

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le

ID : 974-219740149-20250319-DCM009_2025-DE

S²LOW

COMPTE RENDU DE MISSION

2024

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 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le

ID : 974-219740149-20250319-DCM009_2025-DE

S²LO

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

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.

Pour l'année écoulée, 47 permanences ont lieu de janvier à décembre 2024 soit 102 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 2024, 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.

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.

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. 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 reconstitution 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 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 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le

ID : 974-219740149-20250319-DCM009_2025-DE

S²LOW

COMPTE RENDU DE MISSION

2024

Commune de Saint-Louis



Ville de passion!

CONVENTION COMMUNE DE SAINT-LOUIS / CAUE

Statistiques

Statistiques CAUE Saint Louis 2024

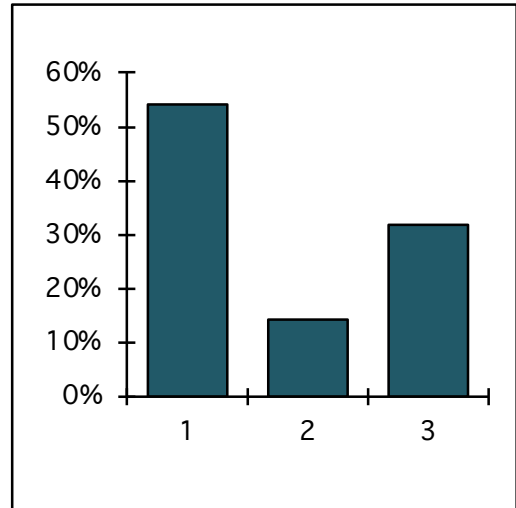
Nombre de permanences (*)	47
Nombre de consultations	
Visite	102
Téléphone	27
Courriel	60
Total consultations	189
Nombre de consultations / permanence (*)	4
(*) d'une demi-journée	

■ Statistiques Saint Louis

Année 2024

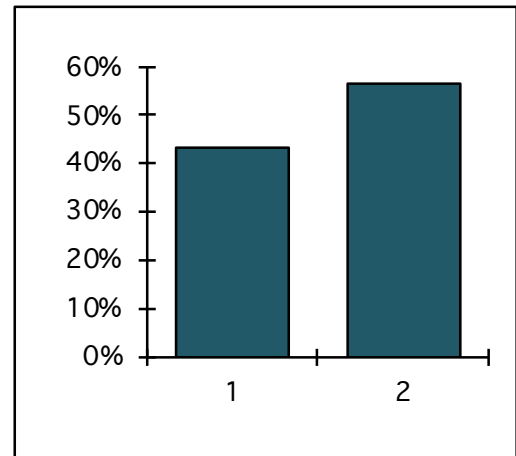
FICHE

(1) Visite	102	54%
(2) Téléphone	27	14%
(3) e.mail - courrier	60	32%
	189	100%



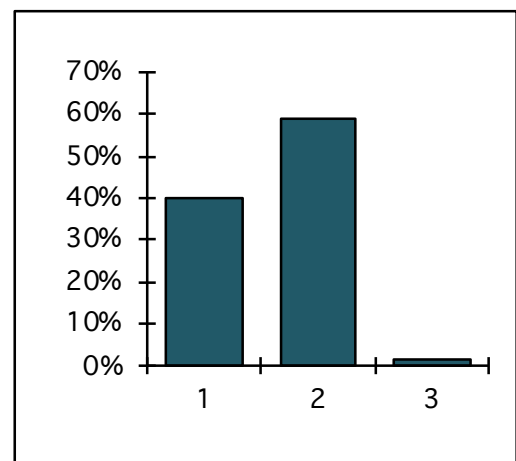
FREQUENCE

(1) Première visite	82	44%
(2) Nouvelle visite	106	56%
	188	100%



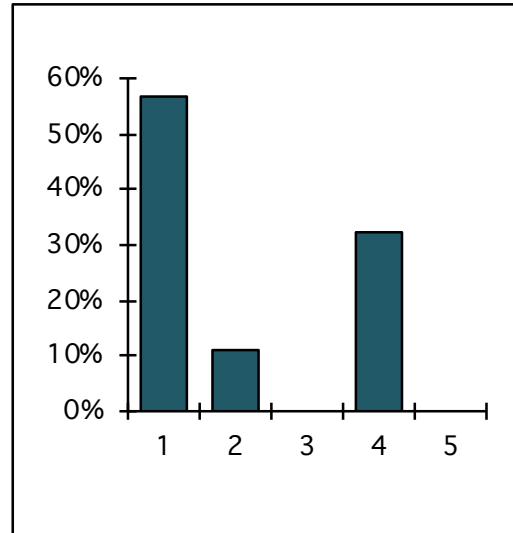
DUREE

(1) Inférieure à 15 mn	75	40%
(2) De 15 à 45 mn	111	59%
(3) Supérieure à 45 mn	3	2%
	189	100%



