



MAURITIUS RESEARCH COUNCIL

INVENTAIRE DU PATRIMOINE BATI ANCIEN

Final Report

October 2000

MAURITIUS RESEARCH COUNCIL

Address:

Level 6, Ebène Heights,
34, Cybercity,
Ebène 72201,
Mauritius.

Telephone: (230) 465 1235

Fax: (230) 465 1239

Email: mrc@intnet.mu

Website: www.mrc.org.mu

This report is based on work supported by the Mauritius Research Council under award number MRC/RFA02. Any opinions, findings, recommendations and conclusions expressed herein are the author's and do not necessarily reflect those of the Council.

INVENTAIRE DU PATRIMOINE BATI ANCIEN

DISTRICT DE PORT-LOUIS

Rapport final



NATIONAL HERITAGE TRUST FUND

M. DELMAS-FERRE
IMPACT Ltd
MAURICE

OCTOBRE 2000

SOMMAIRE

AVANT PROPOS

CHAPITRE I – LE CONTEXTE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE A MAURICE p 4

PRISE DE CONSCIENCE – ACTIONS
RAISONS D'INTERVENIR
NOTION DE PATRIMOINE
NOTION DE PRESERVATION
OBJECTIFS DU NHTF

CHAPITRE II – LA METHODOLOGIE DE L'INVENTAIRE p 7

- 1- LES CRITERES D'ACCEPTABILITE DES BÂTIMENTS p 7
- 2- LE CONTENU DES FICHES TECHNIQUES p 9
- 3- LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES BÂTIMENTS ANCIENS DE
PORT-LOUIS p 17

CHAPITRE III – LA METHODOLOGIE DE CLASSEMENT p 19

- 1- LES CRITERES DE CLASSEMENT p 19
- 2- LA LISTE DES BATIMENTS PUBLICS CLASSES p 21
- 3- LA LISTE DES ESPACES ET OUVRAGES PUBLICS CLASSES p 23
- 4- LES SECTEURS A SAUVEGARDER p 24

CHAPITRE IV – LES RECOMMANDATIONS p 25

- 1- LA REGLEMENTATION p 25
- 2- LES INCITATIONS p 27
- 3- LES PREMIERES ACTIONS A METTRE EN PLACE p 28

CONCLUSION

- ANNEXE 1 : Evolution du parc de bâtiments anciens depuis 1985 p 33
- ANNEXE 2 : Fiche d'enquête p 35
- ANNEXE 3 : Cas d'étude p 36

AVANT-PROPOS

Crée en 1997, le « National Heritage Trust Fund » a pour mission d'assurer la préservation des bâtiments et monuments anciens, qui ont une importance historique ou un intérêt public, aussi bien du point de vue de leur qualité architecturale, de leur état ou de leur caractère ancien. Cette mission comprend aussi la sensibilisation du public dans ce domaine.

Afin de mener à bien cette mission et pouvoir intervenir de façon concrète sur ce patrimoine, qu'il soit public ou privé, le NHTF a besoin de connaître avec précision le parc de bâtiments anciens du Pays, tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

Port-Louis possédant une grande partie de ce patrimoine, le NHTF a commandé dans un premier temps la réalisation d'un inventaire sur la ville de Port-Louis.

L'inventaire se présente sous la forme d'une fiche technique pour chaque bâtiment relevé, avec une photographie, et de cartes permettant de les repérer.

En introduction de l'inventaire, le présent rapport présente la méthodologie appliquée pour le relevé des bâtiments ainsi que pour leur classement ; il contient également les caractéristiques générales des bâtiments, des recommandations d'ordre réglementaire, financier et institutionnel, et enfin la proposition d'une série d'actions à mettre en place pour démarrer la mission.

Cet inventaire est présenté avec un support papier, un support disquette, mais aussi un CD Rom qui regroupera toutes les photos des bâtiments, espaces et ouvrages. Ce CD Rom complète le document écrit dans le sens où il permettra de voir le bâtiment plus en détail (en grossissant l'image).

Cet inventaire a été conçu pour être « actif » et « évolutif » .

Actif dans le sens où les informations ont été choisies dans une optique d'intervention ; évolutif dans le sens où le National Heritage, qui va le gérer, pourra enrichir le fichier de nouvelles informations.

Pour compléter, IMPACT offre au NHTF la présentation d'un système cartographique multimédia sur une partie du centre ville, comme échantillon de ce qui pourrait être réalisé sur l'ensemble de la ville.

CHAPITRE I – LE CONTEXTE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE A MAURICE

Une prise de conscience récente et des actions limitées :

. Le « National Monuments Act » de 1985 présente une liste de bâtiments, ouvrages et monuments classés. Cette liste est essentiellement composée de bâtiments publics (un seul bâtiment privé classé) ; elle n'est pas arrêtée, puisque depuis 1985 13 ont été rajoutés : 10 bâtiments dont 1 privé, 1 ouvrage public, 1 espace public et 1 monument.

Cette liste est loin d'être complète, puisqu'elle ne couvre pas l'ensemble des bâtiments, espaces et ouvrages publics historiques, et qu'elle ne classe presque aucun bâtiment privé.

. Le « National Monuments Board » a été créé pour mettre en application cette législation ; son rôle est notamment de classer des bâtiments et des monuments, et de donner un avis quand il y a une intervention sur un bâtiment classé.

Mais ce « Board » n'a pas le profil technique pour établir des critères précis et un diagnostic des bâtiments à classer, ni pour suivre des travaux de rénovation.

Par ailleurs, les autres parties prenantes (Ministères, Municipalité) dans le processus de développement du bâti n'intègrent pas toujours les caractères spécifiques de ces bâtiments, ce qui conduit à une non application des principes de préservation, à savoir abandon et dégradation rapide ou mauvaise rénovation.

Or, si Port-Louis a encore un nombre important de bâtiments anciens, les démolitions se multiplient depuis quelques années ; les raisons de non préserver sont multiples mais sont souvent le fruit d'une méconnaissance.

Les raisons d'intervenir :

. Les raisons **historiques et culturelles** : le patrimoine bâti ancien est l'un des témoins de l'histoire du Pays ; la disparition de ce patrimoine pourrait affecter profondément l'identité culturelle de la population...et le phénomène est irréversible...

. Le **paysage urbain** : de beaux bâtiments anciens et de beaux jardins appartiennent visuellement à tous les habitants et usagers d'une ville.

. La **qualité du cadre de vie** pour les usagers des bâtiments anciens : ventilation et fraîcheur naturelles des intérieurs, agrément des jardins, esthétique des bâtiments...

. L'intérêt **technique** : les fondations et les murs de nombreux bâtiments anciens sont généralement en bon état ; de plus le volume et les hauts plafonds permettent des aménagements intérieurs esthétiques et variés.

. L'intérêt **urbanistique** : la démolition de bâtiments anciens en centre ville se fait au profit de nouvelles constructions béton à forte densité et occupées par des bureaux, ce qui crée un important problème de fonctionnement urbain (circulation, stationnement).

. L'intérêt **touristique** : selon les tendances actuelles de la demande touristique, le patrimoine constitue un potentiel d'attractivité de plus en plus important, or ce potentiel n'est quasiment pas valorisé à l'heure actuelle à Port-Louis.

. L'intérêt **économique** : l'impact sur le secteur du bâtiment (architectes et professions associées, entreprises du bâtiment), la constitution de nouvelles filières professionnelles (bâti ancien), l'augmentation de l'attractivité commerciale de bâtiments rénovés...et la contribution au dynamisme général de la ville, attirant davantage les investisseurs.

Les raisons d'intervention urgente sont donc :

- ⇒ d'éviter la démolition (imminente dans certains cas) de bâtiments dégradés, mais dont la rénovation est encore possible,
- ⇒ de prévenir la dégradation de l'ensemble des bâtiments classés, par des mesures de conservation et d'entretien.
- ⇒ d'éviter de mauvaises rénovations.

Une notion de patrimoine qui doit être élargie :

- . A l'ensemble des bâtiments et ouvrages publics dont la plupart sont anciens et intéressants sur le plan architectural,
- . Aux bâtiments privés anciens qui sont très nombreux, que ce soit parmi les cases créoles ou les bâtiments de pierre,
- . Aux espaces publics (jardins particulièrement),
- . A des bâtiments moins anciens, mais soit très représentatif d'un type architectural, d'une époque, soit très symbolique pour les habitants et usagers de la ville,
- . A des bâtiments d'un intérêt moyen par eux-mêmes, mais qui sont situés à côté d'un bâtiment très beau et très important sur le plan historique,
- . A des ensembles urbains (rue, portion de rue, îlot, quartier) qui ont conservé une unité architecturale, et dont les bâtiments sont intéressants du fait de leur intégration dans un ensemble, même si certains pris individuellement n'ont pas un grand intérêt architectural.

Une notion de préservation qui doit être expliquée

La notion de préservation commence avec l'entretien régulier d'un bâtiment.

Ceci dit, dans un processus de dégradation déjà entamé, les apparences sont parfois trompeuses, car on voit souvent le cas de bâtiments dont tous les éléments en façade sont en mauvais état (balcons ou varangues, balustres, auvents, lambrequins, crépis ou peintures, menuiseries extérieures...etc), mais dont le gros œuvre est encore bon, et donc la rénovation tout à fait possible.

On voit également de beaux bâtiments, en état correct, qui sont altérés par de mauvaises adjonctions en façade et dont l'amélioration serait facile à réaliser.

Avant tout projet de démolition, il est donc indispensable de faire un bon diagnostic technique du bâtiment, et d'expliquer au propriétaire, si c'est le cas, **la faisabilité technique de la rénovation** : style architectural d'origine, matériaux à employer, coûts...

Dans cette faisabilité technique, doivent être également expliquées les potentialités intérieures du bâtiment, car c'est souvent à cause de cet aspect que les propriétaires veulent démolir leur bâtiment.

S'il est très important de rénover en conservant l'architecture extérieure du bâtiment, l'aménagement intérieur peut parfois subir des transformations dans la distribution des espaces, à condition toutefois que ne soient utilisés que des matériaux « nobles » (bois et pierre).

Objectifs spécifiques du NHTF

A partir des données sur les bâtiments anciens que fournit cet inventaire, le NH peut :

- . Lancer des actions de **sensibilisation** générale et des actions d'**information** sur la rénovation, ciblées sur les propriétaires de bâtiments classés, dans le but d'éviter des démolitions et d'augmenter les projets de rénovation,

- . Fournir une **assistance technique** aux propriétaires, et également à l'Etat pour les bâtiments publics, sous forme de conseils techniques et juridiques et de diagnostics de bâtiments,

- . Fournir une **assistance financière** dans certains cas et à certaines conditions (cf incitations).

CHAPITRE II – LA METHODOLOGIE DE L'INVENTAIRE

Ce chapitre comprend :

- Les critères d'acceptabilité des bâtiments,
- Le contenu des fiches techniques,
- Les caractéristiques générales des bâtiments anciens de Port-Louis.

1- Les critères d'acceptabilité des bâtiments

1-1 L'ancienneté du bâtiment et son matériau de construction

La notion d'ancienneté a été définie à partir du **matériau de construction**, c'est à dire la **pierre** et le **bois**, car cela correspond à une époque, allant jusqu'aux années 1940-50 ; à partir des années 50-60, le béton fait son apparition et cela détermine une rupture dans l'architecture, qui est semble-t-il irréversible.

