

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

S²LOW

COMPTE RENDU DE MISSION

2023



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 12/03/2024

Reçu en préfecture le 12/03/2024

Publié le 13/03/2024

ID : 974-219740149-20240304-DCM020_2024-DE



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 2023

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 2023

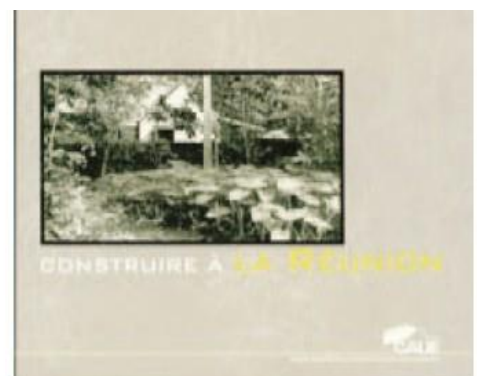
Pour l'année écoulée, 48 permanences ont lieu de janvier à décembre 2023 soit 120 consultants. A ce nombre, il convient d'ajouter le temps dévolu aux appels téléphoniques, aux visites sur place effectuées hors permanence, ou aux travaux de recherche dans le fonds documentaire du CAUE pour répondre au mieux aux interrogations des consultants.

La consultation est souvent doublée d'une réponse mail pour récapituler les éléments vus en rendez vous ou apporter des compléments après avoir fait les recherches et vérifications nécessaires à l'avancement du projet.

Les consultants peuvent aussi renvoyer les éléments révisés suite à un premier entretien pour une nouvelle validation par échange mail sans systématiquement solliciter un nouveau rendez vous en présentiel. C'est une demande récurrente surtout chez les professionnels, dessinateurs ou constructeurs qui préfèrent, dans la mesure du possible, ce type d'échanges.

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 les permanences sur l'année 2023, 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 la commune de Saint-Louis est constitué de propriétaires ou futurs propriétaires privés bénéficiant ou non d'aide à la construction. Les consultants sont de toutes catégories socioprofessionnelles. Ils construisent majoritairement pour eux mêmes et parfois dans une démarche de promotion immobilière et d'investissement patrimonial. De plus, beaucoup de professionnels du dessin et de la construction (dessinateur, maître d'oeuvre, entreprises) viennent également prendre conseil auprès de l'architecte-conseiller du CAUE.

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.

Les consultants peuvent aussi venir demander un avis dans le cadre d'un achat en cours pour connaître les possibilités d'évolution des biens convoités ou les éventuels soucis de régularisation lorsque les constructions ou une partie des constructions n'a pas fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Quelques demandes portent sur des régularisations sur des terrains agricoles dans le cadre de demande de déclassement en cours. Un bilan du droit à construire leur permet de mieux appréhender leur situation en fonction du déclassement ou non de la parcelle et de définir les éventuelles possibilités de régularisation lorsqu'elles existent. Les pétitionnaires peuvent alors être orientés vers les services de Mairie ou de l'Etat suivant le cas.

Ponctuellement, les consultants viennent se renseigner sur des sujets plus contentieux: par exemple, pour connaître les travaux effectués par leurs voisins et comprendre l'environnement réglementaire, consulter les plans et les documents d'urbanisme. L'intervention du CAUE leur permet de mieux appréhender les règles de construction et d'aborder la lecture des plans fournis au dossier de permis. Parfois, il s'agit de problèmes de mitoyennetés ou de clôture qui ne relèvent pas forcément de l'urbanisme mais du droit commun. Dans ce cas, les demandeurs sont conseillés et renvoyés vers les juristes de l'ADIL pour les accompagner dans des démarches de conciliation ou médiation.