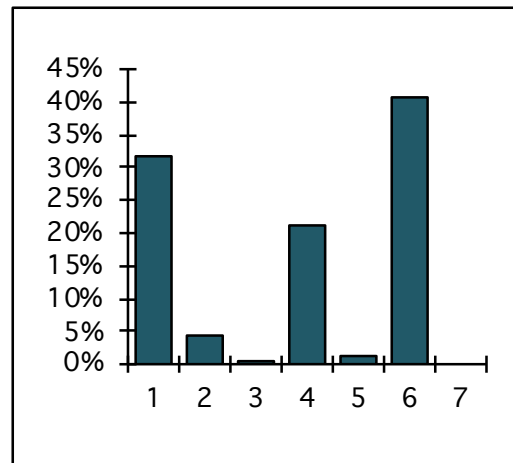
MOTIVATIONS

(1) Avoir des infos pratiques	108	57%
(2) Avoir une réflexion préalable	21	11%
(3) Constituer un dossier de plan	0	0%
(4) avoir un avis avant dépôt d'un autorisation d'urbanisme	61	32%
(4) Autre	0	0%
	190	100%



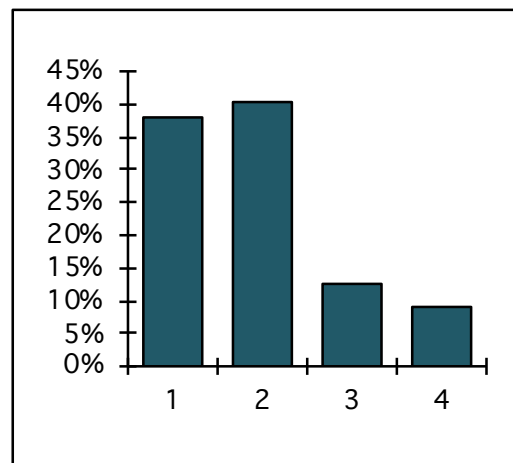
TYPE DE CONSEIL APORTE

(1) Règlementaire	115	32%
(2) Juridique	16	4%
(3) Financier	2	1%
(4) Architectural	76	21%
(5) Technique	5	1%
(6) Pratique	148	41%
(7) Autre	0	0%
	362	100%



STADE DE L'INTERVENTION

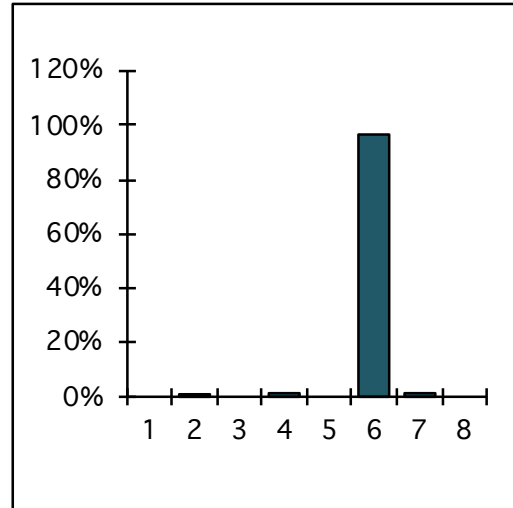
(1) Au départ	72	38%
(2) Plan déjà établi	76	40%
(3) Chantier déjà commencé	24	13%
(4) Chantier terminé	17	9%
	189	100%



CONNAISSANCE DU CAUE

(1) Publicité/Médias	0	0%
(2) Bouche à oreille	1	1%
(3) CAUE	0	0%
(4) ADIL	3	2%
(5) Elus	0	0%
(6) Services municipaux	183	97%
(7) Organisme économie d'énerg	2	1%
(8) Autres	0	0%

