

Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le

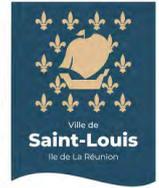
ID : 974-219740149-20230331-DCM33\_2023-DE

S<sup>2</sup>LOW

# COMPTE RENDU DE MISSION

# 2022

## Commune de Saint-Louis



*Ville de passion!*

---

### CONVENTION COMMUNE DE SAINT LOUIS / CAUE

---

## La mission du CAUE à Saint-Louis Conseiller les particuliers

*« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public ... »*

(Loi du 3 janvier 1977)



Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le

ID : 974-219740149-20230331-DCM33\_2023-DE

S<sup>2</sup>LO

# COMPTE RENDU DE MISSION



Commune de Saint-Louis



*Ville de passion!*

## CONVENTION COMMUNE DE SAINT-LOUIS/CAUE

### Conseiller les particuliers

Qui désirent construire, aménager, acheter un terrain, une maison...

La CAUE fournit les informations, les orientations et les conseils propres à assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant

## SOMMAIRE

**Statistiques CAUE**

**Exemples de consultance**

# Rapport d'activité du CAUE 2022

## Commune de Saint-Louis

### Un service gratuit pour les particuliers

L'architecte-conseiller du CAUE tient une permanence sur la commune de Saint-Louis tous les mardi matin en alternance à la Mairie annexe de la Rivière Saint-Louis et à la Maison de Justice de Saint-Louis.

Ce service gratuit pour les pétitionnaires, est rendu possible grâce à la municipalité. Il permet d'accompagner les particuliers qui n'ont pas l'obligation d'avoir recours à un architecte libéral, dans le cadre de l'élaboration de leur projet d'extension ou de construction.

### Les permanences en 2022

Pour l'année écoulée, 47 permanences ont lieu de janvier à décembre 2022 soit 119 consultants.

A ce nombre, il convient d'ajouter le temps dévolu aux appels téléphoniques, aux visites sur place effectuées hors permanence, ou aux travaux de recherche dans le fonds documentaire du CAUE pour répondre au mieux aux interrogations des consultants.

De façon générale, chaque consultant aborde plusieurs thèmes avec l'architecte conseiller. Chaque problème est replacé dans son contexte, sans le dissocier des considérations connexes. Ainsi, lors d'une même consultation, il peut être fait état des problèmes liés à la mitoyenneté ou, réglementaires, ou techniques. L'enveloppe financière peut également être abordée.

Lorsque le projet le nécessite, l'architecte conseiller propose au consultant un suivi sur plusieurs permanences. Les consultations donnent par ailleurs souvent l'occasion à l'architecte conseiller de diffuser gratuitement des ouvrages édités par le CAUE: « Construire à la Réunion », « une jardin pour rafraîchir sa case » ...

Des statistiques prenant en compte 47 permanence sur l'année 2022, sont jointes au présent rapport. Elles permettent d'avoir un aperçu global, complet et détaillé de l'activité déployée durant l'année.



## Le public des consultations

Le public concerné par la consultance architecturale du CAUE sur constitué de propriétaires ou futurs propriétaires privés bénéficiant Beaucoup de professionnels du dessin et de la construction (dessinateur, maître d'œuvre, entreprises) viennent également prendre conseil auprès de l'architecte-conseiller.

Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le

ID : 974-219740149-20230331-DCM33\_2023-DE

## Contenu des consultations

Les demandes de consultations concernent souvent des constructions neuves sur un terrain libre de toute occupation déjà acquis ou en cours d'acquisition. Le plus souvent, il s'agit de réflexion dans le cadre d'une implantation, de l'orientation par rapport à la vue ou la course du soleil, la volumétrie et le rapport au sol des constructions neuves... Les préoccupations initiales des consultants sont de prendre connaissance de la faisabilité de leur projet par rapport aux contraintes réglementaires puis d'explorer l'aspect architectural tant sur la fonctionnalité que sur l'esthétique de leurs constructions.