Cela dit, sur un certain nombre de bâtiments anciens des adjonctions de béton ont été effectuées ; ces bâtiments ont été retenus seulement si l'adjonction n'est pas trop importante par rapport au bâtiment initial et si l'intégration a été réalisée correctement. En outre, quelques bâtiments en béton des années 50-60 ont été retenus, en raison de leur belle architecture, de leur bonne intégration dans le tissu urbain, et de leur représentativité de cette époque.

Cependant la définition de l'ancienneté à partir du matériau de construction ne permet pas de dater les bâtiments. La plupart des propriétaires ne connaissent pas l'année de construction de leur bâtiment ; selon les secteurs on peut indiquer la période à 10 ou 20 ans près, car il existe aux Archives Nationales des cartes qui représentent les emprises urbaines (notamment celles de 1791 et 1810), mais dans certains secteurs il y a eu d'importants incendies (en particulier le secteur Chaussée-Barracks-Edith Cavell...) qui ont eu pour effet des reconstructions de tout ou partie de bâtiments.

Pour une partie des bâtiments, il est donc difficile d'être certain de sa date de construction. L'information reste indicative.

1-2 L'état du gros œuvre

Cela comprend les murs de façade et de côtés (quand on peut les voir) et la toiture, ainsi que, dans une moindre mesure, l'état des éléments en façade (balcon, varangue, galerie...).

1-3 L'intérêt architectural :

Cela signifie un beau volume, une architecture représentative d'un style, ne présentant pas, ou peu, d'altérations par rapport à la construction d'origine (cf liste des altérations, chapitre suivant), de beaux matériaux (pierre et bois d'origine et de

qualité) ; les toits en tôle n'ont pas été retenus dans les altérations, bien que pour la plupart des bâtiments anciens ils furent à l'origine en bardeaux.

1-4 L'intérêt des abords du bâtiment (jardin, cour, escalier d'entrée, mur d'enceinte, grille, trottoir...).

En plus de l'ancienneté et de la beauté des matériaux sur ses abords, une maison située dans un très grand jardin en centre ville a un intérêt quel que soit son état ; cet espace vert est important, ainsi d'ailleurs que ses éléments d'enceinte, car de telles propriétés appartiennent visuellement à la ville.

1-5 L'état intérieur (quand il fut possible d'entrer)

Pour l'intérieur, le critère est la présence de matériaux d'origine dans un état moyen ou bon. Ce critère est moins important que celui de l'état du gros œuvre, car en cas de rénovation, l'aménagement intérieur est souvent entièrement repris ; en effet même si la rénovation est effectuée avec des matériaux identiques, il y a souvent une nécessité de restructuration de l'espace, afin de s'adapter aux besoins actuels.

1-6 La taille du terrain

Certains bâtiments d'un intérêt moyen peuvent être classés en raison de la taille importante du terrain sur lequel ils sont implantés, particulièrement s'il est arboré ; dans ce cas, le terrain est également classé, ce qui peut éviter des projets qui feraient disparaître l'espace vert.

1-7 L'unité architecturale du secteur

La situation d'un bâtiment dans un ensemble ayant les mêmes caractéristiques architecturales donne à un bâtiment moyen (en termes d'architecture et d'état) un intérêt qu'il n'aurait pas s'il était isolé.

Par ailleurs, les ensembles urbains ont un caractère historique encore plus fort, car ils montrent bien ce que fut la ville.

1-8 La localisation dans la ville

Un bâtiment situé en cœur de ville, sur un grand axe ou à une intersection de rues sera plus facilement retenu, même si son état et/ou son architecture sont d'un niveau moyen.

1-9 L'occupation et le niveau d'entretien

Ce sont des critères qui jouent dans les cas où les bâtiments sont très moyens (état et architecture) mais retenus pour d'autres raisons ; en effet le fait d'être occupés garantit leur conservation ; par contre un bâtiment vacant, s'il est d'un intérêt moyen, petit, mal localisé...etc.. a peu de chances d'être repris, et donc d'éviter une dégradation rapide.

Certains bâtiments anciens ont été écartés, car ils ne satisfont à aucun, ou très peu, de ces critères, à savoir :

- . Les bâtiments en ruine ou en très mauvais état, dont la rénovation s'avèrerait difficile, très coûteuse et donc improbable (sauf forte volonté de reconstruction à l'identique),
- . Les bâtiments en mauvais état, de petite taille et implantés sur une petite parcelle, et pas trop bien situés,
- . Les bâtiments en mauvais état et vacants, même s'ils sont un peu intéressants sur le plan architectural
- . Les bâtiments en état moyen et/ou d'un intérêt architectural moyen, mais de petite taille sur une petite parcelle, isolés (non situés dans un ensemble de bâtiments aux caractéristiques identiques),
- . Les bâtiments d'un état moyen et d'un intérêt architectural moyen, mais présentant des altérations très importantes, dénaturant complètement l'architecture d'origine qu'il serait difficile de retrouver.

2- Le contenu des fiches techniques

Dans ce chapitre sont présentées les informations choisies, ainsi que la définition des différentes réponses possibles.

Chaque bâtiment relevé a fait l'objet d'une fiche technique, assortie d'une photographie couleur et d'un numéro d'identification correspondant à la numérotation des plans, afin de les situer rapidement.

Ces fiches permettront :

- . d'avoir un minimum d'informations sur chaque bâtiment,
- . d'avoir une meilleure connaissance de l'ensemble des bâtiments anciens de la ville, en faisant des statistiques et des corrélations de données.

Le choix des informations a été fait dans l'optique :

- . d'identification du bâtiment (première partie de la fiche),
- . de travaux de rénovation éventuels, se référant à l'état du bâti (deuxième partie de la fiche),
- . de classement du bâtiment en fonction de son intérêt global (troisième partie de la fiche).

Note explicative sur le étiquettes de la fiche et les réponses possibles :

• Secteurs

Secteur 1 : le centre ville, s'étendant du Line Barracks à la rue de la Corderie et du Caudan aux rues Desroches-Maillard-Geoffroy.

Secteur 2 : le nord de la ville, s'étendant de la rue de la Corderie à la Plaine Verte, et du Port à la Citadelle, intégrant également les bâtiments situés à la périphérie nord de la ville.

Secteur 3 : A l'Est des rues Geoffroy-Maillard-Desroches, entre Eugène Laurent et Volcy Pougnet ; au Sud de Line Barracks et de Volcy Pougnet et à la périphérie Sud de la ville.

- **Propriété publique** : le nom ou la fonction du bâtiment.

- **Propriétaire / occupant** »

Le nom du propriétaire du bâtiment quand on a pu le savoir ; sinon le nom de l'occupant ; sinon « néant » si le bâtiment est vacant ou s'il n'a pas été possible d'obtenir le nom du propriétaire.

- **Typologie**

Les bâtiments peuvent être regroupés en 4 grands types :

- **le type « maison de ville »** : ce sont des bâtiments sur rue, souvent mitoyens dans le centre ville, qui peuvent se décomposer en 5 catégories.

- . Maison de ville : bâtiment composé d'1 seul niveau (R) en pierre ou en bois.

- . Maison de ville R+C : bâtiment d'1 niveau (en pierre ou en bois)+ Combles.

- . Maison de ville R + 1 : bâtiment de 2 niveaux (rez de chaussée + 1 étage), avec balcon ; les R+1 sans balcon, plus rares, seront indiqués dans l'étiquette « détails extérieurs ».

- . Maison de ville R+1+C : bâtiment de 2 niveaux (rez de chaussée + 1 étage) avec balcon + 1 niveau en comble (fenêtres sur toiture).

Les types R+1 et R+1+C sont le plus souvent en pierre au rez de chaussée et en bois ou pierre à l'étage (cf statistiques). Les balcons sont généralement en bois, avec balustre en fer et toit en bois et tôle.

- . Maison de ville R+2 : bâtiment composé d'un rez de chaussée + 2 étages ; ils sont peu nombreux et souvent le fait d'une surélévation.

- **le type « cases créoles »** : malgré leur grande diversité, ces cases peuvent être regroupées en deux catégories :

- . Les cases entourées d'un jardin,

- . Les petites cases donnant directement sur la rue.

Dans les deux catégories, les cases sont en bois avec un toit en bardeaux (parfois en tôle) et toujours avec une varangue en bois dont le toit est en tôle (sauf cas de la varangue intégrée dans le corps de bâtiment).

Certaines maisons de pierre, généralement grandes, ont été mises dans la catégorie « grand bâtiment de pierre », même si elles ont été traitées architecturalement en case créole.

- **le type « grands bâtiments de pierre »** : de par leur taille et leur architecture, ils diffèrent des maisons de ville ; on les trouve souvent parmi les bâtiments publics, abritant les grands services de l'Etat ou parmi les bâtiments privés abritant banques ou grandes sociétés. Ils sont généralement composés d'un R+1 ou 2, directement sur rue ou comportant des galeries ; leur toit est généralement en tôle.
- **le type « entrepôt »** : toujours en pierre, ils peuvent avoir une hauteur correspondant à 1 ou 2 niveaux, avec ouvertures sur rue seulement au rez de chaussée ; leur toit est généralement en tôle.

Une catégorie « divers » a été ajoutée pour les grands bâtiments de bois et les grands bâtiments de béton.

Pour la typologie des propriétés publiques, soit il s'agit d'un **bâtiment public** et on retrouve les mêmes types que pour les bâtiments privés ; soit il est indiqué « **espace public** » pour les espaces verts ; soit il est indiqué « **ouvrage public** » pour les ponts, canaux, fortifications, cimetières...

- **Date / siècle**

L'information parfois fournie par les propriétaires des bâtiments ; pour les autres il faudrait faire des recherches ; en l'absence de date, on peut souvent indiquer le siècle.

- **Occupation**

Il s'agit de noter le type d'occupation actuelle du bâtiment : habitation, commerce ou service, bureau, stockage pour les plus fréquentes... mais aussi école, loisirs-culture, culte...

Il s'agit aussi de noter si l'occupation est, ou fut, symbolique et historique pour la ville et pour le Pays.

- **Matériau et état du gros œuvre(murs et toiture)**

Les murs des rez de chaussée et des étages ont été traitées séparément, car dans beaucoup de cas, ils ont des matériaux différents et un état également très différent.

Les alternatives sont : pierre, bois ou pierre / bois (quand la façade est traitée différemment que le reste du bâtiment).

Pour l'état : bon, moyen, mauvais. Quand les murs sont couverts d'enduit, il n'est pas facile d'évaluer leur état ; dans ce cas, ils sont mis en état moyen.

Pour le toit, les alternatives sont : bardeau, tôle, tôle / bardeau (quand il y a plusieurs toitures avec des couvertures différentes).

L'état est bon, moyen, mauvais. Quand on ne le voit pas de la rue et que les occupants ne peuvent donner l'information, on se base sur l'état de la corniche ou de l'auvent sur toit.

Une appréciation globale du gros œuvre a été donnée, car l'état général d'un bâtiment dans une optique de rénovation est plus dépendante de l'état des murs que de celui d'une toiture, surtout lorsque celle-ci est en tôle (le remplacement est plus simple et moins coûteux).

Par ailleurs l'appréciation globale sur l'état porte aussi bien sur le **niveau de dégradation** que sur le **caractère originel du matériau**.

- **Détails extérieurs**

Dans la case « détails extérieurs », n'ont été mis que les détails qui ne sont déjà inclus ni dans la typologie (niveaux, balcon...), ni dans les matériaux, ni dans les étiquettes « menuiseries extérieures, auvent sur rue, fenêtres en toiture ».

Ont été pris en compte des détails aussi bien architecturaux que des détails d'aménagement auxquels on peut remédier.

