

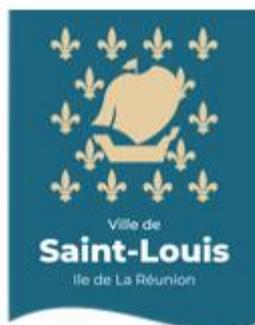


BILAN 2023

Accompagnement du CAUE

Au Service d'Urbanisme

Mairie de Saint Louis



Ville de passion!

Accompagnement du service urbanisme 2023

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 dans le cadre de l'instruction des demandes de permis d'aménager, suivi de l'étude de l'adéquation des permis déposés par rapport aux prescriptions définies.

La mission d'assistance technique est réalisée en 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.

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 2023_ au 31 décembre 2023_

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

56% des PC soit 193 autorisations n'ont pas fait l'objet de remarques lors de notre instruction.

44% des PC soit 153 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 :

- 49 d'entre eux nécessitent des modifications majeures du projet (volumétrie, toiture, façade etc...)
- 104 d'entre eux nécessitent des modifications mineures 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 (le relais est donc fait vers la permanence gratuite mise à disposition de la population)
- 24 dossiers, cumulant trop d'éléments à revoir ou ne pouvant être autorisés, sont finalement 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 153 dossiers suivi par l'architecte au service urbanisme les remarques suivantes ont été émises (souvent plusieurs thématiques à traiter en parallèle).

- 65 pour une problématique d'aspect architectural (Volumétrie, toiture, proportion bâtie, impact par rapport l'existant...)
- 79 pour un manquement en matière de traitement paysager
- 9 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 153 PC suivis avec des demandes de compléments 119 dossiers ont abouti à une décision favorable

Le Permis d'aménager :

2 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, tous les 15 jours.

Cette année en présence de l'architecte conseil :

Les 28 créneaux de rdv au service urbanisme ont permis la réception de 45 pétitionnaires.

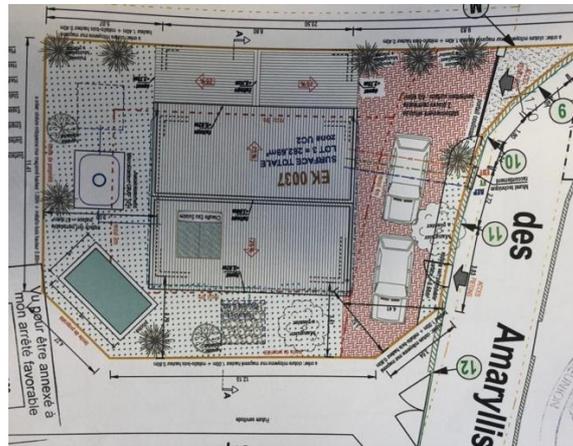
Les réunions avec le service instructeur ont permis de mettre à l'ordre du jour des dossiers nécessitant une analyse approfondie et une orientation partagée.

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 ».

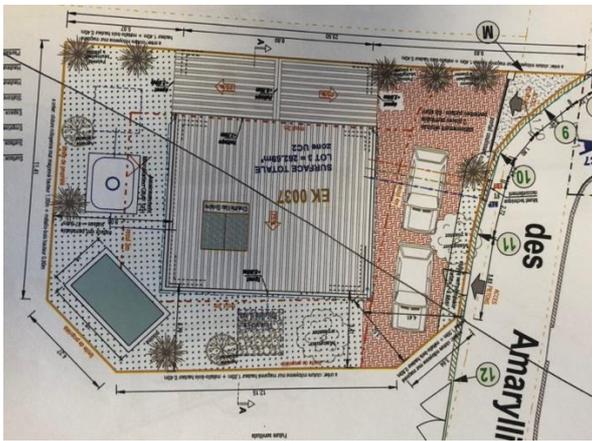
Annexe : illustration de l'accompagnement des pétitionnaires

Exemple 1 : Accompagnement dans la définition de la volumétrie du bâtiment d'une villa. Proposition de modification de la volumétrie de l'étage et de la toiture. Traitement de la façade plus particulièrement visible depuis la voie.

Avant :



Après



Exemple 2 : Accompagnement dans la définition de la toiture rénovée du bâtiment existant. Proposition de modification de la toiture qui est recentrée sur le volume bâti. Traitement des ouvertures particulièrement visible depuis la voie.

Avant :



Après :



Envoyé en préfecture le 12/03/2024

Reçu en préfecture le 12/03/2024

Publié le 13/03/2024

ID : 974-219740149-20240304-DCM020_2024-DE



ANNEXE

confidentielle

(réservée au service urbanisme)

BILAN 2023

Accompagnement du CAUE

Service d'urbanisme

Mairie de Saint Louis