



BILAN 2022

Accompagnement du CAUE

Service d'Urbanisme

Mairie de Saint Louis



Ville de passion!

Accompagnement du service urbanisme 2022

Pour rappel la convention, entre le CAUE et la Mairie de St louis, a pour objet de mettre en œuvre un partenariat entre le CAUE et la commune de Saint Louis pour l'instruction de ses permis de construire et de ses autorisations de lotissements, afin de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'aménagement sur son territoire.

Ce partenariat se fait en étroite relation avec la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de la commune et porte notamment, sur les aspects suivants :

1 / Accompagnement de la commune sur les aspects architecturaux et paysagers pour l'instruction des demandes de permis de construire, avec le responsable du service, des dossiers de permis de construire qui nécessitent l'intervention de l'architecte du CAUE :

- analyse des dossiers
- réception des pétitionnaires et / ou des concepteurs
- vérification de la prise en compte des prescriptions (pièces complémentaires)
- évaluation des résultats

2 / Accompagnement de la commune sur les aspects architecturaux et paysagers pour l'instruction des demandes de lotissement et étude de l'adéquation des permis déposés dans les lotissements étudiés aux prescriptions définies.

La mission d'assistance technique est réalisée en 3 phases :

1. l'instruction au regard de l'article 11, 12 et 13 du PLU de l'ensemble des permis de construire en complément de l'instruction des autres articles du PLU réalisée par l'instructeur.
2. La réception des pétitionnaires sur les dossiers problématiques et / ou à la demande en amont d'un dépôt de permis des pétitionnaires.
3. La sensibilisation-formation du service aux thématiques en lien avec le métier.

En complément, l'architecte conseil participe aux réflexions sur les modifications, interprétation de la règle en droit de l'urbanisme.

1 / Instruction au regard de l'article 11, 12 et 13 du PLU de de construire en complément de l'instruction des autres articles du PLU.

Du 1^{er} janvier 2022_ au 31 décembre 2022_

403 dossiers enregistrés pour des permis de construire de compétence commune ont été analysés.

61% des PC soit 247 autorisations n'ont pas fait l'objet de remarques lors de notre instruction.

39% des PC soit 156 demandes ont fait l'objet de remarques. On peut relever les particularités suivantes dans les problématiques, à noter que les dossiers peuvent cumuler plusieurs problématiques :

- 54 d'entre eux nécessitent des modifications majeures du projet (volumétrie, toiture, façade etc...)
- 102 d'entre eux nécessitent des modifications mineurs du projet (façade, pourcentage de pente de toit , RTAA Dom, traitement paysager etc...)
- Une dizaine d'entre eux nécessitent particulièrement d'être accompagné de l'architecte du CAUE afin de redéfinir le projet (permanence gratuite mise à disposition de la population)
- 3 dossiers cumulant trop d'éléments à revoir ou ne pouvant être autorisés sont refusés, rejetés et ou retirés.

Les remarques dans le cadre d'une instruction de permis portent sur 3 grandes thématiques :

- la cohérence architecturale du parti choisi (volumétrie, traitement de façade, ...)
- la prise en compte d'un projet paysager et la meilleure intégration au terrain naturel
- la prise en compte de l'adaptation climatique et notamment RTAA Dom pour les logements

Les projets pouvant avoir des remarques sur plusieurs thématiques en même temps.

Pour les 156 dossiers suivi par l'architecte au service urbanisme les remarques suivantes ont été émises (souvent plusieurs thématiques à traiter en parallèle).

- 54 pour une problématique d'aspect architectural (Volumétrie, toiture, proportion bâtie, impact par rapport l'existant...)
- 60 pour un manquement en matière de traitement paysager
- 5 pour un manquement apparent de prise en compte de la RTAA Dom (le respect du Code de la Construction est obligatoire dans le cas d'un dépôt de PC)

Le détail de l'instruction des PC est confidentiel, aussi l'analyse précise des dossiers ne peuvent donc pas être divulgués. Seul les pièces obligatoires au dépôt sont rendues publiques à la suite de la décision communale.

A la date de ce bilan :

- **Sur 156 PC suivis avec des demandes de compléments 52 dossiers ont abouti à une décision favorable**

Rappel au 25 novembre 2022 des chiffres globaux du service

- 27 dossiers ont été annulés à la demande des pétitionnaires
- 57 dossiers suivis ont été rejetés faute d'avoir été complété dans les délais accordés (3 mois) par les pétitionnaires
- 31 dossiers ont été refusés (ces dossiers présentaient au-delà de l'aspect architectural et paysager d'autres problématiques règlementaires non résolues).