Les menuiseries extérieures peuvent être en « bois », « métalliques » ou en « bois / métal » (dans le cas assez fréquent de menuiseries métal au rez de chaussée et bois à l'étage).

Les auvents sur rue sont « mauvais », « correct » (moyen / bon) ou « non » quand il n'y en a pas ou plus ; seuls les auvents sur la longueur de la façade sont pris en compte, pas ceux qui sont au-dessus des ouvertures.

Les fenêtres en toiture : ce sont des ouvertures en avancée, parfois avec balcon.

Ces éléments ont été mis dans des étiquettes spécifiques, car ils sont répétitifs ; cela permet de mettre dans l'étiquette « détails extérieurs » des éléments qui ont un caractère différent ou exceptionnel par rapport au type de base, aussi bien les détails qui constituent un grand intérêt que ceux qui constituent une grande altération..

- Pour les **cases créoles**, les détails concernent :

- * le type de varangue :

- . en avancée sur façade du bâtiment principal et fermée par un ensemble bois-vitres, couverte par un toit de tôle,

- . en avancée sur façade du bâtiment principal et ouverte, soutenue par des piliers en bois et couverte par un toit de tôle, parfois entourée de balustre en bois, parfois située sur le côté du bâtiment,
- . ouverte mais intégrée dans le bâtiment principal, en façade ou sur le côté.
- . varangue fermée au rez de chaussée et au premier niveau,
- . terrasse sur varangue...

- * les fenêtres en combles avec balcon,
- * la toiture avec tourelles,
- * la double toiture,
- * les lambrequins sur toit ou sur varangue,
- * le sous bassement de pierre et l'escalier d'accès en pierre.

...
mais aussi les principales altérations du bâtiment.

- Pour les « **maisons de ville** », les détails concernent :

- * la maison de ville R+1 sans balcon,
- * la balustre en fer forgé,
- * les fenêtres sur toiture avec balcon,
- * la double toiture,
- * la corniche de pierre sur toiture

...
mais aussi les principales altérations du bâtiment.

• **Détails intérieurs**

Ils font apparaître des informations sur les matériaux du sol, des murs, du plafond, des partitions ; la réponse « tout refait » signifie qu'aucun matériau d'origine ne subsiste ; la réponse « conservé » signifie que tout est d'origine et relativement intact ; dans les autres réponses on est dans une situation intermédiaire où apparaissent les informations les plus frappantes.

• **Préservation extérieure**

Il s'agit d'évaluer si le bâtiment dans sa partie extérieure a conservé ses matériaux et son style architectural d'origine ou s'il a subi des altérations.

4 réponses sont possibles. Pour chacune, voici les principales raisons :

- **matériaux d'origine** : bois / pierre pour l'extérieur et bardeau / tôle pour le toit ; même si à l'origine, tous les toits des bâtiments du 18 et 19^{ème} siècle étaient en bardeaux, on ne peut plus considérer le toit de tôle comme une altération (par rapport à la dalle béton, c'est ancien !).
- **légères altérations** :
 - . pour les murs de pierre : peinture et surtout enduit; pour la pierre, l'enduit est un moyen de conserver, de tenir la pierre, parce qu'on ne sait plus ou on ne veut

plus les restaurer ; la peinture sur un mur de pierre en bon état n'a pas grand intérêt et enlève du cachet au bâtiment.

- . pour les murs et les menuiseries de bois : recouverts de tôle.
- . volets roulants en façade (sans insertion dans le mur) ; grilles fixes sur les ouvertures.

- **altérations** (sous-entendu moyennes) :

- . fermetures métalliques ;
- . carrelage en façade ;
- . fermeture des balcons ou des galeries ;
- . volets roulants insérés dans le mur,
- . petite adjonction de béton pas trop mal intégrée...

- **importantes altérations** : adjonctions de béton sous toutes ses formes : balcon, balustre, toit, dalle toit sur rue, fronton, ouvertures ; adjonction de bâtiment en béton ; rehaussement d'un niveau en béton...

• **Préservation intérieure**

Il s'agit d'évaluer si le bâtiment dans sa partie a conservé les matériaux d'origine ou a subi des altérations.

- **matériaux d'origine** : sol pierre ou plancher bois au rez de chaussée ; plancher bois à l'étage ; charpente bois (apparente ou non) ou fer ; colonnes bois ou fonte ; murs en pierre ou en bois ; partitions en bois...
- **légères altérations** : faux plafonds, revêtement souples au sol...
- **altérations** (moyennes) : carrelage ou ciment au sol...
- **importantes altérations** : restructuration totale avec des matériaux non d'origine.
- **bonne rénovation** : réfection totale de l'intérieur, mais avec des matériaux « nobles » (bois, pierre...) et dans un style d'origine ou pas trop éloigné du style d'origine, même si la distribution est adaptée aux nouveaux besoins (professionnels ou domestiques).
- **en rénovation** : bâtiment en travaux ; résultat pas connu.

• **Intérêt architectural**

Il faut quand même préciser que l'appréciation de l'intérêt architectural et de l'intérêt des abords est quand même subjectif (lié au type de culture de l'observateur) et **relatif** selon le secteur où l'on se trouve : si le secteur a une forte concentration de beaux bâtiments, un bâtiment moyen n'apparaîtra pas tout à fait avec le même intérêt que s'il est situé dans un secteur où la présence de bâti ancien est faible.

- **Très intéressant** : architecture élaborée, beau volume, beaux matériaux, très représentatif d'un style architectural ou au contraire style relativement unique (originalité du bâtiment), beaux abords immédiats (jardin, mur d'enceinte, grille fer forgé...), taille du bâtiment et des abords...
- **Intéressant** : architecture plus simple, beaux matériaux, d'un style plus répandu, éventuellement de taille moins importante, des abords moins exceptionnels dans la taille et l'esthétique...
- **Un peu intéressant** : bâtiments d'un style plus banal, moins recherché, mais souvent situé dans un environnement bâti relativement homogène, ensemble qui lui donne cet intérêt...

- **Intérêt des abords**

- **Très intéressants** : jardin assez grand et bien arboré, comportant une partie en dallage de pierre ancienne, mur d'enceinte en pierre en état correct, grille d'enceinte (et porte) en fer forgé, éventuellement trottoirs et caniveaux en pierre ancienne...
- **Intéressants** : jardin plus petit ou moins arboré, mur d'enceinte moins beau (parfois crépis), cour en partie cimentée, petites extensions de béton sur la parcelle (pas accolées à la maison)...
- **Un peu intéressants** : très petit espace autour de la maison (cour ou jardin), mur d'enceinte refait en parpaings et peint, extension assez importante de béton sur la parcelle (garage ou pièce) ...

- **Unité architecturale du quartier**

Cette unité n'est pas très facile à apprécier ; selon les secteurs de la ville, elle s'apprécie au niveau d'une rue, d'une portion de rue, d'un îlot, ou d'un ensemble de bâtiments particulièrement intéressants...

L'échelle d'appréciation rétrécit au fil des ans, car le tissu urbain initial est de plus en plus parsemé de bâtiments en béton. Il reste encore quelques secteurs à unité importante, ils apparaissent sur la carte au 1/5000 ème et sont listés dans le paragraphe « secteurs à sauvegarder ».

- **Unité importante** : ne signifie pas totale, mais plutôt majoritaire dans le sens où environ 50 %, ou plus, des bâtiments du secteur sont anciens ; ils peuvent être parfois en continu dans certaines portions de rue, ou seulement important en nombre sur l'ensemble du secteur.
- **Unité partielle** : le secteur comprend des bâtiments anciens, en nombre notable mais ne sont pas vraiment concentrés.
- **Aucune unité** : le bâtiment est quasiment isolé au milieu de nouvelles constructions en béton.

- **Type de quartier**

Des types ont été retenus, sachant que dans beaucoup de secteurs le caractère de l'occupation de l'espace est mixte, sans qu'apparaisse une fonction dominante.

- Commercial,
- Résidentiel,
- Administratif,
- Touristique,
- Portuaire.

- **Localisation : stratégique ou non**

L'idée est double :

- évaluer la position du bâtiment dans la ville : très en vue, avec une belle perspective, en cœur de ville, à un angle de rues très empruntées, près de bâtiments prestigieux...
- évaluer l'adéquation de l'utilisation du bâtiment par rapport au type de quartier ; cet aspect est à considérer en cas de rénovation et de changement d'affectation et à mettre en parallèle avec les grandes tendances de l'évolution de la ville et des différents quartiers.

- **Classement**

Trois catégories ont été définies : A, B, C.

Ce classement est le résultat de l'application de plusieurs critères, et en particulier l'état du bâti, l'intérêt architectural, la localisation, l'unité du quartier...

Il devrait servir de base aux différentes mesures de préservation qui seront proposées.

Cf détails dans les chapitres suivants.

3- Les principales caractéristiques des bâtiments anciens de Port-Louis

Le nombre de fiches est de **677**, mais certaines propriétés (surtout publiques) comportant plusieurs bâtiments, on arrive à un total de **689 bâtiments**.

Les 677 fiches se décomposent en 607 propriétés privées et 70 propriétés publiques. Les propriétés publiques font l'objet d'un volume séparé; les propriétés privées ont été regroupées en 3 volumes correspondant aux 3 secteurs géographiques définis : secteur 1 pour le centre ville, secteur 2 pour les quartiers situés au nord du centre ville et secteur 3 pour les quartiers situés au sud.

Si l'on réintègre les bâtiments publics dans leur secteur géographique, on obtient :

Secteur 1 : 234 bâtiments, dont 196 privés et 38 publics,
Secteur 2 : 212 bâtiments, dont 205 privés et 7 publics,
Secteur 3 : 231 bâtiments, dont 206 privés et 25 publics

Cf carte en A3

Les informations contenues sur les fiches ont pu être traitées statistiquement pour donner une vue d'ensemble. Beaucoup de données peuvent être sorties grâce au fichier EXCEL.

Quelques données de base ont été retenues.

- L'intérêt architectural :

- . Très intéressant : 176 bâtiments, soit 26 %,
- . Intéressant : 223 bâtiments, soit 33 %,
- . Un peu intéressant : 278 bâtiments, soit 41 % .

- L'état général du bâti, c'est à dire l'appréciation de l'état du gros œuvre : murs + toiture + éléments en façade (varangue, balcon, galerie) :

- . Bon état : 217 bâtiments, soit 32 %,
- . Etat moyen : 352 bâtiments, soit 52 %,
- . Mauvais état : 95 bâtiments, soit 14 %

Le faible % de bâtiments en mauvais état s'explique par le fait que la plupart ont été éliminés, et qu'il ne reste que ceux qui avaient une architecture intéressante. Les 2 % restant correspondent à des fiches sur des espaces et ouvrages publics , pour lesquels il n'y avait pas d'état de bâti.

- La typologie :

- . 196 cases créoles, soit 29 %,
- . 338 maisons de ville, soit 50 %,
- . 67 grands bâtiments de pierre, soit 10 %,

- . 38 entrepôts, soit 5,5 %,
- . 38 divers, soit 5,5 %.

- **Quelques détails architecturaux :**

- . 311 bâtiments ont un toit en bardeaux, soit 46 %,
- . 264 bâtiments ont des fenêtres en toiture, soit 39 %.

...

- **La préservation :**

Préservation des cases créoles :

- . 379 bâtiments sont en matériaux d'origine, soit 56 %,
- . 129 bâtiments ont subi de légères altérations, soit 19 %,
- . 169 ont subi des altérations assez importantes, soit 25 %.

Préservation des maisons de ville (rez de chaussée) :

- . 257 bâtiments sont en matériaux d'origine, soit 38 %,
- . 271 bâtiments ont subi de légères altérations, soit 40 %,
- . 149 bâtiments ont subi d'assez importantes altérations, soit 22 %.