Une autre majeure partie des demandes concerne des extensions de bâtiments existants que ce soit par surélévation ou ajout de bâtiments annexes. Beaucoup de pétitionnaires ont acquis ou souhaitent transformer des biens qui ont déjà fait l'objet d'extensions dans le passé, souvent à régulariser. Ces transformations successives créent souvent des problèmes d'apport en lumière et en ventilation naturelle que les consultants souhaitent corriger. L'extension par surélévation est souvent sollicitée dans une démarche où la composition des familles évolue et la taille des logements n'est pas toujours adaptée.

Quelques interrogations, plus ponctuelles, concernent des travaux d'aménagements intérieurs pour améliorer l'habitabilité ou le confort thermique du lieu de vie des consultants. De plus, dans le cadre de travaux neufs ou de réparation, les entretiens peuvent aussi traiter des considérations techniques: tenue dans le temps des constructions, résistance aux efforts, comptabilité des matériaux entre eux, modalités d'exécution etc...

## Contexte des consultations

Une part des demandes consiste en un accompagnement sur le dessin technique, le plus souvent dans le cadre de demande de Déclaration Préalable de travaux pour aider les pétitionnaires à composer les pièces graphiques de leur dossier (notions de base de représentation graphique, mentions obligatoires à faire figurer, complément à apporter pour faciliter la compréhension des documents à instruire...) et remplir les rubriques des formulaires Cerfa (modalités de calcul des surfaces de plancher...)

Il y a aussi des pétitionnaires qui sont orientés vers l'architecte-conseiller CAUE via le Service Urbanisme et/ou les services de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les zones concernées par un périmètre de protection ou les lotissements, comme le lotissement Carthage à Roches Maigres. Ces demandes concernent des dossiers de Permis de construire en cours d'instruction notamment dans le cadre de demande de pièces complémentaires. Dans ces cas, l'accompagnement consiste essentiellement en un travail sur l'aspect architectural, parfois à travers une refonte de la volumétrie ou un travail de recomposition des façades. L'architecte conseiller accompagne alors les pétitionnaires pour comprendre et répondre aux attentes du service ABF pour le maintien de la qualité architecturale.

## Objectif connexe des consultations

Chaque consultance offre l'occasion d'élargir avec le consultant le champ des considérations et d'avoir une vision plus globale de l'acte de construire. L'architecte conseiller a un rôle pédagogique et sensibilise sur les enjeux urbains, paysagers et le maintien de la qualité architecturale dans la ville. Il est aussi amené à examiner en plus les aspects réglementaires, financiers, juridiques... qui sont mis en jeu, et à faire en sorte que le consultant trouve auprès de lui une solution concrète à ses problèmes. Les consultations sont également un moment d'échange sur les exigences attendues par les services dans le cadre de l'instruction des demandes de permis de construire ou de déclarations préalables. Cela se réalise sur la base d'exemples complets de dossiers. Si nécessaire, un mail complémentaire au compte rendu de la consultation est envoyé au particulier dans le but de lui apporter des informations supplémentaires au format numérique.

Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le

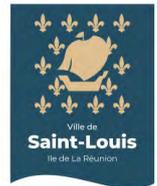
ID : 974-219740149-20230331-DCM33\_2023-DE

S<sup>2</sup>LOW

# COMPTE RENDU DE MISSION

# 2022

## Commune de Saint-Louis



*Ville de passion!*

---

## CONVENTION COMMUNE DE SAINT-LOUIS / CAUE

---

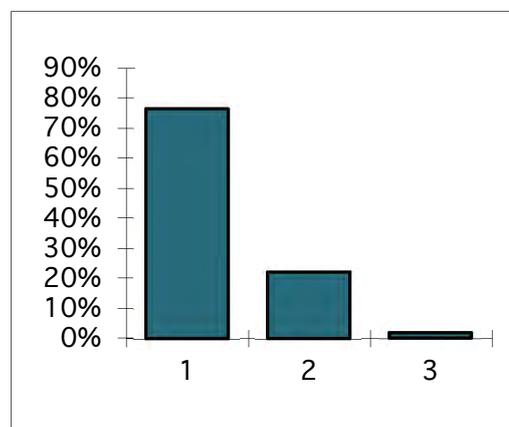
## Statistiques



Nombre de permanences (*)	47
Nombre de consultations	
Consultation en présentiel	91
Téléphone Courriel	26
Total consultations	2
	119
Nombre de consultations / permanence (*) (*) d'une demi-journée	2,5