Quelques interrogations, plus ponctuelles, concernent des travaux d'aménagements intérieurs pour améliorer l'habitabilité ou le confort thermique du lieu de vie des consultants. Les grands principes de la réglementation RTAA DOM et notamment le volet thermique, est abordé pour permettre d'en comprendre le sens et les bénéfices au delà de l'obligation réglementaire valable dans le neuf. Il s'agit surtout d'appliquer les principes de ventilation et de protection solaire en fonction de l'orientation des façades. Les consultants sont souvent soucieux des préoccupations environnementales et particulièrement sensibles au sujet des économies.

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... voire même des relations contractuelles avec leur Maître d'Oeuvre ou leur entreprise de construction. En complément de ces démarches, les personnes sont aussi envoyées vers les services de Mairie ou les juristes de l'ADIL.

Contexte des consultations

Les demandes concernent essentiellement de la maison individuelle et plus rarement des locaux professionnels ou commerciaux. Dans tous les cas, les constructions neuves concernent plutôt des jeunes actifs primo-accédants et les travaux sur existant sont plus souvent demandés sur des anciens logements sociaux revendus aux locataires par les bailleurs ou des logements familiaux transmis entre générations.

Les travaux envisagés peuvent être de simples rafraîchissements, comme des travaux de rénovation lourde ou des extensions pour que le logement s'adapte à l'évolution croissante de la cellule familiale.

Plus ponctuellement, les pétitionnaires souhaitent avoir un avis sur des solutions techniques suite à un sinistre (nombreux cas de problème d'inondations sur les parcelles dans le cas d'épisodes pluvieux exceptionnels) ou dans le cadre de travaux d'amélioration du confort thermique de leur habitation.

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 encours 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 consultation 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 permet de "traduire" les termes parfois techniques du règlement d'urbanisme et d'expliquer leur fondement pour la qualité architecturale, urbaine et le bien commun.

Envoyé en préfecture le 12/03/2024

Reçu en préfecture le 12/03/2024

Publié le 13/03/2024

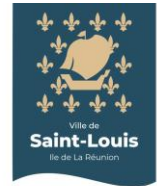
ID : 974-219740149-20240304-DCM020_2024-DE

S²LO

COMPTE RENDU DE MISSION

2023

Commune de Saint-Louis



Ville de passion!

CONVENTION COMMUNE DE SAINT-LOUIS / CAUE

Statistiques

Statistiques CAUE

Saint Louis

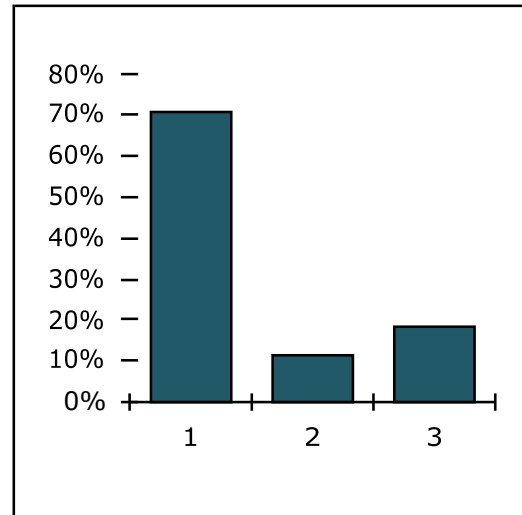
Année 2023

Nombre de permanences (*)	48
Nombre de consultations	
Visite	120
Téléphone	19
Courriel	31
Total consultations	170
Nombre de consultations / permanence (*) (*) d'une demi-journée	3,5