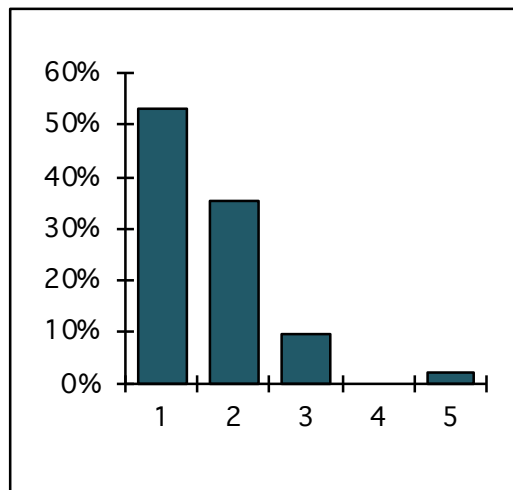
189 100%



OBJET DE LA VISITE

(1) Constr neuve ou reconstr	100	53%
(2) Extension ou surélévation	67	35%
(3) Amélioration ou aménag	18	10%
(4) Rénovation énergétique	0	0%
(4) Autre	4	2%

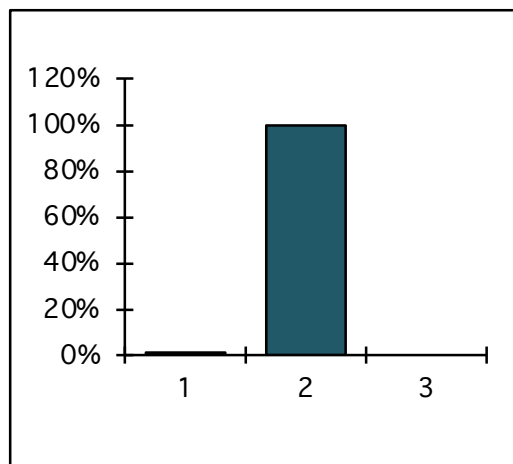
189 100%



REVENUS

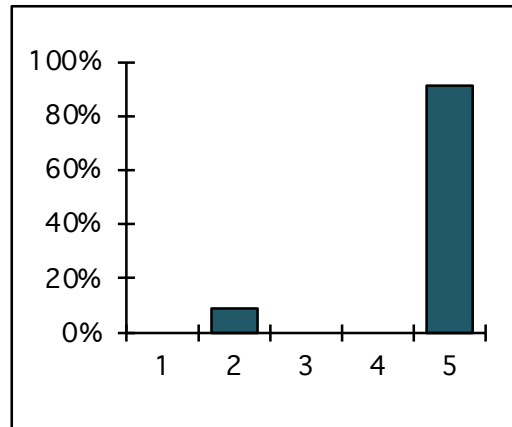
(1) Moins de 1 400 €	1	1%
(2) De 1 400 à 2 800 €	188	99%
(3) Plus de 2 800 €	0	0%

189 100%



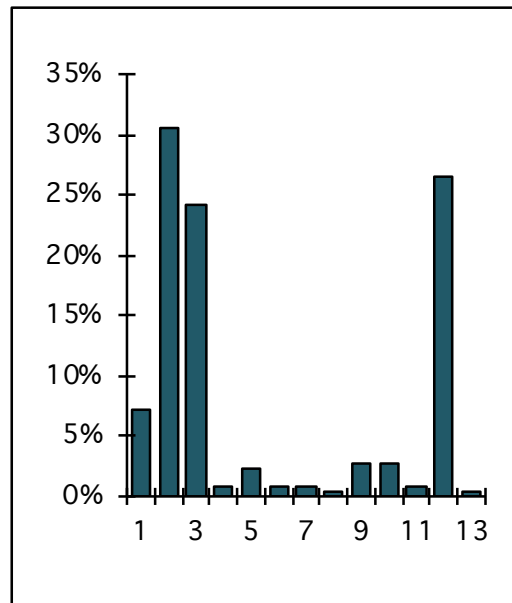
CONTENU DE L'INTERVENTION

(1) Visite sur place	0	0%
(2) Propositions graphiques	18	9%
(3) Etablissement de plans	0	0%
(4) Assistance administrative	0	0%
(5) Renseignements divers	187	91%
	205	100%



RELAIS PROPOSE

(1) ADIL	18	7%
(2) Dessinateur/Maître d'œuvre	77	30%
(3) Architecte	61	24%
(4) Organisme économie d'énerg	2	1%
(5) Artisan/Entrepreneur	6	2%
(6) Constructeur	2	1%
(7) Opérateur logement social	2	1%
(8) SOLIHA/SICA HR	1	0%
(9) Notaire	7	3%
(10) Géomètre Expert	7	3%
(11) Bureau d'études	2	1%
(12) Administration	67	26%
(13) Autre	1	0%
	253	100%



Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le

ID : 974-219740149-20250319-DCM009_2025-DE

S²LOW

COMPTE RENDU DE MISSION

2024

Commune de Saint-Louis



Ville de passion!