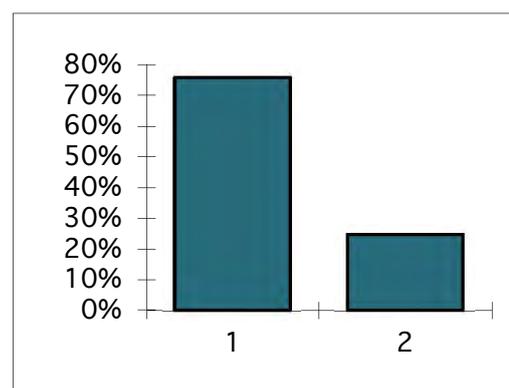
**FICHE**

(1) Visite	91	76%
(2) Téléphone	26	22%
(3) .mail - courrier	2	2%
	119	100%



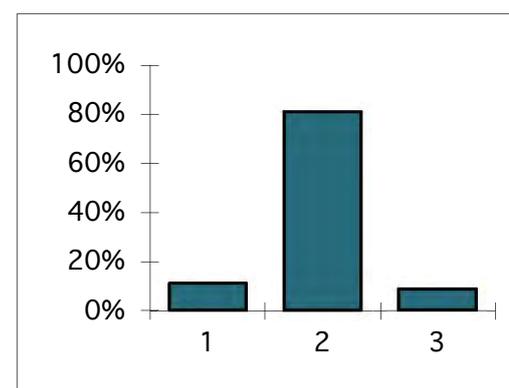
**FREQUENCE**

(1) Première visite	89	75%
(2) Nouvelle visite	29	25%
	118	100%



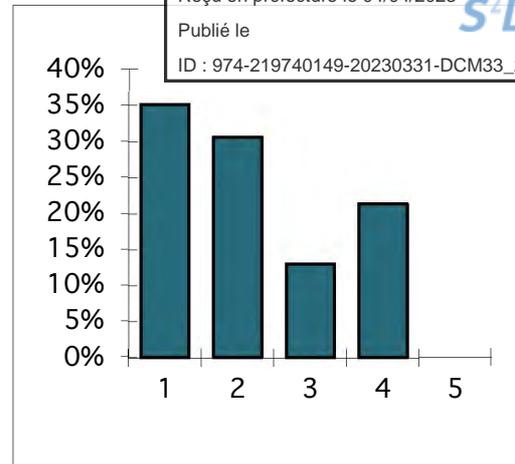
**DUREE**

(1) Inférieure à 15 mn	13	11%
(2) De 15 à 45 mn	96	81%
(3) Supérieure à 45 mn	10	8%
	119	100%



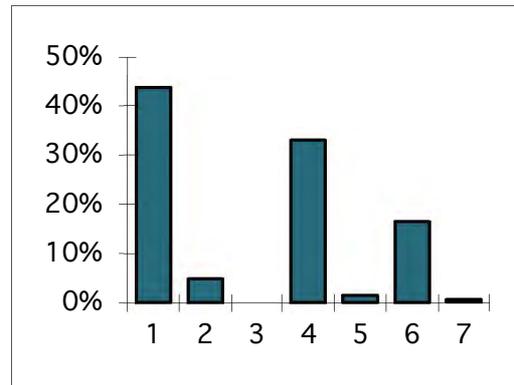
## MOTIVATIONS

(1) Avoir des infos pratiques	46	35%
(2) Avoir une réflexion préalable	40	31%
(3) Constituer un dossier de plan	17	13%
(4) Avoir un avis avant dépôt d'un autorisation d'urbanisme	28	21%
(4) Autre	0	0%
	131	100%