■ Statistiques Saint Louis 2023

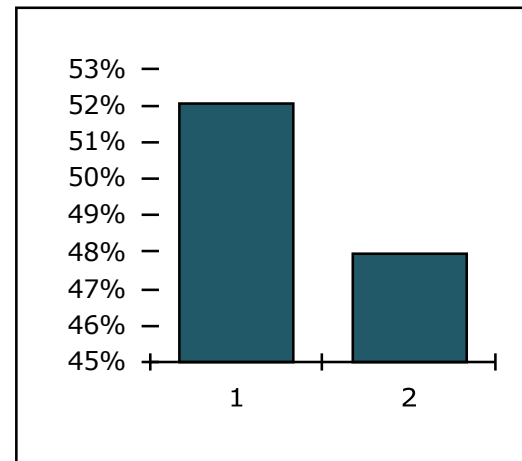
FICHE

(1) Visite	120	71%
(2) Téléphone	19	11%
(3) e.mail - courrier	31	18%
	170	100%



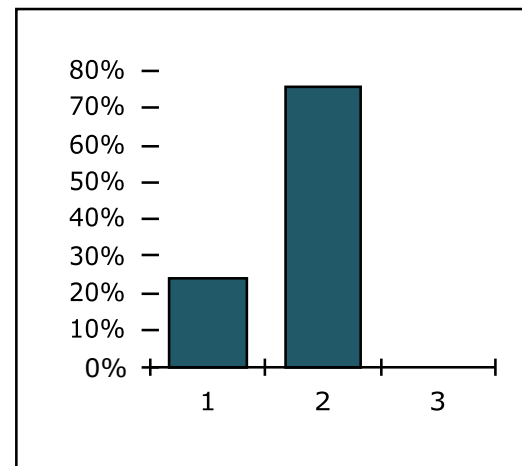
FREQUENCE

(1) Première visite	88	52%
(2) Nouvelle visite	81	48%
	169	100%



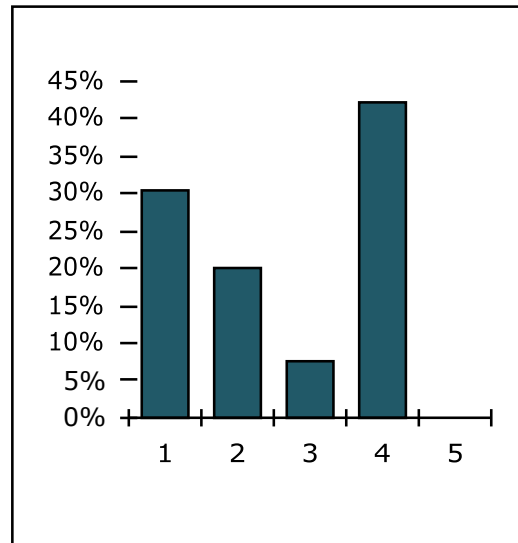
DUREE

(1) Inférieure à 15 mn	41	24%
(2) De 15 à 45 mn	129	76%
(3) Supérieure à 45 mn	0	0%
	170	100%



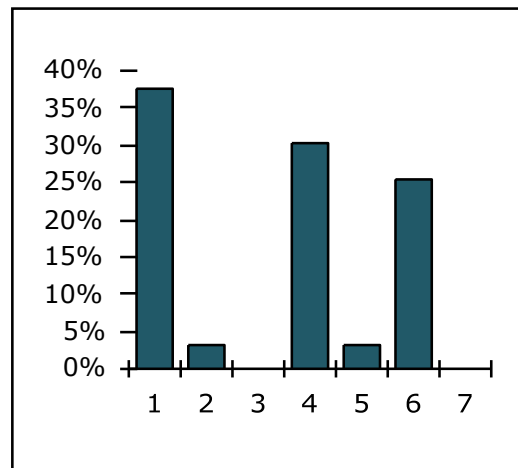
MOTIVATIONS

(1) Avoir des infos pratiques	52	30%
(2) Avoir une réflexion préalable	34	20%
(3) Constituer un dossier de plan	13	8%
(4) avoir un avis avant dépôt d'une autorisation d'urbanisme	72	42%
(5) Autre	0	0%
	171	100%