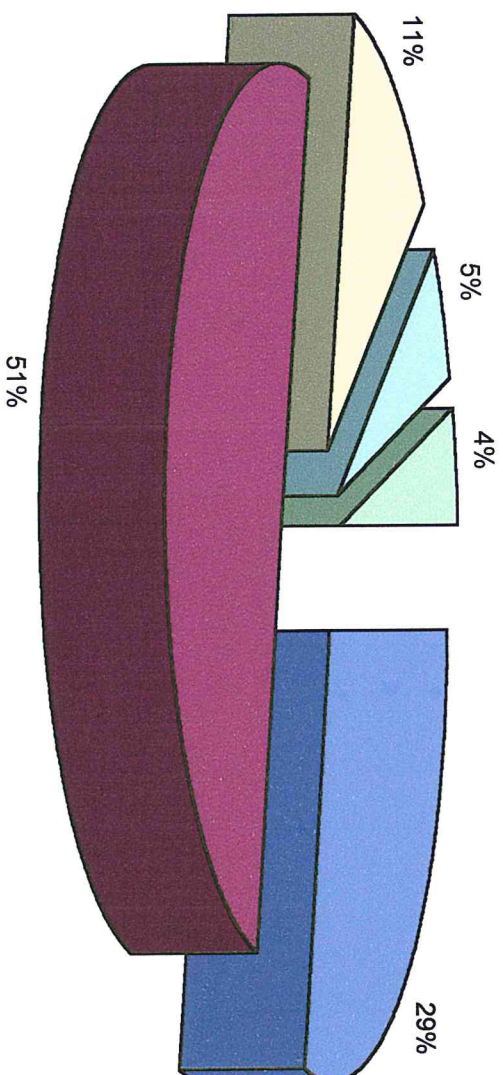
- **Le croisement Architecture / Etat du gros œuvre :**

- . 68 % des bâtiments dont l'architecture est très intéressante sont en bon état,
- . 27 % sont en état moyen,
- . 5 % sont en mauvais état.

- **Le classement :**

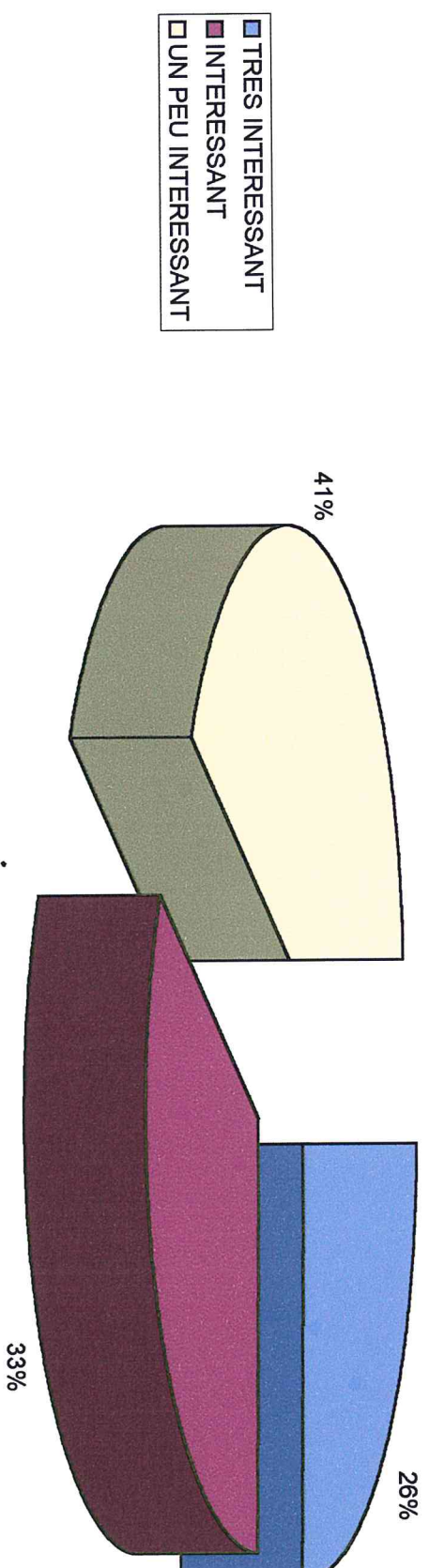
- . 128 bâtiments sont en catégorie A, soit 19%,
- . 210 bâtiments sont en catégorie B, soit 31 %,
- . 305 bâtiments sont en catégorie C, soit 45 %,
- . 34 bâtiments sont déjà classés, soit 5 %

TYPLOGIE

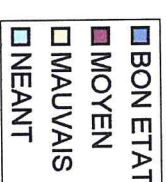
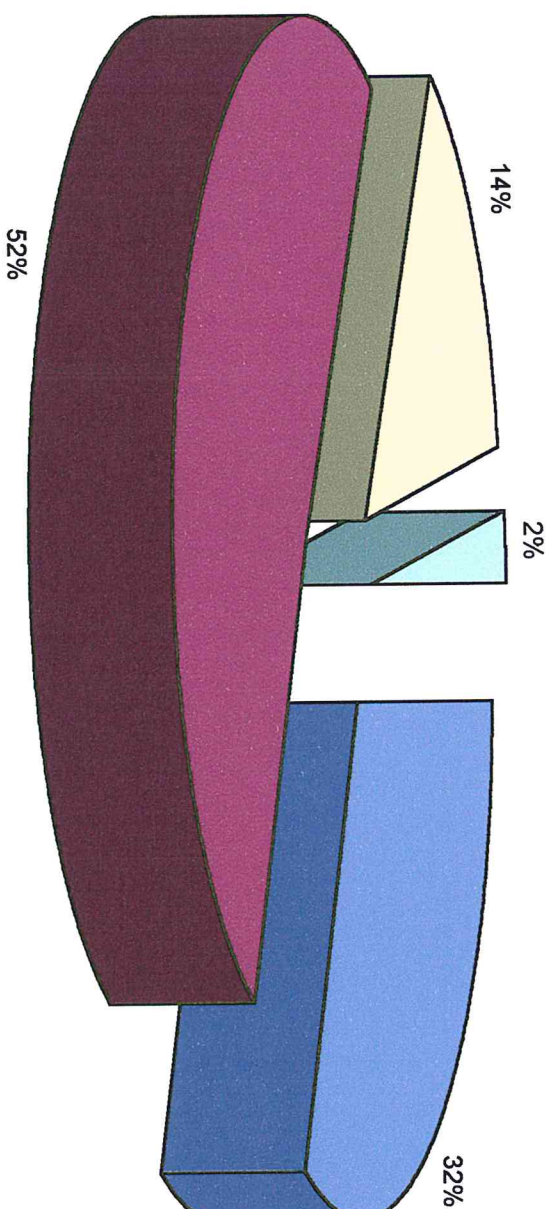


- CASE CREOLE
- MAISON DE VILLE
- Gd BATIMENT DE PIERRE
- ENTREPOT
- DIVERS

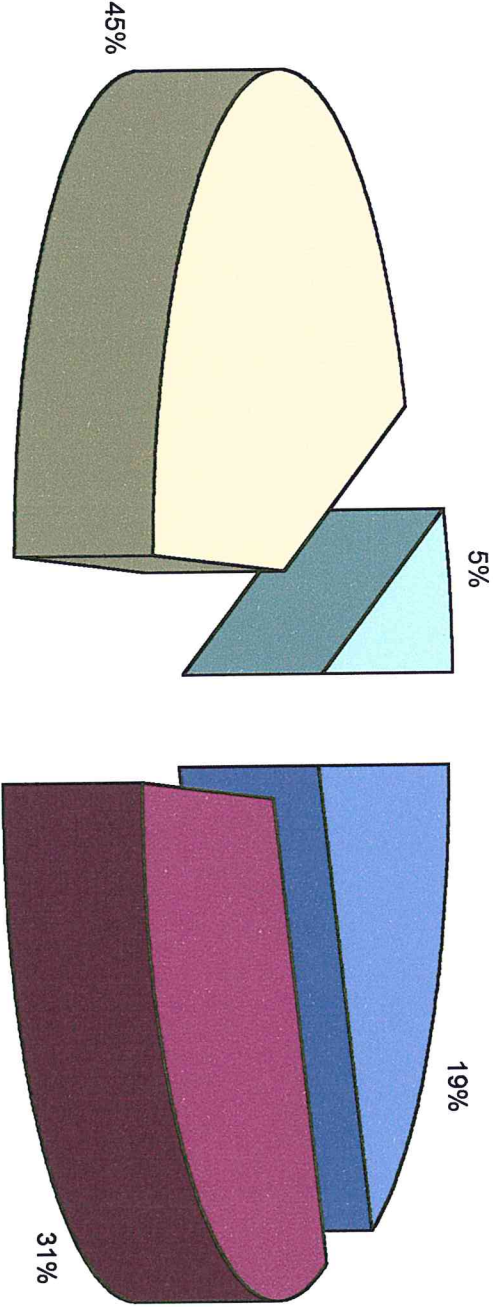
INT ARCHIT



ETAT GENERAL BATI



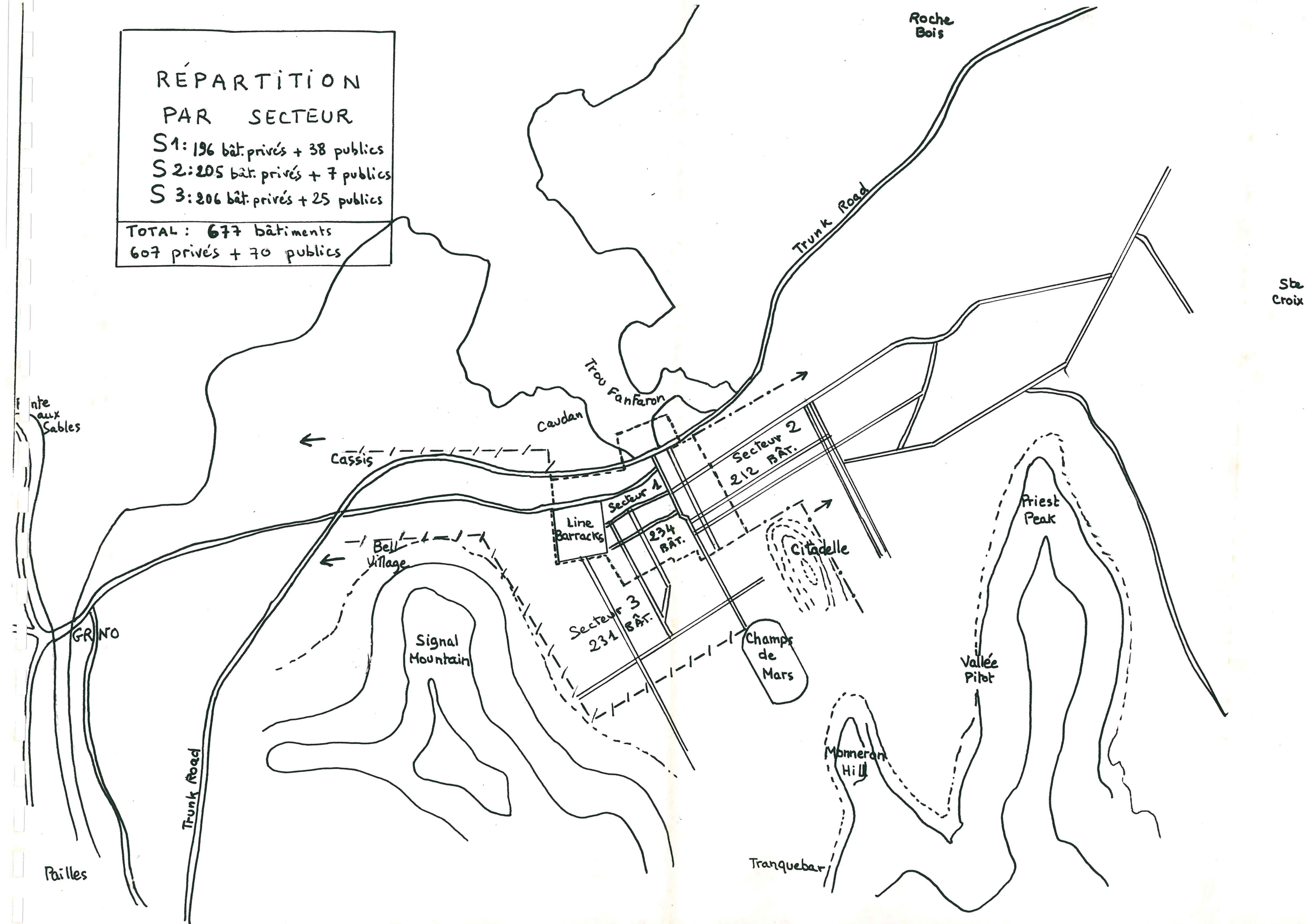
CLASSEMENT



■	A
■	B
■	C
■	DEJA CLASSE

S1: 196 bât. privés + 38 publics
S2: 205 bât. privés + 7 publics
S3: 206 bât. privés + 25 publics