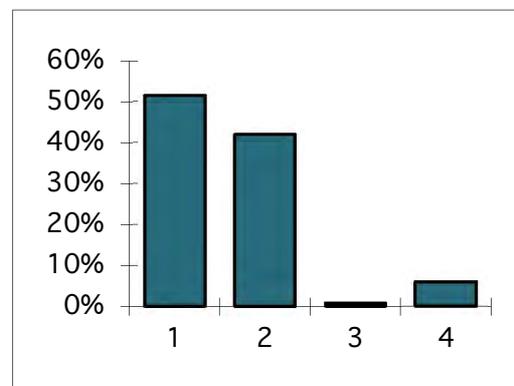
## TYPE DE CONSEIL APORTE

(1) Réglementaire	82	44%
(2) Juridique	9	5%
(3) Financier	0	0%
(4) Architectural	62	33%
(5) Technique	3	2%
(6) Pratique	31	16%
(7) Autre	1	1%
	188	100%



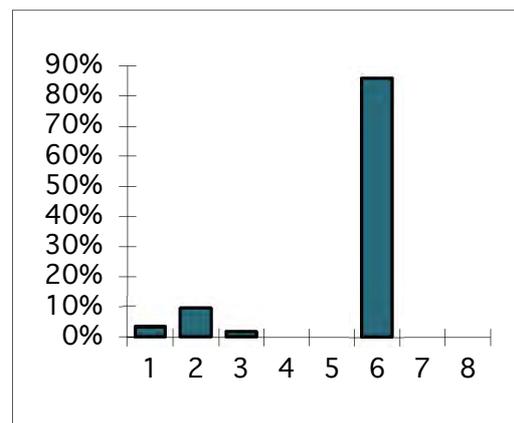
## STADE DE L'INTERVENTION

(1) Au départ	61	51%
(2) Plan déjà établi	50	42%
(3) Chantier déjà commencé	1	1%
(4) Chantier terminé	7	6%
	119	100%



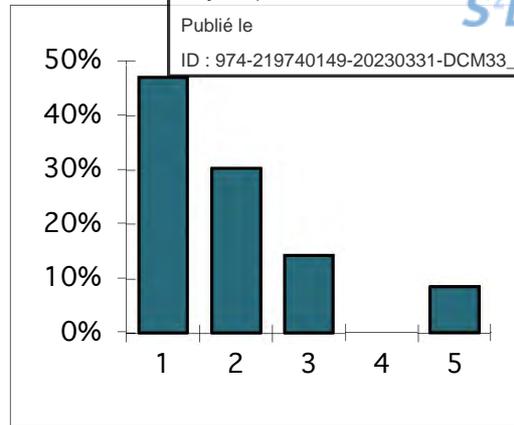
## CONNAISSANCE DU CAUE

(1) Publicité/Médias	4	3%
(2) Bouche à oreille	11	9%
(3) CAUE	2	2%
(4) ADIL	0	0%
(5) Elus	0	0%
(6) Services municipaux	102	86%
(7) Organisme économie d'énergie	0	0%
(8) Autres	0	0%
	119	100%

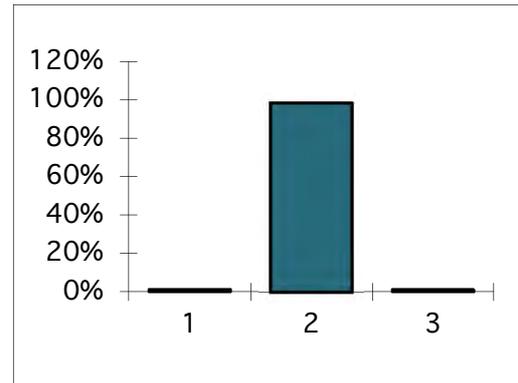


**OBJET DE LA VISITE**

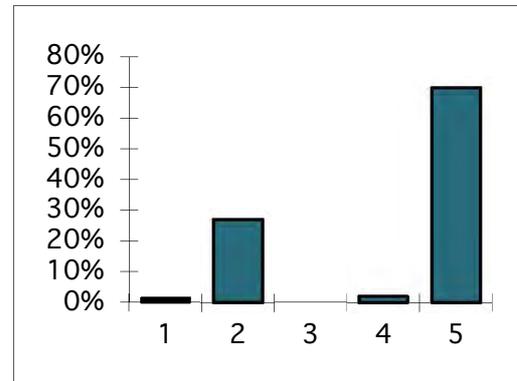
(1) Construction neuve ou reconstruction	56	47%
(2) Extension ou surélévation	36	30%
(3) Amélioration ou aménagement	17	14%
(4) Rénovation énergétique	0	0%
(4) Autre	10	8%
	119	100%