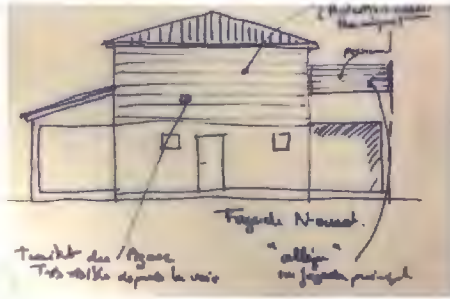
L'accompagnement illustré des projets :

A / Le Traitement des façades particulièrement visibles depuis l'espace public. Dans l'instruction du permis de construire ces façades donnant du côté de la voie sont considérées comme principales, leur traitement et leur rapport à l'espace public est donc primordial.

AVANT

APRES

Façade pignon côté voie – proposition de bardage + persienne côté voisin



AVANT

APRES

Impact d'une extension particulièrement sur visible sur voie.

Modification du volume de l'extension

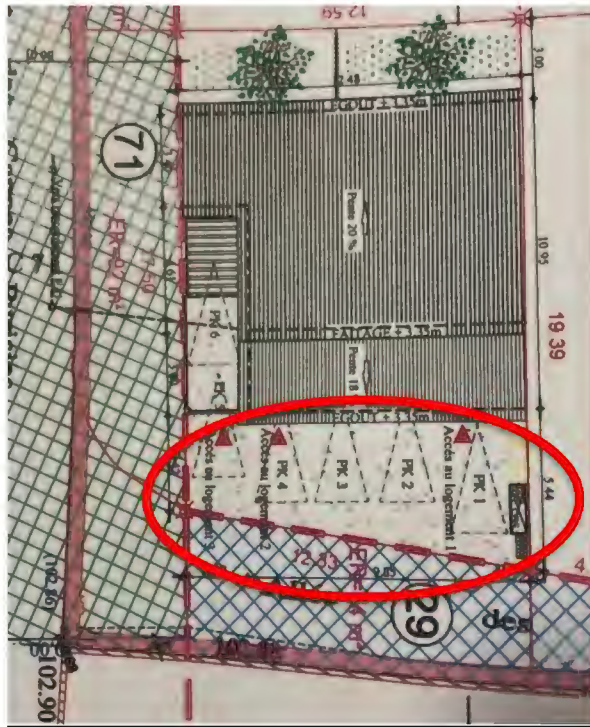


B/ La problématique des sorties de voitures directement sur la voie
Les projets de constructions pour être conforme doivent proposer une densité qui s'accompagne des places de parkings nécessaires. Ces parkings doivent pouvoir fonctionner sans impact sur l'espace public. Le nombre de sortie sur voie pour un même bâtiment est donc limité.

Exemple 1

AVANT

5 sorties directes sur voie



APRES

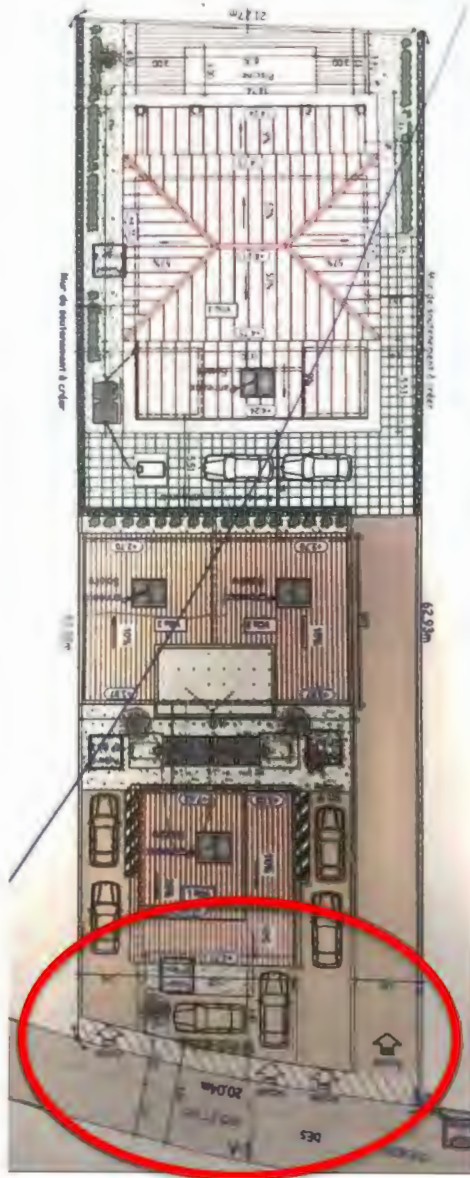
1 seule entrée-sortie sur voie avec PK sous bâtiment