S1: 196 bât. privés + 38 publics
S2: 205 bât. privés + 7 publics
S3: 206 bât. privés + 25 publics



CHAPITRE III - LA METHODOLOGIE DU CLASSEMENT

Ce chapitre comprend :

- Les critères de classement des bâtiments .
- La liste des bâtiments publics classés.
- La liste des espaces et ouvrages publics classés.
- Les secteurs à sauvegarder.

1- Les critères de classement des bâtiments

Les critères utilisés sont dans l'ensemble ceux que l'on retrouve dans tous les Pays et dans les organismes internationaux spécialisés dans la préservation du patrimoine.

Cependant une adaptation au Pays est nécessaire pour certains critères, , notamment les typologies de bâti, la valeur symbolique et historique des bâtiments, l'ancienneté (relative).

Les mesures proposées sont aussi dépendantes du contexte tant sur le plan socio-culturel que réglementaire et économique.

L'objectif du classement est d'obtenir différents niveaux d'intérêt, car il est impossible de considérer, et de préserver de la même façon, un petit bâtiment R+C situé dans un quartier périphérique, même s'il est bien entretenu, et un bâtiment prestigieux du cœur de ville ou une belle case créole du Champ de Mars.

A chaque catégorie va correspondre une série de mesures d'obligations et d'incitations.

Ce sont des **mesures de préservation** du patrimoine du Pays, qui devront être conçues sans léser les propriétaires de bâtiments classés, c'est à dire en prévoyant des obligations compensées le plus possible par des avantages.

Ces mesures ont pour objectifs d'éviter certaines démolitions, d'inciter à maintenir le bâtiment en état et d'éviter de mauvaises rénovations.

L'application des critères a été effectué du seul point de vue de la protection du patrimoine bâti ancien ; or pour être totalement cohérent, il faudrait mettre en parallèle le résultat de cette application avec la politique urbaine et la politique d'aménagement du territoire.

Par ailleurs l'application des critères de classement va varier un peu **selon le secteur** où se trouve le bâtiment, particulièrement pour les bâtiments d'intérêt moyen.

En effet, dans un quartier où il y a peu de bâtiments anciens, il sera important de classer un bâtiment même d'intérêt moyen parce qu'il est le témoignage du passé; alors que le même type de bâtiment dans un quartier prestigieux n'aura pas le même classement.

Ont été déterminées, 2 catégories de classement (A et B) et 1 catégorie d'inscription (C).

Catégorie A : très intéressant,
Catégorie B : intéressant,
Catégorie C : un peu intéressant.

Les bâtiments déjà classés dans le « National Monument Act » et ceux rajoutés par le « National Monument Board » ont été mentionnés « déjà classé » dans la fiche technique.

Comme tous les autres bâtiments publics, sur les cartes ils font l'objet d'une distinction entre catégorie A (très intéressant) et catégorie B (intéressant), même si certains sont déjà dans un état de dégradation avancée, et irréversible s'il n'y a pas d'intervention urgente (cf liste des bâtiments publics).

Globalement, les **critères principaux** sont :

- **L'intérêt architectural,**
- **L'état du gros œuvre,**
- **La localisation dans la ville et les bâtiments environnants.**

Les **critères secondaires** sont :

- **L'intérêt des abords,** pour les cases créoles,
- **Les altérations** (car on peut souvent y remédier),
- **L'unité architecturale du secteur,**
- **La taille du bâtiment.**

Pour aboutir à un classement, il faut procéder au croisement de ces critères.

- Pour mettre un bâtiment en **catégorie A**, les critères appliqués sont :

Architecture très intéressante / état du gros œuvre bon ou moyen / pas ou très peu d'altérations / abords très intéressants...et dans une moindre mesure : taille importante du bâtiment / localisation stratégique / dans un secteur à unité architecturale importante.

- Pour mettre un bâtiment en **catégorie B**, les critères appliqués sont :

Architecture intéressante et état du gros œuvre bon ou architecture très intéressante et état du gros œuvre moyen-mauvais / altérations légères ou moyennes / abords intéressants ou peu intéressants...et dans une moindre mesure : taille du bâtiment, localisation / unité du quartier.

- Pour mettre un bâtiment en **catégorie C** , les critères appliqués sont :

Architecture simple mais représentative d'un style / bâtiment inséré dans un ensemble ancien ou à proximité d'un bâtiment intéressant / état moyen ou bon / petite taille du bâti et des abords / abords moyennement ou peu intéressants / localisation non stratégique.

Pour les catégories A et B, il y aura obligation de conserver, avec un degré de contraintes, mais aussi d'aides, moins importantes dans la catégorie B.

Pour la catégorie C, il y aura incitation à conserver ou obligation dans certaines conditions.

Pour être tout à fait cohérent, il faudrait détailler pour chaque bâtiment les raisons précises et dominantes de son classement, car chaque bâtiment est spécifique.

Dans une optique opérationnelle, c'est à dire de travaux de restauration, certains éléments devraient être approfondis, notamment un état du bâti plus détaillé, selon chaque partie du bâtiment.

2- La liste des bâtiments publics classés

Il faut noter que l'inventaire a porté sur les bâtiments. Pour les monuments, la liste des monuments (tombes et statues) citées dans le « National Monuments Act » reste valable, mais doit être présentée séparément des bâtiments.

En effet, même si ces monuments nécessitent un entretien et une surveillance minimum pour être préservés, l'intervention technique n'est pas du tout de même nature que pour un bâtiment.

La première partie de la liste est constituée par les bâtiments publics déjà classés (22 bâtiments), la deuxième partie par ceux à classer (25 bâtiments).

La liste comprend le nom du bâtiment, le nom de la rue et le **niveau d'intervention** qu'il nécessiterait (légère, moyenne, lourde ou conservation en l'état) ainsi qu'éventuellement la raison principale de la rénovation qui peut être soit le mauvais état, soit la suppression d'altérations.

- **Government House** : Place d'Armes – déjà classé - conservation
- **Line Barracks** : Kitchner Street – déjà classé - intervention lourde pour cause d'altérations
- **General Post Office** : Caudan – déjà classé – intervention légère à l'intérieur
- **Supreme Court** : rue Koenig – déjà classé - conservation
- **Municipal Theatre** : rue Koenig – déjà classé - conservation
- **La Citadelle (et pentes)**: Champ de Mars – déjà classé –intervention légère
- **Ex-Treasury Buildings** : rue de l'Intendance – déjà classé – en rénovation
- **Mauritius Institute** : rue de la Poudrière – déjà classé –intervention légère
- **Ex-Central Railways St** : place Victoria – déjà classé – intervention lourde –à réaffecter
- **Ex-Military Hospital**: Caudan – déjà classé – intervention lourde pour mauvais état

- **Central market** : rues Queen-Farquhar – déjà classé – intervention lourde cause état
- **Ex-Old gaz factory** : jardin Edouard Hart – déjà classé - conservation
- **Apavasi Ghat** : Caudan – déjà classé - conservation
- **Ex-Victoria Station** : Route Royale GRNO – déjà classé – intervention légère
- **Musée philatélique** : Caudan – déjà classé – intervention lourde pour cause d'altérations
- **Ecole Beugeard** : rue E.Cavell – déjà classé – intervention moyenne pour altérations
- **Flour Mills** : GRNO – déjà classé – intervention lourde pour cause de très mauvais état
- **Vagrant Depot** : Pointe aux Sables – déjà classé – intervention lourde – très mauvais état
- **Ancienne prison Borstal** : GRNO – déjà classé – intervention lourde – très mauvais état
- **Ex Signal Tower (Moulin)** : Caudan – déjà classé – conservation
- **SSR House** : Rue Desforges – déjà classé – conservation
- **Trou Fanfaron Police St.** : rue Farquhar – déjà classé – intervention légère à l'intérieur
- **Hôpital Jeetoo** : rue Volcy Pougnet – à classer – intervention sur 1 bâtiment
- **Ministry of Education** : rue Edith Cavell – à classer - conservation
- **Sea Training School** : square Rozemont – à classer - conservation
- **DWC** : Caudan – à classer – intervention lourde pour cause mauvais état
- **NTA** : place Victoria – à classer - conservation
- **Musée de la photo** : rue du Vieux Conseil – à classer - conservation
- **Maison du Poète** : rue du Vieux Conseil – à classer - conservation
- **Musée de l'histoire** : rue du Vieux Conseil – à classer – intervention moyenne
- **Fire Brigade** : rue Maillard – à classer – légère intervention
- **Bâtiment face Municipalité** : rue Koenig – à classer – intervention moyenne cause état
- **Anciennes prisons** : rue Maillard – à classer – intervention lourde - très mauvais état
- **Abercrombie Police Station** : Route Pamplémousses – à classer – intervention légère
- **Ex marché la Butte** : route de Souillac – à classer - conservation
- **Grenier** : Caudan – à classer – intervention lourde cause structure et état – à réaffecter
- **Tourist Office** : Caudan – à classer - conservation
- **Annexes moulin** : Caudan – à classer – intervention lourde pour cause de mauvais état
- **Station de pompage** : rond point Caudan – à classer - conservation
- **CWA** : Square Rozemont – à classer – intervention lourde pour cause de mauvais état
- **Case du jardin de la Compagnie** : dans le jardin – à classer – intervention légère
- **Welfare Fund** : rue de l'Eglise – à classer - conservation
- **Ecole Villiers** : rue Seeneevassen – à classer – conservation
- **Ecole de GRNO** : GRNO – à classer - conservation
- **Douanes** : Caudan – à classer – conservation (bâtiment reconstitué)
- **Store Municipal** : rue Maillard – à classer – intervention lourde pour cause d'état
- **Store du Port** : Port – à classer – intervention moyenne

Pour certains bâtiments, il y a **urgence d'intervention**, car ils sont **vacants** et la dégradation est rapide, notamment pour :

- **Ex- central railways station,**
- **Vagrant Depot,**
- **Borstal,**
- **Grenier,**
- **Annexes du Moulin**
- **Flour Mills**

- **Anciennes prisons,**
- **Musée de l'histoire.**

3- La liste des espaces et ouvrages publics classés

ESPACES PUBLICS

- **Jardin de la Compagnie** : à classer - intervention
- **Place d'Armes** : à classer – conservation
- **Champs de Mars** : à classer - intervention
- **Plaine Verte** : à classer - intervention
- **Notre Dame Reine de la Paix** : à classer - conservation
- **Jardin Edouard Hart** : à classer - conservation
- **Square Bowen** : déjà classé – conservation
- **Square Rozemont** : à classer - conservation
- **Jardin de St François Xavier** : à classer – conservation

Ce sont essentiellement des espaces verts, et comme ils sont rares à Port-Louis, ils sont tous importants, même si certains sont plus prestigieux.