**REVENUS**

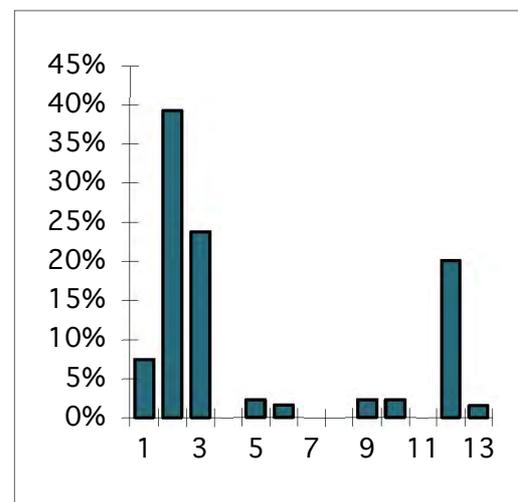
(1) Moins de 1 400 €	1	1%
(2) De 1 400 à 2 800 €	117	98%
(3) Plus de 2 800 €	1	1%
	119	100%

**CONTENU DE L'INTERVENTION**

(1) Visite sur place	2	1%
(2) Propositions graphiques	39	27%
(3) Etablissement de plans	0	0%
(4) Assistance administrative	3	2%
(5) Renseignements divers	102	70%
	146	100%

**RELAIS PROPOSE**

(1) ADIL	10	7%
(2) Dessinateur/Maître d'œuvre	53	39%
(3) Architecte	32	24%
(4) Organisme économie d'énergie	0	0%
(5) Artisan/Entrepreneur	3	2%
(6) Constructeur	2	1%
(7) Opérateur logement social	0	0%
(8) SOLIHA/SICA HR	0	0%
(9) Notaire	3	2%
(10) Géomètre Expert	3	2%
(11) Bureau d'études	0	0%
(12) Administration	27	20%
(13) Autre	2	1%
	135	100%



Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le

ID : 974-219740149-20230331-DCM33\_2023-DE

S<sup>2</sup>LOW

# COMPTE RENDU DE MISSION

# 2022

## Commune de Saint-Louis



*Ville de passion!*

---

## CONVENTION COMMUNE DE SAINT-LOUIS / CAUE

---

### Exemple de consultance

# Conseil aux particuliers - Commune de Saint-Louis

## Construction d'une maison individuelle

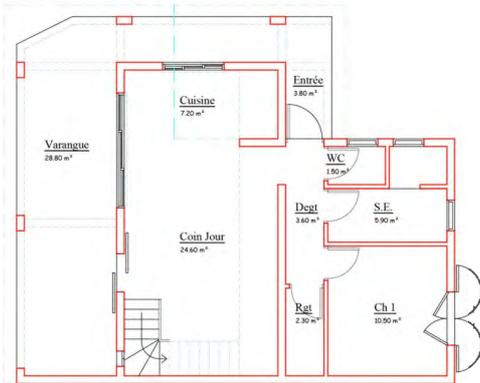
Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le