Exemple 2

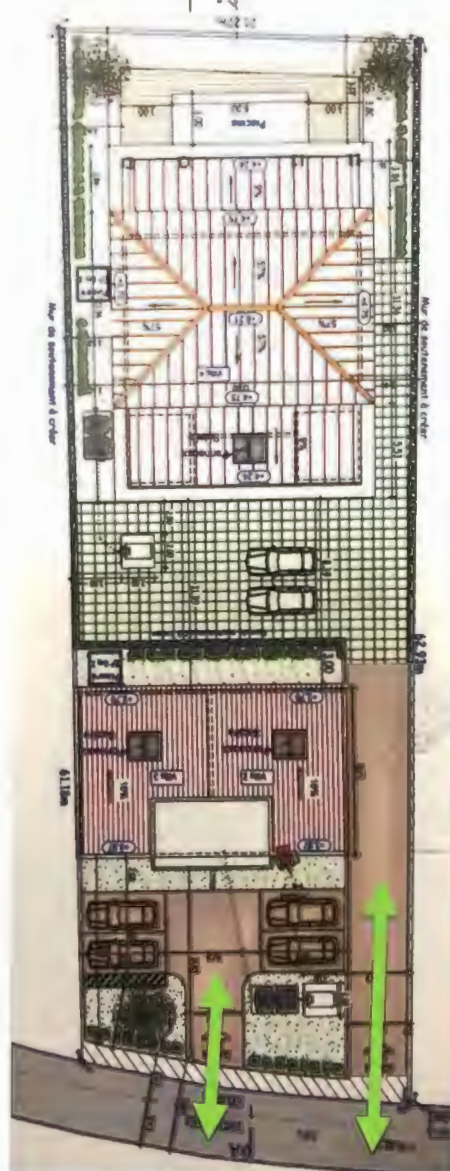
AVANT

4 sorties directes sur voie



APRES

2 entrées-sorties sur voie,
1 pour chaque construction + réalisation
d'un traitement paysager



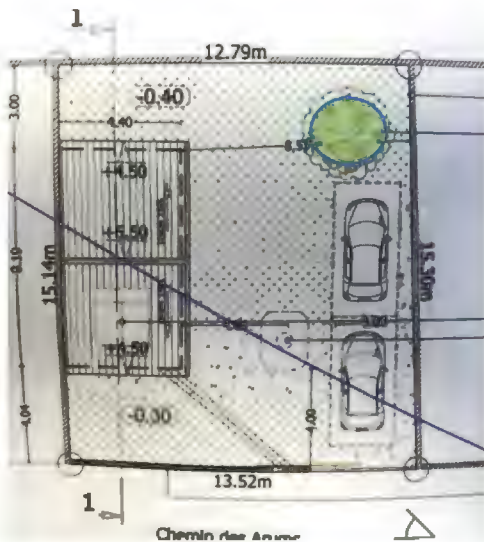
C / Le traitement paysager des abords de la construction, la g sont à intégrer dans la réflexion menée au permis de construire.

Cet aspect du projet est indispensable à l'intégration dans le quartier et à la prise en compte des enjeux actuels d'adaptation au changement climatique.