OUVRAGES PUBLICS

- **Canal du Pouce Stream**: jardin de la Compagnie – à classer - conservation
- **Canal de la Poudrière** : jardin de la compagnie – à classer – conservation
- **Canal de la Paix Stream**: rue de la Paix – à classer - conservation
- **Canal de Volcy Pougnet** : rue V. Pougnet – à classer - conservation
- **Pont de GRNO** : déjà classé – conservation / intervention sur 1 partie
- **Tour Martello** : Pointe aux Sables - à classer – intervention moyenne
- **Tour Koenig** : GRNO - à classer – intervention lourde – très mauvais état
- **Aqueduc du canal Dayot** : GRNO - déjà classé – conservation
- **Donjon Saint-Louis** : GRNO - déjà classé – conservation
- **Fort Georges** : Port- déjà classé - conservation
- **Fort William** : Cassis – à classer - conservation
- **Cimetière breton** : GRNO – déjà classé – conservation
- **French Batteries Dumas** : montagne des prêtres- déjà classé - conservation
- **French Retranchements** : route de Pamplermousses – déjà classé – conservation

8 espaces publics et 7 ouvrages publics sont à classer.

4- Les secteurs à sauvegarder (cf carte au 1/5000) :

Critères de choix des secteurs :

- . Concentration de bâti ancien,
- . Présence de bâtiments particulièrement intéressants et/ou que l'on peut visiter,
- . Présence d'un espace public attractif,
- . Animation culturelle ou commerciale,
- . Situation en centre ville.

Secteurs :

Place d'Armes, englobant le marché central d'un côté et la rue Ferrière de l'autre

Jardin de la Compagnie - Mauritius Institute, allant de la rue du Vieux Conseil jusqu'au canal du Pouce Stream

Champs de Mars–Citadelle, y compris rues P.Hennessy, Eglise, Gonin, E.Laurent,

Partie Publique du Caudan

Rues Saint-Georges et Champ de Lort

Rue de la Poudrière

Quartier de la Mosquée : portions des rues Royale, Jummah, Queen, Rivière, entourant la Mosquée

Quartier de la Cathédrale : place et rues Eugène Laurent, Virgil Naz, Jules Koenig

Quartier de la Plaine Verte : rues Magon et Edgar Laurent et débouchés sur la Plaine Verte des rues perpendiculaires

Rues Chaussée et Barracks

Rue Pasteur

Place Victoria

Grande Rivière Nord Ouest : de part et d'autre de la Route Royale

Pentes des collines : Signal Mountain, Monneron Hill, Priest Peak.

Cela signifie que tout bâtiment, non classé pour lui même, mais qui est situé dans un de ces secteurs, doit faire l'objet d'une attention particulière en cas de projet, afin de ne pas diminuer l'attrait de l'ensemble du secteur.

CHAPITRE IV – LES RECOMMANDATIONS

Si l'on veut contraindre par la loi les propriétaires à préserver leur bâtiment ancien, voire classé, il faut absolument compenser cette contrainte par des incitations.

On peut aussi choisir de n'intervenir que sous formes d'incitations.

La première formule est peut-être plus efficace, surtout dans les cas extrêmes, mais fréquents, de démolitions ; cependant cette formule nécessite davantage de moyens de mise en œuvre.

1- La réglementation

Il faut une autorisation pour démolir un bâtiment ; mais si ceux qui donnent cette autorisation, Municipalité ou Etat selon le cas, n'intègrent pas cette idée de préservation du patrimoine, et donc la réglementation permettant de la rendre effective, toute tentative d'éviter l'irréversible restera vaine.

Ainsi pour les propriétaires qui n'auront été sensibles ni aux différents arguments, ni aux incitations financières, seul un refus de permis de démolir pourra sauver le bâtiment, et peut-être dans ce cas une aide le convaincra de le rénover...

Bien sûr on ne peut pas toujours arrêter une détermination extrême qui se concrétise parfois par une dégradation volontaire et totale du bien par son propriétaire, à qui on ne peut plus refuser un permis de démolir sur ...une ruine. Le gain escompté de l'opération immobilière qui consiste à reconstruire un immeuble en béton d'une surface de plancher bien supérieure est dans ce cas bien plus important que toute incitation financière proposée. Mais si l'on excepte ces cas extrêmes, on peut sauver un certain nombre de bâtiments.

Le premier stade est d'élaborer cette réglementation, d'obtenir **un consensus** des différentes **Administrations concernées par la procédure de développement**, puis **d'approuver cette réglementation, afin de l'introduire dans la procédure.**

Tous les bâtiments n'ayant pas le même intérêt, il faut moduler les contraintes selon la catégorie, à condition toutefois qu'aux plus fortes contraintes correspondent les plus fortes incitations.

Réglementation pour la catégorie A :

- L'interdiction de démolir appliquée de façon stricte, sans dérogation possible.
- L'obligation d'obtenir l'avis conforme du National Heritage pour procéder à tous travaux extérieurs et intérieurs, que ce soit des travaux de conservation ou d'amélioration (réhabilitation) ou des travaux de rénovation lourde...et l'interdiction de construire toute adjonction de béton.

Cet avis doit faire l'objet d'un dossier technique ; il ne s'agit pas de créer une étape supplémentaire dans la procédure administrative normale, mais de donner un avis technique argumenté de façon professionnelle.

- L'obligation de rénover le gros œuvre dans le style architectural d'origine et avec les matériaux « nobles » : bois, pierre...(recherches sur l'histoire du bâtiment). Aucune extension ne peut être acceptée.
- L'obligation de conserver la structure intérieure, avec possibilité de faire varier un peu la distribution pour s'adapter à la fonction du bâtiment, et l'obligation d'utiliser des matériaux « nobles » en remplacement des matériaux d'origine.

Réglementation pour la catégorie B :

- L'interdiction de démolir, avec possibilité exceptionnelle de dérogation : cas où le bâtiment aurait été endommagé de façon irrémédiable par des causes indépendantes de la volonté du propriétaire (catastrophe naturelle, dégât propagé à partir d'un bâtiment voisin...).
- L'obligation d'obtenir l'avis conforme du National Heritage, dans les mêmes cas que pour la catégorie A, mais appliquée de façon moins stricte : le style architectural et les matériaux extérieurs doivent être conservés, mais la rénovation sera moins stricte pour l'intérieur ; une restructuration totale de l'intérieur doit être possible ainsi que l'emploi de matériaux plus variés. Une extension est possible, à condition qu'elle soit effectuée dans les mêmes matériaux que le bâtiment et qu'elle soit bien intégrée au niveau architectural.

Réglementation pour la catégorie C :

Ce n'est pas un classement, mais une simple inscription ; cela signifie pour les propriétaires de ces bâtiments :

Une obligation de demander l'avis conforme du National Heritage en cas de projet de démolition et son avis consultatif en cas de travaux importants (extension comprise). L'avis pourra devenir conforme dans certains cas, notamment quand le bâtiment classé en C se trouve dans un des secteurs à sauvegarder qui ont été définis.

Avis conforme = obligation légale de se conformer à l'avis ; avis consultatif = obligation de demander l'avis, mais pas obligation de s'y conformer.

Dans les trois catégories, le propriétaire conserve l'initiative des travaux, excepté lorsque l'état du bâtiment est devenu un danger pour les passants (à l'appréciation du National Heritage).

Pour l'exécution des travaux sur des bâtiments classés et pour lesquels le propriétaire aura reçu une aide du National Heritage :

- Soit le National Heritage reçoit une délégation de maîtrise d'ouvrage de la part du propriétaire pour suivre les travaux (délégation obligatoire quand initiative du NH pour bâtiments menaçant ruine).
- Soit le National Heritage doit être informé par le maître d'œuvre et procéder à un contrôle technique de la conformité des travaux (en cours et à la fin des travaux).

Pour les bâtiments publics : avis conforme pour toute intervention, même si la maîtrise d'ouvrage reste du ressort du Ministère des Travaux.

2- Les incitations

Dans la décision de rénover un bâtiment, il faut d'abord être convaincu, donc sensibilisé et informé, puis arrive le problème financier, pas facile à résoudre pour bon nombre de propriétaires.

Les types d'incitations :

- **La sensibilisation générale et l'information personnalisée des propriétaires**
- **L'assistance technique gratuite** : car il y a un manque de conseils réellement professionnels dans ce domaine ; le niveau de cette assistance dépendra du classement du bâtiment.
 - . Simples conseils sur les façons d'améliorer l'aspect extérieur du bâtiment et diminuer facilement les altérations,
 - . Diagnostic complet du bâtiment,
 - . Aide au choix du maître d'œuvre (qualifications en bâti ancien),
 - . Suivi technique du projet de rénovation,
 - . Aide à la recherche des matériaux...
 - . Surveillance régulière de l'entretien des bâtiments classés en A et sur saisie pour les autres bâtiments.
- **Les incitations financières directes** par le NHTF : subventions données par le NHTF pour les bâtiments classés (catégories A et B), plus importantes pour ceux en catégorie A, et pour certains types de travaux :
 - . Rénovation intérieure et réaffectation de bâtiment ou partie de bâtiment dans le but d'y installer des activités de type service,
 - . Travaux d'urgence sur des éléments du gros œuvre, conditionnant le maintien des occupants dans les lieux,
 - . Suppression de certaines altérations, très visibles en façade de bâtiment,
 - . Maintien d'éléments importants de l'architecture : toits en bardeaux, balcons sur rue, varangue en bois, menuiseries extérieures en bois, auvents sur rue, planchers, dallage de pierre, murs d'enceinte en pierre...etc

Le montant de ces aides doivent représenter un % fixe sur le montant global des travaux, mais plafonné à une certaine somme.

Par exemple : 20 % du montant des travaux et si ces 20 % atteignent le montant du plafond, le montant est arrêté au niveau du plafond. Le plafond pourrait être défini globalement sur l'ensemble des travaux, à condition que l'on se trouve dans l'une des conditions énoncées ci-dessus.

Les demandes d'aides financières seront instruites par le National Heritage.

- Les incitations fiscales :

Une série d'incitations pourrait être négociée avec le Gouvernement; cela peut être :

- . une déduction des montants de travaux sur l'impôt annuel,
- . une exonération de la TVA sur les matériaux,
- . une exonération totale de taxe pendant un ou deux ans.

...

Mais étant donné les coûts de la rénovation, il faudrait qu'elle soit assez importante pour être vraiment incitative. Des incitations plus fortes doivent être prévues pour les bâtiments en catégorie A.