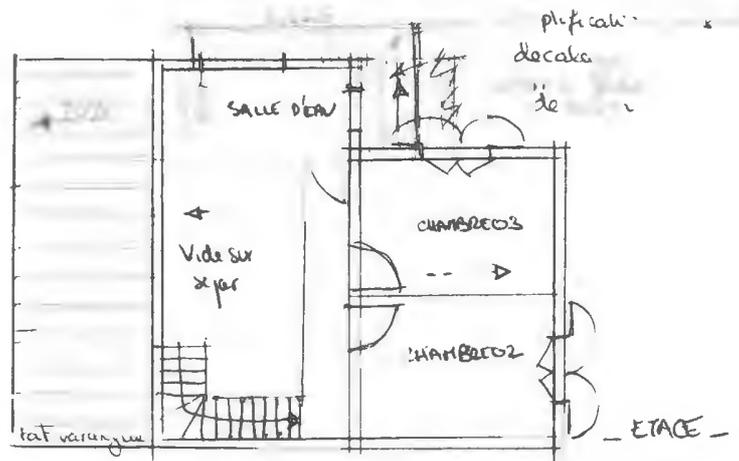
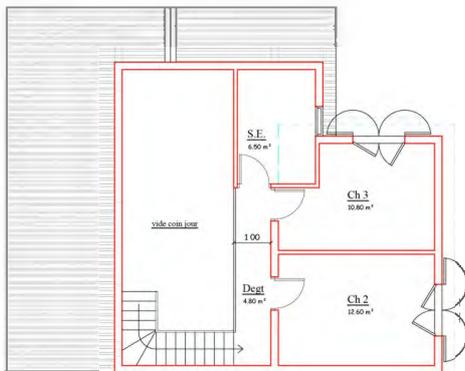
ID : 974-219740149-20230331-DCM33\_2023-DE

### PROJET INITIAL



- Le pétitionnaire souhaitait avoir l'avis d'un Architecte du CAUE sur son dossier en cours d'instruction auprès du Service Urbanisme
- Projet situé dans le lotissement Carthage à Roches Maigres, dans un secteur soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et l'Architecte du lotissement.
- Connaissance du CAUE par le Service Urbanisme.

### CONSEIL CAUE

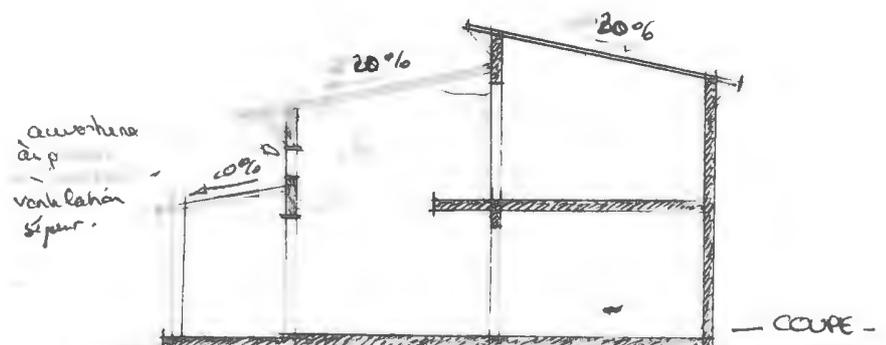
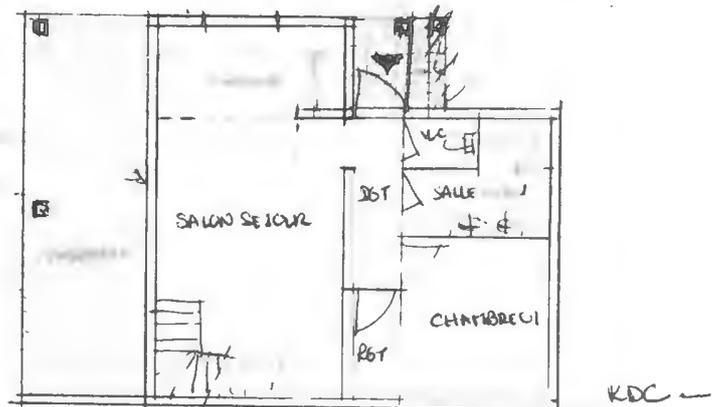