CONVENTION COMMUNE DE SAINT-LOUIS / CAUE

Exemple de consultance

Conseil aux particuliers - Commune de Saint-Louis

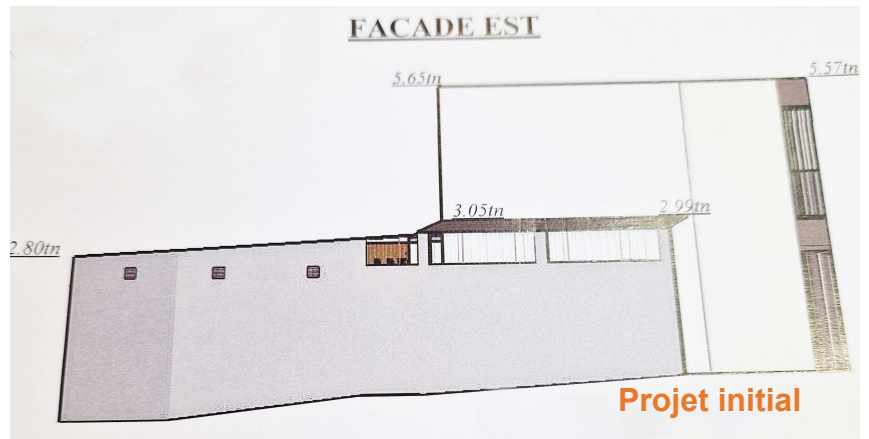
Extension d'une maison individuelle pour création d'une dépendance

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

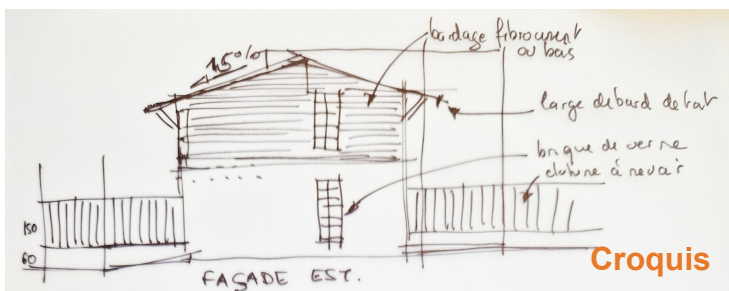
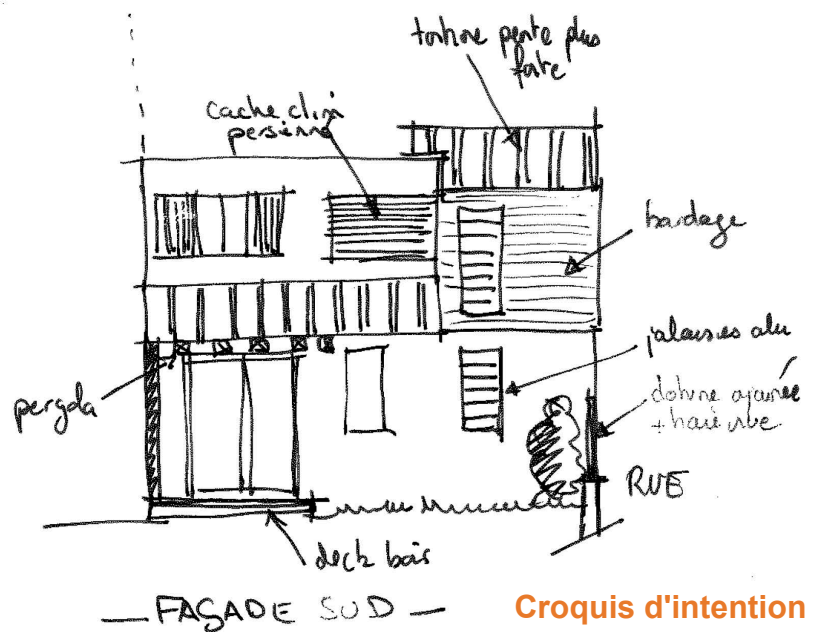
Publié le