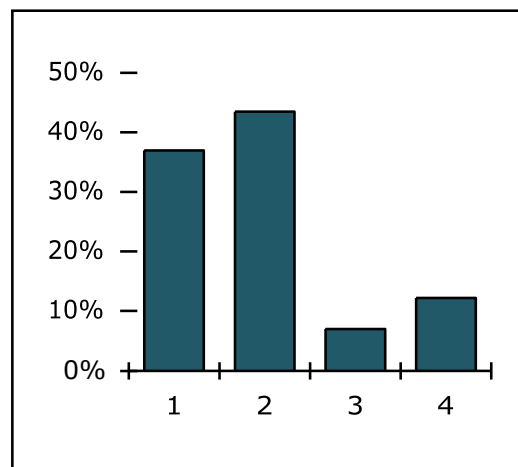
TYPE DE CONSEIL APPORTE

(1) Règlementaire	103	38%
(2) Juridique	9	3%
(3) Financier	0	0%
(4) Architectural	83	30%
(5) Technique	9	3%
(6) Pratique	70	26%
(7) Autre	0	0%
	274	100%



STADE DE L'INTERVENTION

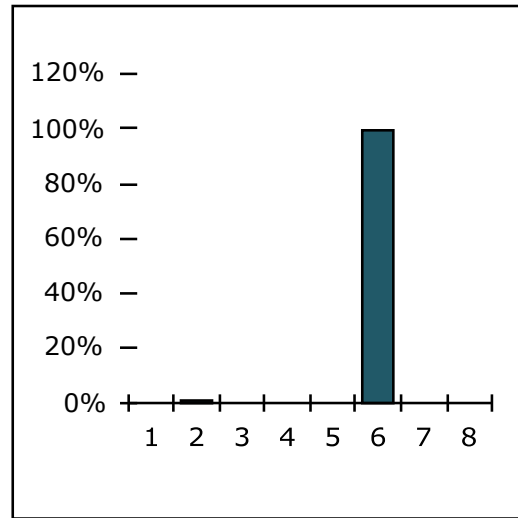
(1) Au départ	63	37%
(2) Plan déjà établi	74	44%
(3) Chantier déjà commencé	12	7%
(4) Chantier terminé	21	12%
	170	100%



CONNAISSANCE DU CAUE

(1) Publicité/Médias	0	0%
(2) Bouche à oreille	1	1%
(3) CAUE	0	0%
(4) ADIL	0	0%
(5) Elus	0	0%
(6) Services municipaux	169	99%
(7) Organisme économie d'énerg	0	0%
(8) Autres	0	0%

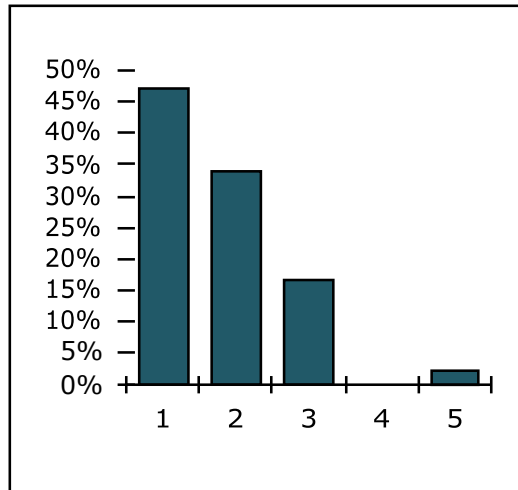
170 100%



OBJET DE LA VISITE

(1) Constr neuve ou reconstr	80	47%
(2) Extension ou surélévation	58	34%
(3) Amélioration ou aménag	28	16%
(4) Rénovation énergétique	0	0%
(4) Autre	4	2%