3- Les premières actions à mettre en place

3-1 Monter une équipe

- Recherche de personnes avec une formation de base en architecture, pouvant être complétée par des formations ou des stages spécifiques en bâti ancien.
Cette équipe doit absolument avoir des compétences techniques, afin d'être un véritable interlocuteur pour les propriétaires de bâtiments.
- Composition de la structure :
dans un premier temps, une équipe composée d'un directeur (urbaniste ou architecte) ayant des compétences larges (y compris techniques), de deux techniciens du bâtiment, d'un assistant administratif et financier, d'une secrétaire.
- Attributions de la structure :
 - . être un interlocuteur permanent pour les propriétaires de bâtiments,
 - . être à l'interface des divers intervenants et produire des bilans réguliers pour le National Heritage Board,
 - . surveiller régulièrement les bâtiments classés et les secteurs sauvegardés,
 - . se mettre en relation avec les propriétaires pour information personnalisée,
 - . assurer l'assistance technique et administrative (cf incitations).
 - . monter un programme d'actions et le mettre en œuvre (cf actions proposées).

3-2 Constituer un fonds

Procéder à des négociations avec :

- . le Gouvernement (subvention),
- . la Municipalité (taxe),
- . les principales firmes du secteur privé (subvention),
- . les organisations internationales : par exemple fonds pour continuer le travail d'inventaire sur l'ensemble de l'île...

3-3 Proposer un programme d'actions :

Ce programme de présentera sous forme d'un document de planification, assorti d'un budget prévisionnel.

3-3-1 Lancement d'une campagne de sensibilisation :

Supports journaux (conférences de presse), télévision, affiches...

3-3-2 Réalisation d'un guide sur la rénovation :

Petit ouvrage court, mais très explicite, sur la faisabilité de la rénovation, les avantages, les coûts, avec des exemples concrets de rénovation.

Ouvrage à diffuser auprès de propriétaires de bâtiments qui auront été identifiés comme voulant intervenir sur leur bâtiment, auprès d'interlocuteurs intermédiaires gérant un certain nombre d'immeubles et auprès de tout demandeur.

3-3-3 Elaboration d'un texte réglementaire :

Texte sur la préservation des bâtiments classés et inscrits, à proposer au Gouvernement, à partir des grandes lignes de propositions de la présente étude.

3-3-4 Coordination :

A réaliser entre les différentes institutions concernées afin d'obtenir un consensus dans de meilleurs délais.

3-3-5 Elaboration d'un programme de rénovation des bâtiments publics :

A réaliser en priorité, ainsi que le suivi technique de ce programme par le NHTF, en concertation avec les Administrations concernées.

Les bâtiments vacants devraient être traités en priorité, car la dégradation y est plus rapide, et la situation irréversible à partir d'un certain état de dégradation.

Ce programme doit comporter une étude de faisabilité détaillée, afin de procéder à une rénovation qui corresponde bien aux besoins de la nouvelle fonction du bâtiment.

3-3-6 Réalisation d'un plan global de rénovation du secteur public du CAUDAN :

Ce secteur regroupe beaucoup de bâtiments historiques et intéressants sur le plan architectural sur un espace relativement restreint ; de plus il est situé dans le prolongement de secteurs à forte vocation touristique.

3-3-7 Mise en place des incitations auprès des propriétaires privés :

Montage d'un dossier pour les propriétaires intéressés et application des incitations proposées.

3-3-8 Montage d'une opération-pilote :

Opération de rénovation d'un bâtiment (public ou privé) qui soit très en vue et autour duquel soit réalisée une sorte de promotion de la rénovation.

3-3-9 Réalisation d'un parcours de tourisme urbain, basé sur la découverte du patrimoine bâti ; recherche d'un échantillon de bâtiments à visiter ; droit d'entrée qui bénéficierait en partie au NH et en partie au propriétaire, pour maintenir, voire améliorer son bâtiment.

3-3-10 Réalisation d'une carte touristique de Port-Louis, éventuellement interactive, faisant apparaître les principaux éléments du patrimoine de la ville.

3-3-11 Lancement de l'inventaire sur l'ensemble du Pays, après recherche d'un financement international.

Mise à part la campagne de sensibilisation qui doit avoir lieu en priorité, les autres actions proposées ne sont pas citées dans un ordre d'importance ; l'ordre de réalisation dépendra beaucoup des moyens que l'on peut mobiliser sur chacune d'entre elles.

CONCLUSION

Toutes les propositions contenues dans ce rapport doivent être discutées et approfondies pour pouvoir constituer un véritable projet.

La préservation n'est pas un objectif facile à atteindre, car il faut parfois aller à l'encontre de fortes pressions financières.

Un des moyens d'y parvenir est d'organiser d'importantes campagnes de sensibilisation, en utilisant tous les moyens de communication actuels. Cette campagne devra faire ressortir tous les aspects de la préservation que l'on ne voit pas toujours au premier abord.

Cet inventaire est un premier pas dans une démarche organisée de préservation du patrimoine, il doit se poursuivre de manière opérationnelle.

Mais l'organisation d'une structure pérenne, qui prend du temps, ne doit pas faire oublier les urgences d'intervention du National Heritage face à des projets actuels de démolition de bâtiments historiques...

ANNEXES

ANNEXE 1 :

EVOLUTION DU PARC DE BATIMENTS ANCIENS

Evolution depuis le relevé de H. Valentin en 1985 :

En 1985, une identification de bâtiments anciens a été réalisée sur une partie de la ville, située entre les rues Arsenal au Nord, Labourdonnais-Champs de Mars à l'Est, Auguste Rouget au Sud et Kennedy-Farquhar à l'Ouest ; 480 bâtiments ont été relevés.

Si l'on compare ce secteur en 1985 et en 2000 , il apparaît que plus d' **une centaine de bâtiments ont disparu (cf carte).**

Sur le reste de la ville, non couvert par cette enquête de 1985, deux secteurs semblent également touchés par les démolitions : entre Volcy Pougnet et Monseigneur Leen et dans une moindre mesure entre Arsenal et Plaine Verte.

Les démolitions sont réparties dans l'ensemble du secteur ; plus précisément, du Sud au Nord :

- 9 sur Auguste Rouget,
- 5 sur Saint-Georges,
- 1 sur Barracks,
- 8 sur Saint-Louis,
- 3 sur Edith Cavell,
- 8 sur Poudrière et Powell -St Denis,
- 1 sur Mère Barthélémy (Pouce Stream),
- 1 sur Desroches,
- 1 sur Mallefille,
- 3 sur Place d'Armes / Kennedy,
- 2 sur Geoffroy,
- 3 sur Pope Henessy,
- 8 sur Eglise,

- 6 sur Gonin,
- 6 sur Eugène Laurent,
- 5 sur Royale,
- 2 sur Dauphine,
- 2 sur Virgil Naz,
- 1 sur Léoville l'Homme,
- 1 sur Desforges,
- 7 sur Corderie,
- 4 sur Ollier,
- 4 sur Queen,
- 1 sur Farquhar,
- 7 sur J.Rivière,
- 2 sur J. Mosquée,
- 1 sur Edouard Laurent,
- 2 sur Anquetil,
- 2 sur Arsenal.

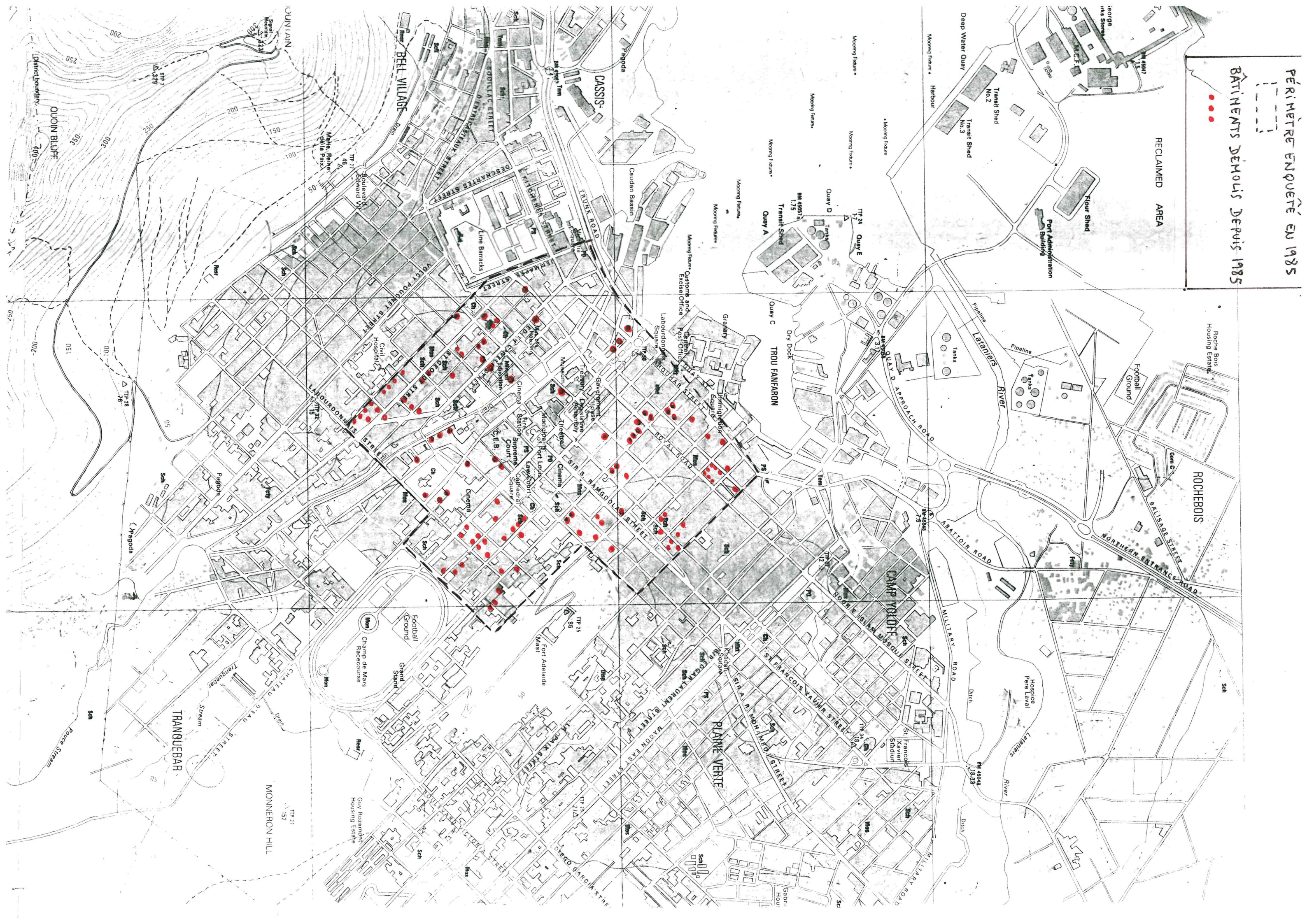
Evolution depuis le début de l'inventaire :

3 bâtiments ont été démolis pendant la durée de l'enquête et ont donc été enlevés : près du bâtiment 61 (secteur 1), près du bâtiment 188 (secteur 1), près du bâtiment 189 (secteur 3).

1 bâtiment a été démoli après impression de l'inventaire : bâtiment 189 secteur 1 (rue Jemmapes).