ID : 974-219740149-20250319-DCM009_2025-DE



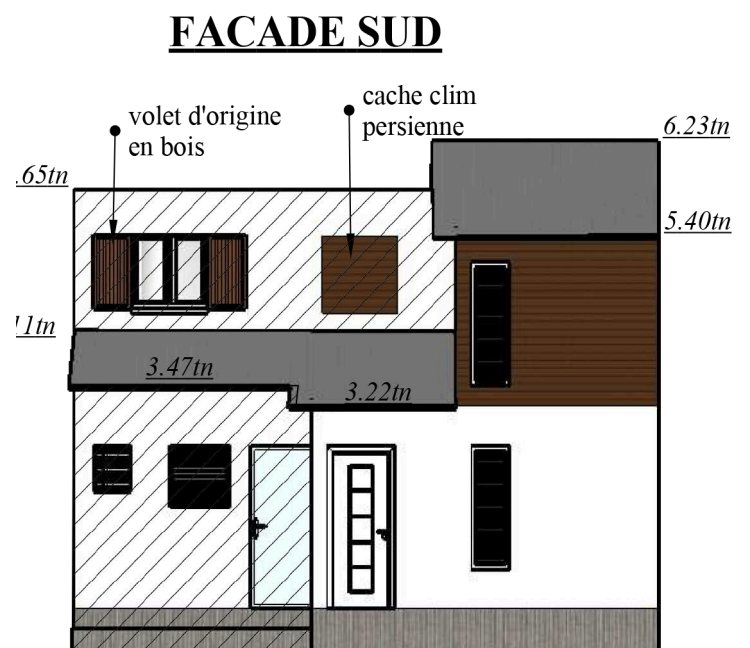
Contexte`

- 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 un secteur soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Connaissance du CAUE par le Service Urbanisme.
- Présence du dessinateur seulement
- Nombre de rdv: 3 et plusieurs échanges mails



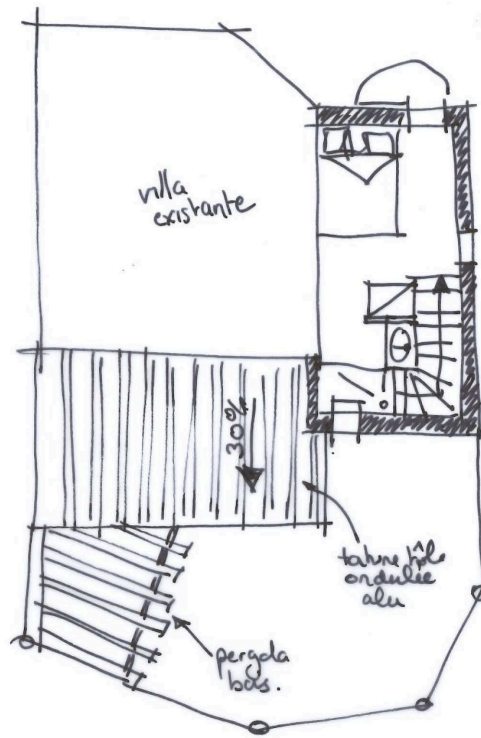
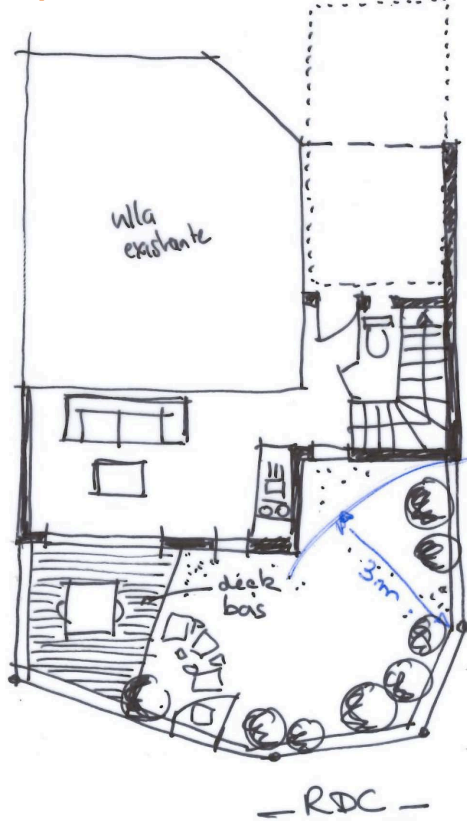
Analyse

- Régularisation d'extensions implantées en rez de chaussée à l'alignement sur plusieurs limites de propriété. du coup le logement n'est pas ventilé et manque de lumière naturelle.
- Volumétrie massive disgracieuse et absence de composition des façades. Non prise en compte de la RTAA Dom