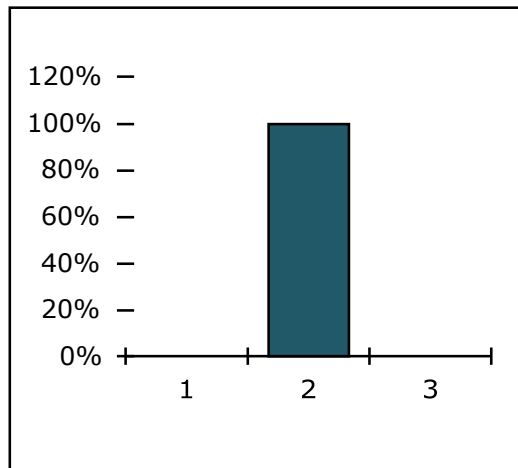
170 100%



REVENUS

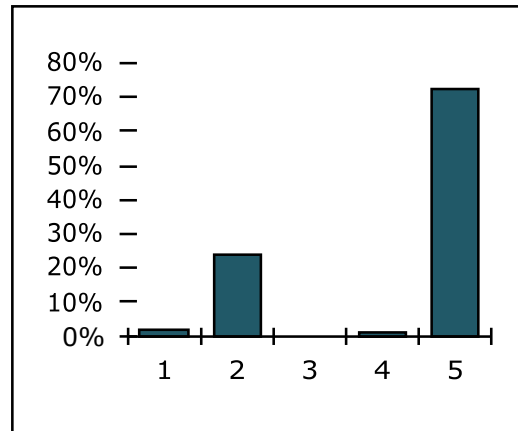
(1) Moins de 1 400 €	0	0%
(2) De 1 400 à 2 800 €	170	100%
(3) Plus de 2 800 €	0	0%

170 100%



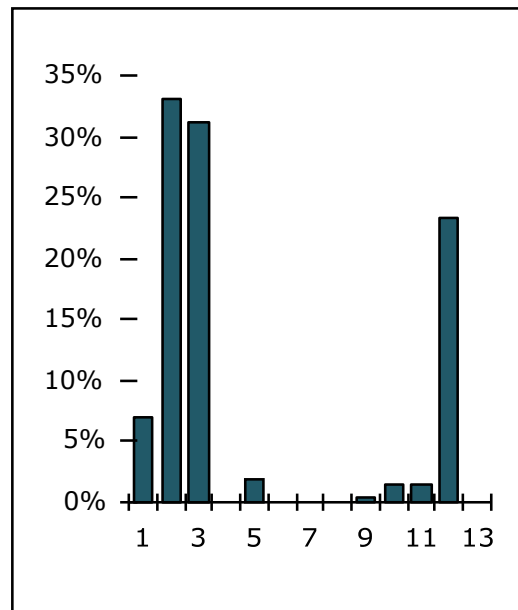
CONTENU DE L'INTERVENTION

(1) Visite sur place	4	2%
(2) Propositions graphiques	50	24%
(3) Etablissement de plans	0	0%
(4) Assistance administrative	3	1%
(5) Renseignements divers	152	73%
	209	100%



RELAIS PROPOSE

(1) ADIL	14	7%
(2) Dessinateur/Maître d'œuvre	67	33%
(3) Architecte	63	31%
(4) Organisme économie d'énerg	0	0%
(5) Artisan/Entrepreneur	4	2%
(6) Constructeur	0	0%
(7) Opérateur logement social	0	0%
(8) SOLIHA/SICA HR	0	0%
(9) Notaire	1	0%
(10) Géomètre Expert	3	1%
(11) Bureau d'études	3	1%
(12) Administration	47	23%
(13) Autre	0	0%
	202	100%