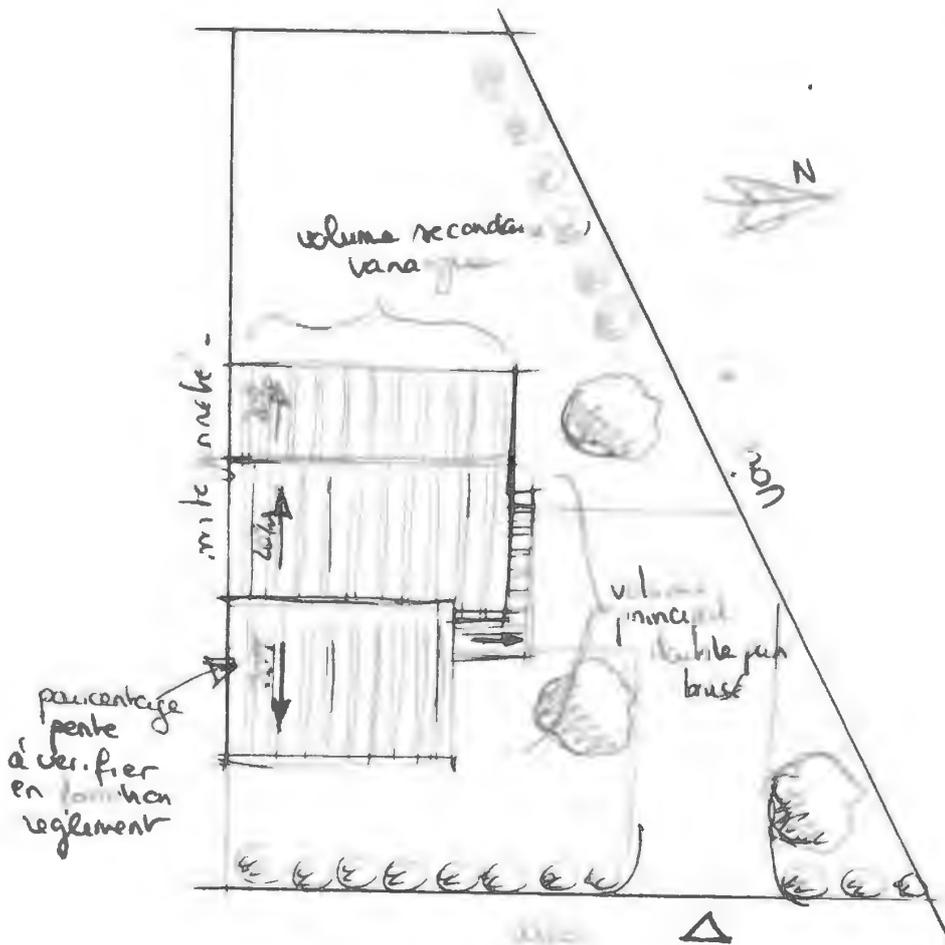
### Contexte`

- Présence du Maître d'Ouvrage, sans dessinateur
- Nombre de rdv: 3

### Programme`

- Construction d'une villa type F4 avec pièces de vie, suite parentale au rez de chaussée et 2 chambres et salle d'eau à l'étage.
- Volonté d'avoir une double hauteur sur la partie séjour avec coursive ouverte à l'étage.
- Grande varangue à l'arrière de la villa.





- Utilisation du monopan mal maîtrisée et enchevêtrement des toitures complexe donnant un aspect global massif à la construction.
- Non respect de la réglementation RTAA Dom par l'absence de superposition des pièces humides et le manque de dispositifs de protection solaire.
- Composition des façades manquant de finesse.

### Conseils CAUE

- Adaptation de l'organisation intérieure en plan pour une meilleure cohérence avec la volumétrie
- Travail sur l'enchaînement des toitures pour marquer la hiérarchie entre le volume principal et les volumes secondaires : simplification de l'imbrication des volumes avec l'abandon du monopan au profit d'un double pan cassé, optimisation de la surface exploitable sous combles pour un aspect moins massif de la construction...
- Meilleure intégration de la varangue dans le prolongement de l'habitation en séparant le porche d'entrée et la pièce de vie extérieure.
- Travail de composition des façades avec les alignements des linteaux et allèges des baies, ajout des protections solaires manquantes, habillage par bardage sur le volume en partie haute...
- Piste de réflexion sur la végétalisation de la parcelle et l'amélioration du confort thermique dans le logement.