Façade modifiée

Propositions de modifications en plans

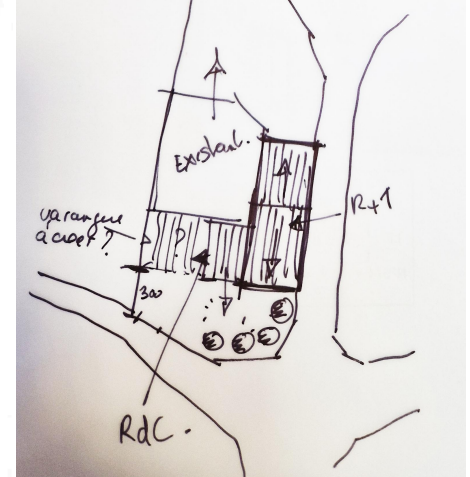


Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le

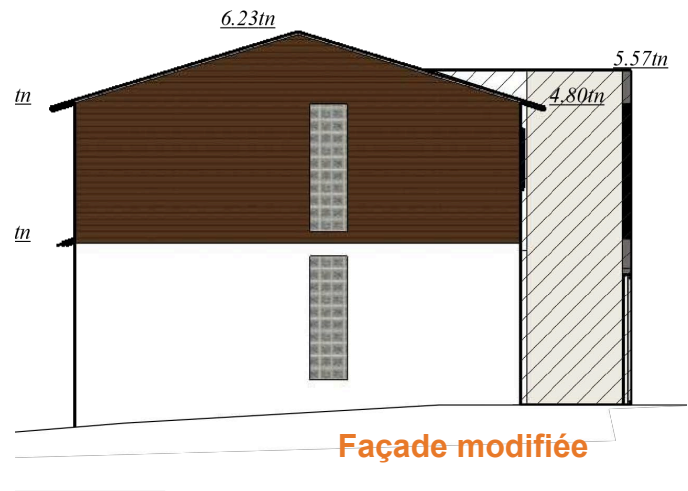
ID : 974-219740149-20250319-DCM009_2025-DE



Conseils CAUE

- Dégager l'angle de la parcelle et modifier l'implantation du volume en extension par rapport à l'alignement pour limiter l'impact visuel de la construction depuis la rue.
- Revoir la composition des façades pour intégrer un bardage en partie haute, des menuiseries mieux proportionnées, des volets battants de préférence et mise en place de dispositifs de protection solaire.
- Piste de réflexion sur la végétalisation de la parcelle et l'amélioration du confort thermique dans le logement.