D'autres sont en projet imminent de démolition, notamment des bâtiments du secteur 1 classés en catégorie B : N° 28, N° 146, N° 153...etc

PÉRIMÈTRE ENQUÊTÉ EN 1985
BÂTIMENTS DÉMOLIS DEPUIS 1985



ANNEXE 2 : FICHE D'ENQUETE

Région de l'Ile	Secteur ville	Réf. du bâtiment	Date d'enquête
01 - Port Louis	N°	N°	
Adresse		Propriétaire	
		Occupant	
Typologie	Bâtiment public	Bâtiment privé	
	BP/ EP/ MP/ OP	CC/ MVb/ MV/ R/ E	

Date ou période de construction		18e/ 19e/ 20e	
Niveau et occupation du bâtiment		R / R+c/ R+1/ R+1+c/ R+2	
Habitation	Petite/ moyenne/ grande/ vacante		
Autres : Rez de chaussée	Commerce/ bureau/ entrepôt/ vacant		
Etage(s)	Stockage/ bureau/ logement/ vacant		
Gros-Œuvre	Pierre-Bois-Béton	Bon/ moyen/ mauvais	
Murs RC	Pierre/bois		
Murs Etage	Pierre-Bois-Béton	Bon/ moyen/ mauvais	
	Pierre /bois		
Toit	Tôle-Bardeaux	Bon/ moyen/ mauvais	
	Tôle/bardeaux		
Architecture	Matériaux d'origine		
Varangue	ouverte/fermée/intégrée	Ou	
Galerie	RC – Etage	Petites/gdes altérations	
Balcon	Balustre simple ou fer forgé		
Pierre	Naturelle-peinte-enduite	RC	1 ^{er} Etage
Menuiseries extérieures	Bois- Métal –Bois/métal	RC	1 ^{er} Etage
Auvent sur rue	Oui -Non		
Fenêtres combles	Oui -Non		
Lambrequins			
Intérieur	Sol :	Mat. origine/ réfection	
	Plafond :	Mat. origine/ réfection	
	Murs :	Mat. origine/ réfection	
	Partitions :	Mat. origine/ réfection	
Etat général	Bon/ Moyen/ Mauvais		
Intérêt général	A/ B/ C/ D		
Abords	Cour : dallage pierre/ autre	Intéressant	Non intéressant
	Jardin : grand/ petit	Intéressant	Non intéressant
	Mur d'enceinte : pierre/ autre	Intéressant	Non intéressant
	Grille forgée/ non forgée	Intéressant	Non intéressant
	Trottoirs pierre/ caniveaux pierre	Intéressant	Non intéressant
Quartier	Résidentiel/commercial/entrepôt	Localisation stratégique./non	
	Unité architecturale	Ensemble urbain/ non ens. urb.	

ANNEXE 3 : CAS D'ETUDE

1- EXEMPLES DE BONNE RENOVATION

1-1 BONNE RENOVATION DE CASE CREOLE :

La case est située rue Gonin dans le quartier du Champs de mars (N°19 secteur 3) ; elle date de 1900 et appartient à la famille Moolan.

Cette case créole est occupée par les bureaux d'une Société d'Informatique SVS. Le gros-œuvre a été repris par le propriétaire : rénovation du toit de bardeau...alors que le réaménagement intérieur a été fait par le locataire.

Ces travaux intérieurs allient à la fois le style et les matériaux d'origine et la modernité, tant du point de vue du confort que de la décoration. Les abords ont également été préservés.

D'autres cases créoles ont été rénovées dans le respect du style architectural d'origine, le plus souvent par des entreprises du secteur tertiaire ; en effet les reprises de cases créoles se font généralement dans le but d'y installer des bureaux, rarement des habitations.

Exemples : cases de l'Ambassade de France rue St-Georges (N°56 secteur 1) et rue Champs de Lort (N°76 secteur 3), case de la Société Henry-Bel Air rue Saint-Georges (N° 103 secteur 3), case de Publico rue St Georges(N° 56 secteur 1), case de l'école Trinity rue St James (N°168 secteur 3)...etc

1-2 BONNE RENOVATION DE BATIMENT DE PIERRE

Le bâtiment est situé rue Saint-Louis (N° 84 secteur 3), il a été rénové à usage de bureaux, occupé par plusieurs sociétés (Mootoosamy / CCL...); c'est une rénovation exemplaire dans la mesure où le bâtiment n'était prestigieux ni dans sa localisation, ni dans son architecture.

La rénovation a permis un aménagement adapté aux besoins de bureaux, tout en conservant l'architecture traditionnelle : respect des volumes, emploi de matériaux d'origine, aménagement de la cour intérieure en dallage de pierre et jardin...

D'autres bâtiments ont fait l'objet d'une bonne rénovation :

Des bâtiments privés : la Hong Kong Bank sur la Place d'Armes (N°1 secteur1), la Chambre de Commerce sur la rue Royale (N° 119 secteur 1), la BNPI rue Newton (N° 130 secteur 1), l'Ecoshop rue St Louis (N° 54 secteur 1), un bâtiment rue Corderie (N° 154 secteur 1), un entrepôt rue Kennedy (N° 7 secteur 1) ...etc

Des bâtiments publics : le Musée de la Photo rue du Vieux Conseil (N° 15), le Marché de la Butte rue de Souillac (N°54), le Moulin au Caudan (N°31), l'Appavasi Ghat au Caudan (N°38)...etc

2 EXEMPLES DE BÂTIMENTS AYANT SUBI D'IMPORTANTES ALTERATIONS

2-1 ALTERATIONS SUR CASE CREOLE

Une case créole privée dont la varangue a été reconstruite en béton et qui présente des adjonctions de béton adossées à la case, du carrelage en façade, des menuiseries métalliques...; elle est située rue Monseigneur Leen (N° 174 secteur 3). De nombreuses cases créoles présentent ce type d'altération ; elles sont généralement occupées par leur propriétaire.

Autres exemples : case rue Pope Henessy (N° 44 secteur), case rue Labourdonnais (N° 51 secteur 3), cases rue Raoul Rivet (N° 156 et 160 secteur 3), case rue Wellington (N° 70 secteur 3)...etc

2-2 ALTERATIONS SUR BATIMENT DE PIERRE

Exemple d'un bâtiment public très altéré lors de travaux de rénovation et d'extension, le bâtiment abritant poste et musée philatélique (N° 30) :
Importantes adjonctions de béton, fermeture des galeries RC et 1^{er} étage sur un côté par du béton, fermetures métalliques...etc

D'autres bâtiments publics présentent des altérations importantes, réalisées lors de travaux de rénovation ou d'extension : Line Barracks (N° 1), DWC (N°36), bâtiment principal de l'hôpital Jeetoo (N° 51) ...etc

De nombreux bâtiments privés également qui comportent des altérations du type : balcon avec balustre en béton, doublure béton en façade rez de chaussée, volets roulants métalliques, carrelage en façade...etc

Exemples : rue Kennedy (N° 11 secteur 1), rue E.Cavell (N° 48 secteur 1), rue Farquhar (N° 158 secteur 1), rue Ollier (N° 70 secteur 2), rue Powell (N° 53 secteur 3)...etc

3 EXEMPLES DE BATIMENTS INTERESSANTS SUR LE PLAN ARCHITECTURAL ET BIEN ENTRETENUS

Ces bâtiments sont intéressants sur le plan architectural et en bon état ; ils sont généralement occupés par leur propriétaire.

3-1 CAS DE CASE CREOLE :

La case située rue Saint-Georges (N° 103 secteur 3) appartenant aux Société Henry et Bel Air : très belle architecture, matériaux d'origine à l'intérieur et à l'extérieur, sans altérations et très bien entretenue par ses propriétaires. Cette case abrite des bureaux.

Autres exemples de cases bien entretenues occupées par leur propriétaire à usage d'habitation :

la Cure rue Saint-Georges (N° 65 secteur 1), la case Moolan sur le Champs de Mars (N° 14 secteur 3), la case Appavou rue St Georges (N° 67 secteur 1), cases rue St Georges (N° 55 et 57 secteur 1), case rue Geoffroy (N° 91 secteur 1), cases rue Mère Barhélémy (N° 120 et 121 secteur 3), case rue St Georges (N° 89 secteur 3)...etc

3-2 CAS DE BATIMENT DE PIERRE

Le bâtiment Harel Mallac situé rue Edith Cavell (N° 77 secteur 1) abrite les bureaux d'une importante société qui a su conserver l'architecture d'origine et qui assure un entretien parfait du bâtiment.

Autres exemples:

bâtiment IBL rue Ferrière (N° 2 secteur 1), bâtiment Poncini rue Jules Koenig (N° 87 secteur 1), bâtiments Currimjee place d'Armes (N°123, 124,125,126 secteur 1), bâtiment IBL place d'Armes (N°122 secteur 1), rue Ollier (N° 103 secteur 1), rue Mallefille (N° 85 secteur 1)...etc

4- EXEMPLES DE BATIMENTS INTERESSANTS SUR LE PLAN ARCHITECTURAL MAIS PAS ENTRETENUS

4-1 CAS DE CASES CREOLES

- Exemple d'une case créole **vacante** depuis peu, située rue Gonin (N° 21 secteur 3) ; son architecture est intéressante et sans altérations, son état moyen-bon, mais son entretien qui était faible durant son occupation, risque de l'être encore plus à présent.

Autres exemples : case rue Champs de Lort (N° 80 secteur 3), case rue Wellington (N° 72 secteur 3), case rue Volcy Pougnet (N° 127 secteur 3), case rue Pope Henessy (N° 42 secteur 3), case rue St Louis (N° 82 secteur 3), rue Labourdonnais (N° 109 secteur 3),

- Exemple d'une case créole **habitée par un locataire**, située rue Pope Henessy -ex hôtel National - (N° 45 secteur 3) ; une partie de la case, qui est très grande, est occupée par un locataire, l'autre partie est vacante; le propriétaire ne fait aucun entretien du bâtiment.

Autres exemples :

Case rue Beaugard (N° 161 secteur 3), case rue de l'Eglise (N° 33 secteur 3)...etc...

- Exemple d'une case créole **habitée par son propriétaire**, située rue Pope Henessy (N° 44 secteur 3).

Autres exemples :

Case rue pasteur (N° 25 secteur 2), case rue Desroches (N° 116), case Champs de Mars (N° 8 secteur 3)...etc

4-2 CAS DE BATIMENTS DE PIERRE

Cas d'un bâtiment situé rue de la Corderie (N°153 secteur 1) : belle architecture et beau volume, très en vue, mais pas du tout entretenu ni au rez de chaussée qui est occupé par 2 commerces, et encore moins à l'étage qui est inoccupé.

Autres exemples :

Bâtiment WAQF sur la Place d'Armes (N° 127 secteur 1), bâtiment rue Pasteur (N°2 secteur 2), bâtiment rue Desforges (N° 21 secteur 2), bâtiment angle Pasteur/Royale (N° 8 secteur2), bâtiments angles Pasteur/Ollier (N° 20 et 32 secteur 2), bâtiment angle Pasteur/Léoville (N° 16 secteur 2)...etc

5- EXEMPLES DE BATIMENTS RECONSTRUITS :

5-1 BATIMENTS RECONSTRUITS COMPLETEMENT MAIS DANS LE STYLE D'ORIGINE :

Cas du bâtiment des Douanes au Caudan (N° 34),

5-2 BATIMENTS RECONSTRUITS EN REPRODUISANT LE STYLE D'ORIGINE MAIS AVEC UN GROS-ŒUVRE EN BETON :

- . Cas d'une case créole rue Dauphine, au niveau de la Paix Stream,
- . Cas d'une case créole rue de l'Eglise (société Sigma),
- ...

5-3 BATIMENTS RECONSTRUITS EN CONSERVANT LE REZ DE CHAUSSEE ANCIEN :

- . Cas des deux bâtiments du Caudan, partie privée,
- Cas d'un bâtiment rue Newton,

Dans ces cas, le rez de chaussée de pierre (belle pierre de taille) a été conservé et restauré dans le style d'origine, mais les niveaux supérieurs ont été réalisés dans un style et avec des matériaux totalement contemporains.