Exemple 1

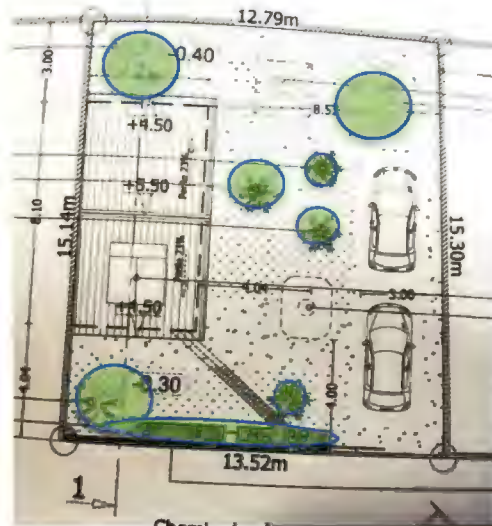
AVANT

1 arbre



APRES

3 arbres + arbustes + haie végétale



Exemple 2

AVANT

Une terrasse particulière exposée



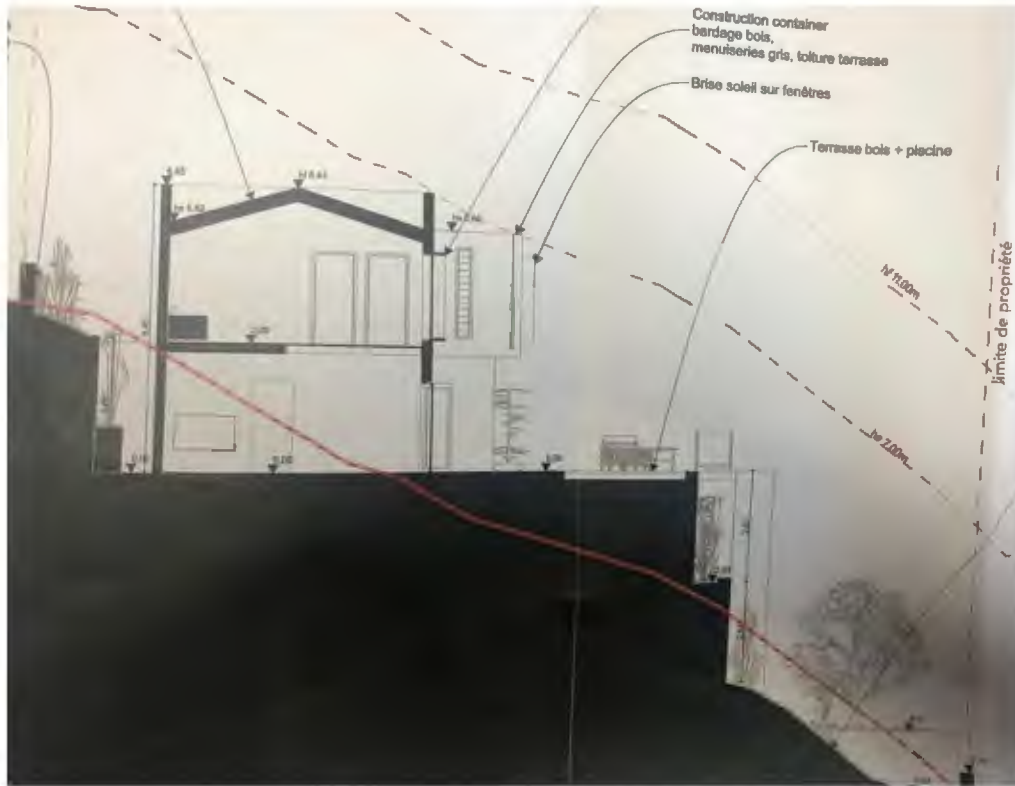
APRES

Intégration paysagère

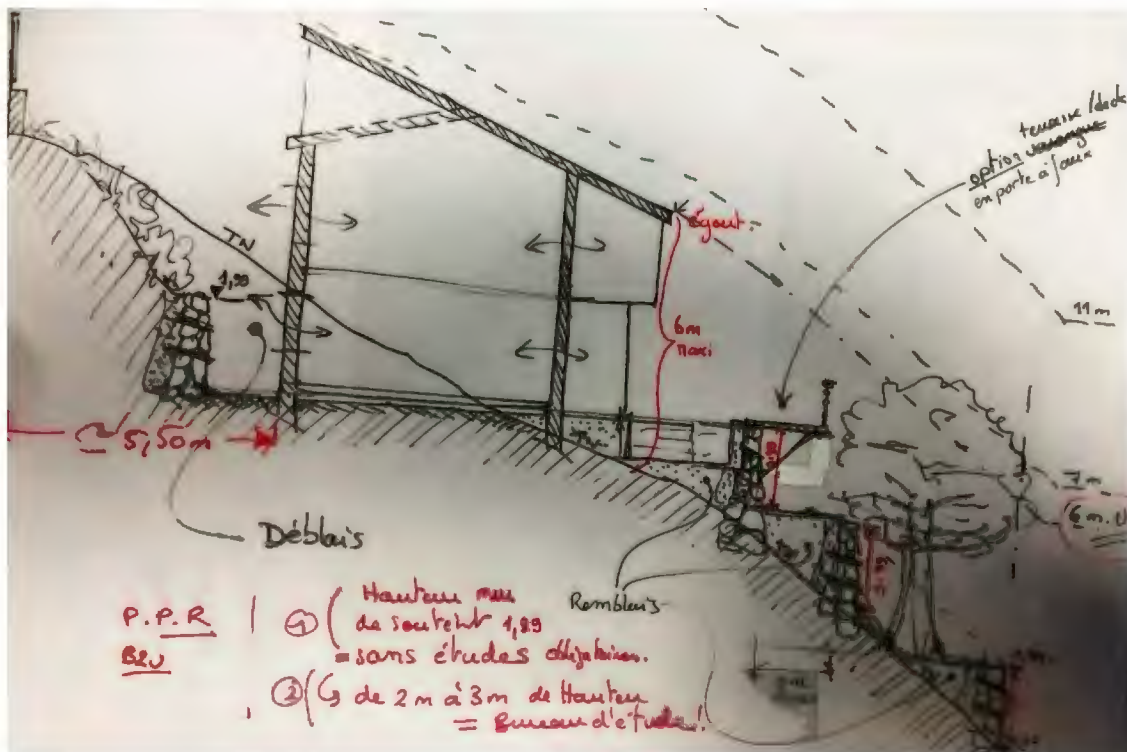


D / L'adaptation de la construction au terrain naturel, et tout particulièrement pour les pentes importantes.

AVANT



APRES



Le Permis d'aménager :

7 dossiers de permis d'aménager ont été suivis : les problématiques sont liées à la prise en compte d'un règlement de lotissement. Le renvoi systématique vers le PLU ne permet pas d'avoir une réflexion globale sur l'aménagement du lotissement. Il est demandé aux pétitionnaires de porter des intentions paysagères, des orientations de clôture, des implantations dans la pente du terrain naturel à l'échelle de la globalité du lotissement.

2 / La réception des pétitionnaires sur les dossiers problématiques et / ou à la demande en amont d'un dépôt de permis des pétitionnaires.

La réception des pétitionnaires s'organise autour d'un créneau le jeudi matin.

Cette année en présence de l'architecte conseil :

En légère hausse par rapport à l'année précédente, les 22 créneaux de rdv au service urbanisme tenus, ont permis la réception de 50 pétitionnaires.

Davantage de réunions avec le service instructeur a permis de mettre à l'ordre du jour des dossiers nécessitant une analyse approfondie et une orientation partagée. Des temps d'échanges ont également été nécessaires afin d'ajuster la méthodologie de travail en lien avec la dématérialisation des actes.