FACADE EST



Vues extérieures Avant / Après

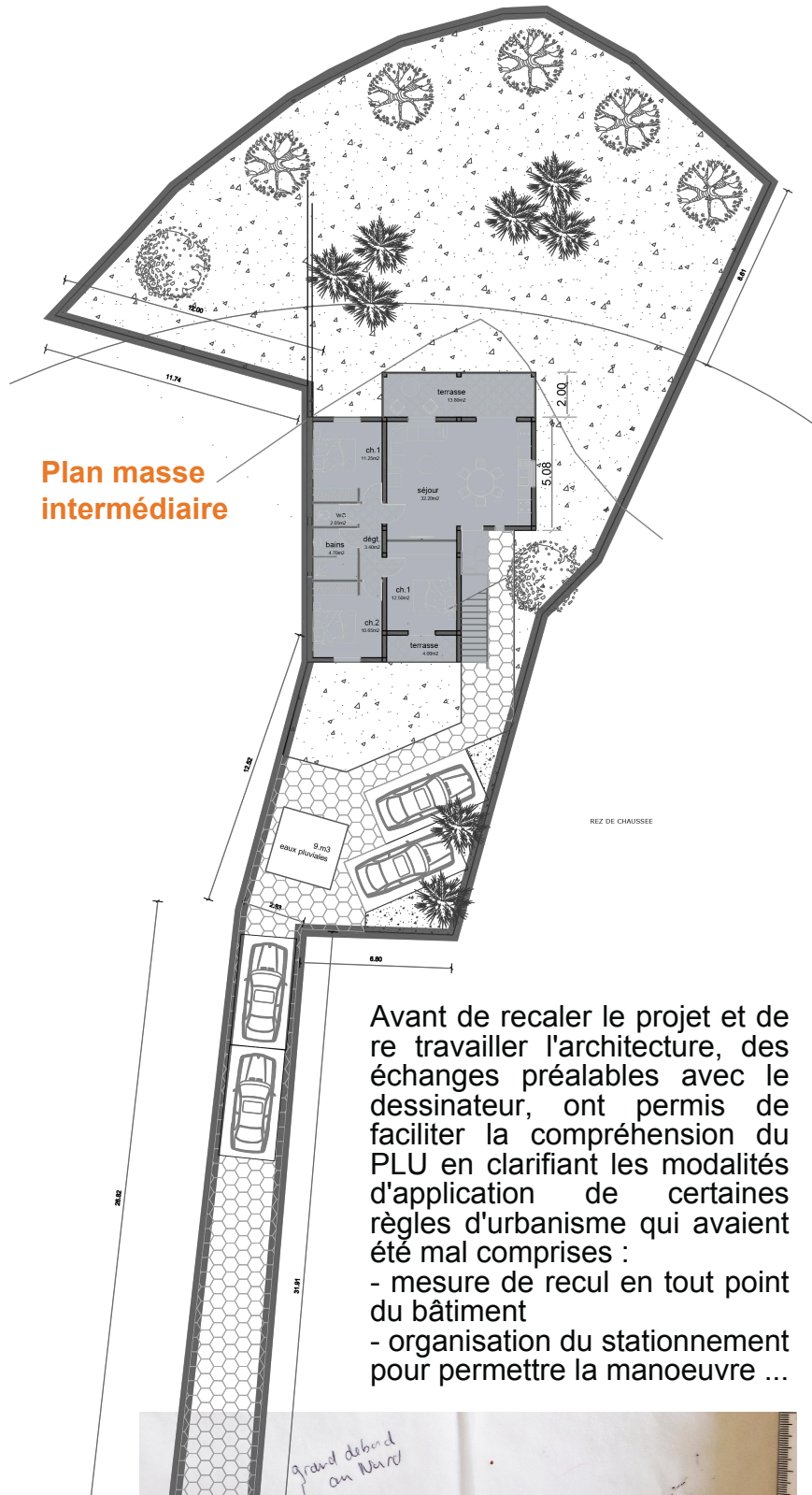


Conseil aux particuliers - Commune de Saint-Louis

Construction d'un petit immeuble de 2 logements.

Contexte

- 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 un secteur soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Connaissance du CAUE par le Service Urbanisme.
- Présence du dessinateur seulement
- Nombre de rdv: 2 et échanges mails



Plan masse intermédiaire

Avant de recaler le projet et de re travailler l'architecture, des échanges préalables avec le dessinateur, ont permis de faciliter la compréhension du PLU en clarifiant les modalités d'application de certaines règles d'urbanisme qui avaient été mal comprises :

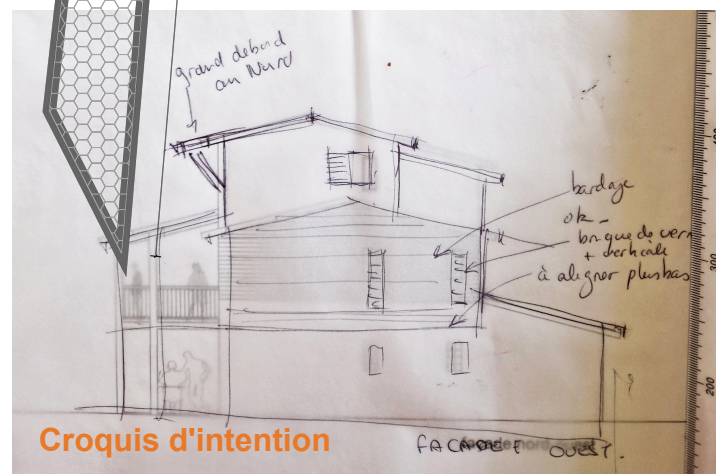
- mesure de recul en tout point du bâtiment
- organisation du stationnement pour permettre la manoeuvre ...