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

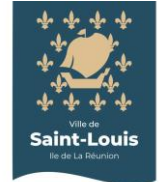
S²LOW

COMPTE RENDU DE MISSION

2023



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

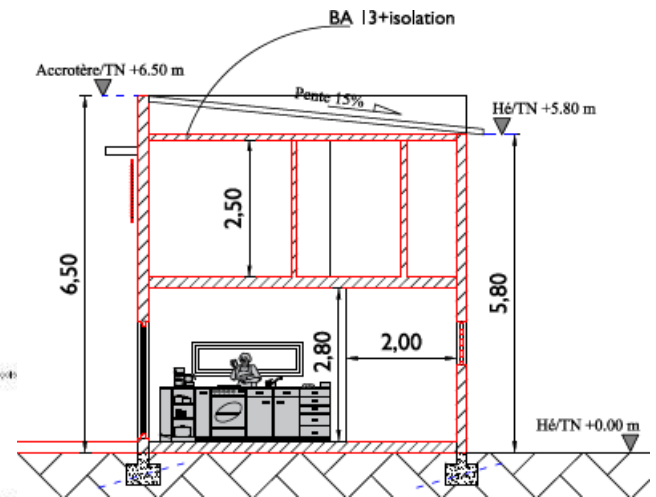
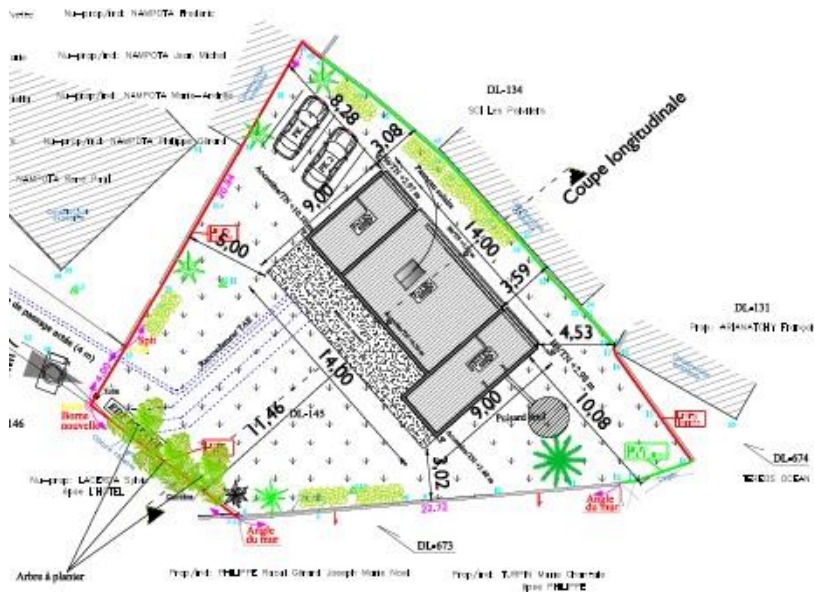
Envoyé en préfecture le 12/03/2024

Reçu en préfecture le 12/03/2024

Publié le 13/03/2024

ID : 974-219740149-20240304-DCM020_2024-DE

PROJET INITIAL



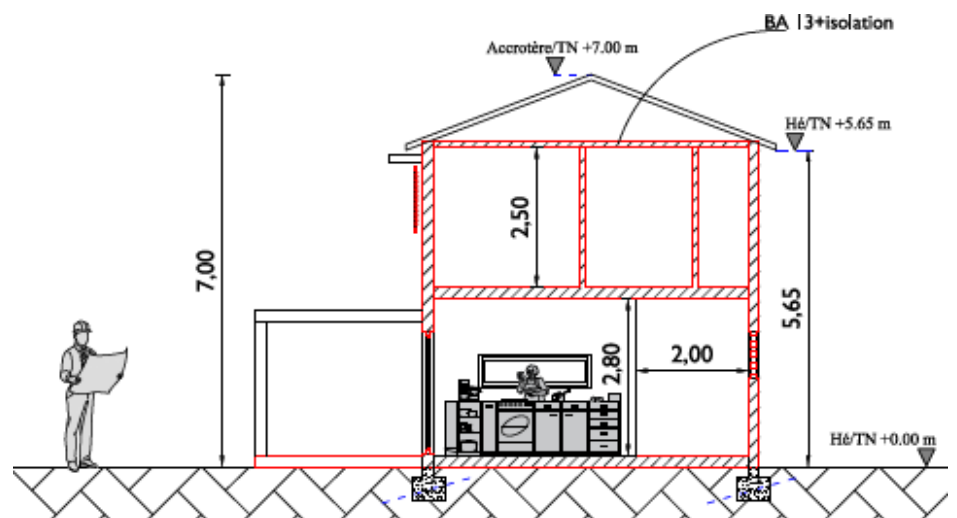
- Projet situé dans un secteur soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Connaissance du CAUE par le Service Urbanisme.