Pour les quelques dossiers concernés par un périmètre ABF, des échanges mails peuvent être émis du service pour informer rapidement l'ABF. Des réunions au sein du service urbanisme ont été organisées avec l'ABF et le CAUE afin de faire un point sur des « dossiers complexes ».

3/ La sensibilisation/formation du service urbanisme à une culture commune

Le renforcement de la présence du CAUE au sein du service urbanisme a permis d'organiser les séquences ci-dessous :

- 1^{ère} séance sous format d'une demi-journée, le 12 avril 2022 (cf : annexe):
Histoire de l'architecture créole / quel patrimoine à St Louis ?

A / De l'origine de l'habitat sur l'île à nos jours, partage sur ce qui fait la richesse de notre patrimoine bâti. Autour de ce bâti le territoire s'aménage ...

B / Quel patrimoine à Saint Louis ?

C / Comment instruire l'aspect architectural de nos jours ?

--- > études à partir de dossiers récemment instruits à Saint-Louis. La séance s'est déroulée par des échanges autour d'apports d'informations via une projection.

- 2^{ème} séance sous format d'une demi-journée, le 7 juin 2022
**Architecture contemporaine /
L'instruction architecturale et environnementale
de l'autorisation de construire à St Louis ?**

A / Qu'est-ce que la qualité architecturale, et comment l'atteindre ? Comment dépasser les appréciations basées sur l'esthétique et le subjectif ?

B/ LES FONDAMENTAUX DE LA QUALITE ARCHITECTURALE

C / LES CONDITIONS DE FABRICATION DU PROJET



- 3^{ème} séance sous format d'une demi-journée, le novembre 2022 (cf : annexe) :
Sensibilisation à l'Architecture bioclimatique /

A / Quelles sont les caractéristiques du confort physiologique ?

B/ Architecture bioclimatique ... construire avec le climat

C / Quelles sont les caractéristiques principales d'un bâtiment bioclimatique ?

D/ La RTAA Dom en détail.