Croquis d'intention

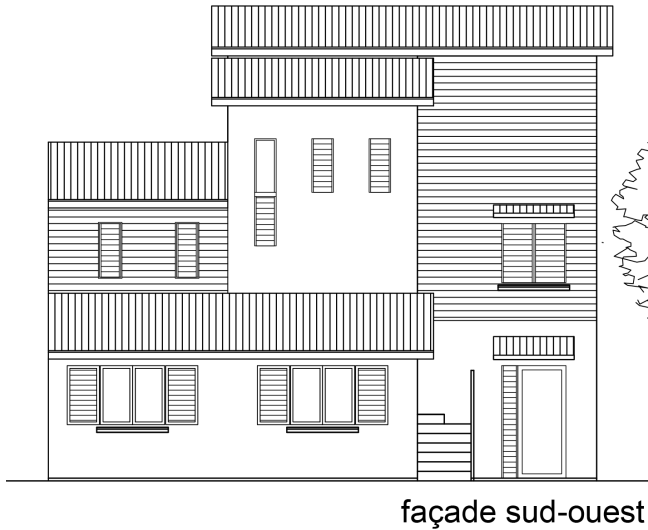
Analyse

- Une forme de parcelle irrégulière avec une largeur réduite, de nombreux cassés dans la limite et la présence d'une zone à risque PPR.
- Volumétrie massive, disgracieuse et absence de composition des façades. Non prise en compte de la RTAA Dom



Croquis d'intention

Façade finalisée



Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

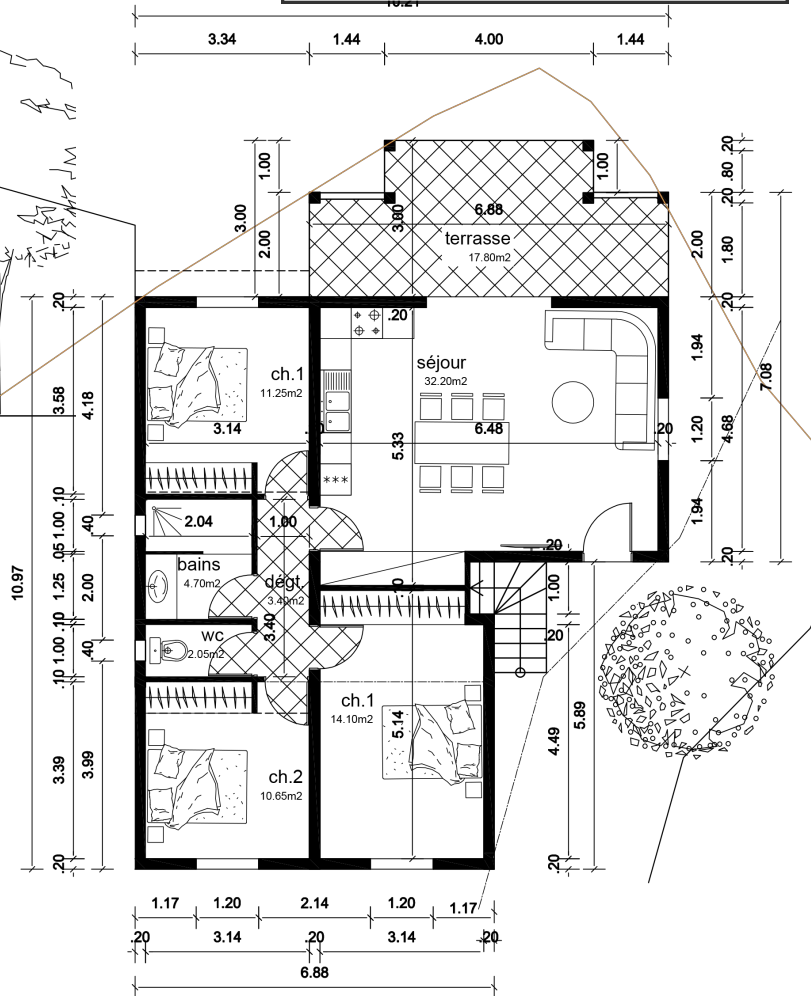
Publié le

ID : 974-219740149-20250319-DCM009_2025-DE



Conseils CAUE

- Réimplantation du projet sur la limite latérale opposée afin de ne pas "subir" la découpe en cassé de la parcelle.
- Travail sur une hiérarchie des volumes entre le volume principal central et un volume en mitoyenneté plus bas, permettant d'assurer la transition avec le tissu résidentiel environnant et de limiter les effets de pignon.
- Revoir la composition des façades pour intégrer un bardage en partie haute, des menuiseries mieux proportionnées, des persiennes bois sur les varangues, des volets battants de préférence et mise en place de dispositifs de protection solaire.
- Adaptation des plans intérieurs pour rationaliser l'organisation spatiale, superposer les points d'eau, améliorer la ventilation traversante.



Plan logement 1

REZ DE CHAUSSEE



Vues 3d avant réajustement final