- Présence du Maître d'Ouvrage et du dessinateur
- Nombre de rdv: 2 et plusieurs échanges mails

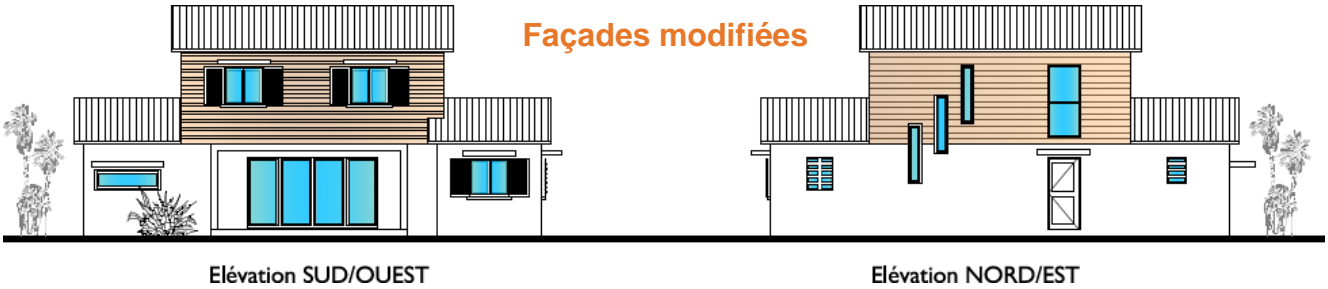
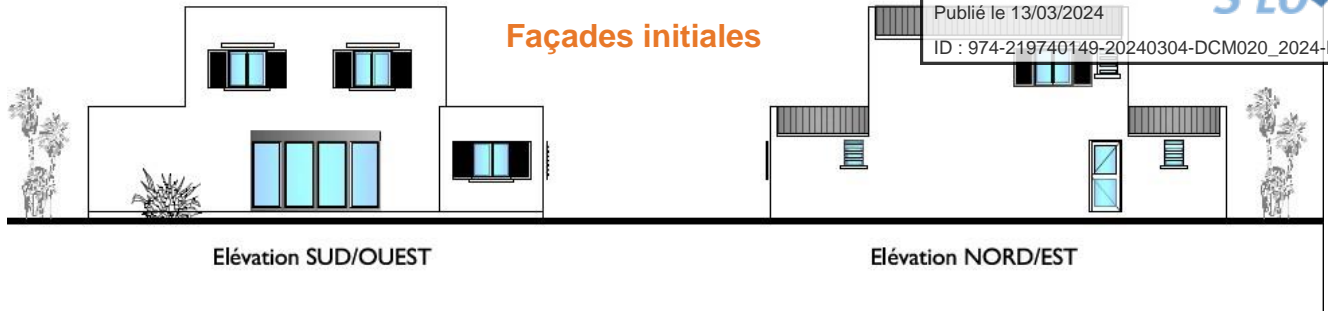
Analyse de l'existant

- Architecture simple voire simpliste avec une allure de toit terrasse avec un mono-pan dissimulé derrière un acrotère béton. La composition des façades et la volumétrie générale ne sont pas maîtrisés..
- Absence de varangue, façade arrière peu poreuse et non traitée, pas de protections solaires adaptées...

Coupe initiale



Coupe modifiée



Conseils CAUE

- Adaptation de l'organisation intérieure en plan pour une meilleure cohérence avec la volumétrie
- Travail sur la volumétrie générale pour dissocier les volumes, sortir de cette image d'architecture fausement contemporaine, ne pas délaissier le traitement de façade sur l'arrière...
- Intégration de la varangue dans le prolongement de l'habitation pour anticiper l'évolution réelle du projet.
- 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.



Vue en perspective initiale



Vue en perspective modifiée