

CONVENTION 2021 COMMUNE DE LE PORT**MISSION D'ACCOMPAGNEMENT DES SERVICES DE LA COMMUNE
DE LE PORT EN MATIERE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

Le présent rapport a pour objet d'approuver pour l'année 2021, le renouvellement de la convention de partenariat entre la commune de Le Port et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de La Réunion (CAUE).

Cette convention a pour objet de mettre en œuvre un partenariat entre le CAUE et la commune de Le Port qui consiste en un accompagnement de la commune sur les aspects urbains, architecturaux et paysagers pour ses grands projets (Portes de l'Océan, Mail de l'Océan, etc...).

L'objectif est de permettre au CAUE d'accompagner les services aménagement et urbanisme de la Ville sur l'instruction des dossiers stratégiques (grands projets) au travers des missions suivantes :

- la participation aux réunions de pilotage ;
- la participation aux réunions de pré-instruction ;
- la participation à l'analyse des projets ;
- l'aide à la rédaction d'un cahier des charges avec prescriptions pour le projet « Portes de l'Océan », document de cadrage de l'opération ;
- l'analyse des permis de construire déposés dans le cadre des grands projets cités et tout autre projet jugé stratégique par la commune ;
- la vérification de la prise en compte des prescriptions ;
- l'évaluation des résultats.

La démarche proposée par le CAUE implique un éclairage technique à dimension culturelle et pédagogique, une neutralité d'approche et une capacité d'accompagnement dans la durée.

Ce partenariat complète l'intervention du CAUE en matière de conseil aux particuliers sur leurs projets de construction.

Afin d'assurer cette mission, le CAUE mettra à la disposition de la Commune un architecte conseiller, à raison de seize jours, répartis sur l'année, selon les besoins de la Commune.

Le bilan d'activité du CAUE pour l'année 2020 est le suivant :

- sur le lotissement Petite Pointe, 18 pré-instructions et 43 demandes de permis de construire analysées ;
- participation à 2 réunions de pilotage concernant l'îlot 1 des Portes de l'Océan avec comptes-rendus et formulation d'avis sur les documents présentés par la maîtrise d'œuvre ;
- avis ponctuels sur des demandes de permis de construire à la demande du service urbanisme.

Au titre d'une contribution générale à l'activité du CAUE, une participation volontaire et forfaitaire, d'un montant de 6 400 € sera versée par la Commune.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver le renouvellement, pour l'année 2021, de la convention de partenariat entre la commune de Le Port et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de La Réunion (CAUE) au titre de la mission d'accompagnement des services d'aménagement et d'urbanisme,
- d'approuver le versement de la somme de 6 400 €,
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer les actes correspondants.

Affaire suivie par la Direction Aménagement du Territoire – Service Urbanisme et Planification

Pièces jointes :

- *Bilan assistance technique 2020*
- *Convention de partenariat*

Envoyé en préfecture le 23/03/2021

Reçu en préfecture le 23/03/2021

Affiché le 23/03/2021

SLOW

ID : 974-219740073-20210302-DL020321_029-DE

Bilan assistance technique 2020

Le Port



Mission assurée par Emmanuelle Bernat-Payet
Architecte au CAUE de La Réunion

La présente convention a pour objet de mettre en œuvre un partenariat entre le CAUE et la commune du Port dans l'accompagnement de la commune sur ses grands projets urbains, architecturaux et environnementaux, afin de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'aménagement sur son territoire.

Ce partenariat se fera en étroite relation avec la direction de l'aménagement du territoire et portera sur un accompagnement de la commune sur les aspects urbains, architecturaux et paysagers pour ses grands projets tels que :

- Les Portes de l'Océan
- La ZAC Oasis
- Le Mail de l'Océan
- Et tout autre projet jugé à enjeux forts pour la ville

La mission consiste à :

- La participation aux réunions de pilotage
- La participation aux réunions de pré-instruction
- La participation à l'analyse des projets
- L'aide à la rédaction d'un cahier des charges avec prescriptions pour le projet « Portes de l'Océan », document de cadrage de l'opération
- L'analyse des permis de construire déposés dans le cadre des grands projets cités et tout autre projet jugé stratégique par la commune
- La vérification de la prise en compte des prescriptions
- L'évaluation des résultats

La démarche proposée par le CAUE implique un éclairage technique à dimension culturelle et pédagogique, une neutralité d'approche et une capacité d'accompagnement dans la durée.

Malgré le contexte sanitaire, le CAUE a pu assurer ses missions, notamment grâce à la plate forme mise en ligne par le service urbanisme pour la réception et l'analyse des dossiers d'urbanisme.

L'architecte conseil a été sollicité sur le projet de lotissement Petite Pointe, pour lequel des PC de maisons individuelles ont été déposés en mairie, en sachant que le règlement de lotissement prévoit l'analyse des PC, en amont du dépôt par l'architecte conseil de la ville .

Nombre de Pré-instructions analysées : 18

Nombre de Permis de construire analysés : 43

L'analyse des dossiers a souvent fait l'objet de plusieurs aller-retour entre le pétitionnaire, le service urbanisme et l'architecte conseil, afin de trouver un compromis entre les ambitions portées par la ville et transcrites dans le cahier des charges du lotissement et les attentes des pétitionnaires. Le relais avec l'architecte du CAUE, quand le projet le nécessite, aide le pétitionnaire à répondre aux attentes de la ville.

Cet accompagnement en amont du dépôt de PC et pendant l'instruction assure un meilleur suivi des dossiers avec des modifications significatives et qualitatives sur les projets.

Par ailleurs, l'architecte conseil a participé à 2 réunions de pilotage concernant l'îlot 1 des Portes de l'Océan et a réalisé des comptes-rendus de réunion et formulé des avis sur les documents présentés par la maîtrise d'oeuvre.

Il a également été sollicité sur le dépôt d'un PC de 3 maisons en bande, qui interpellait le service urbanisme et aménagement de la ville, sur son insertion architecturale.

ANALYSE PC PETITE POINTE

L'analyse des PC déposés montre plusieurs problématiques récurrentes dont la méconnaissance du règlement du lotissement par le pétitionnaire notamment sur :

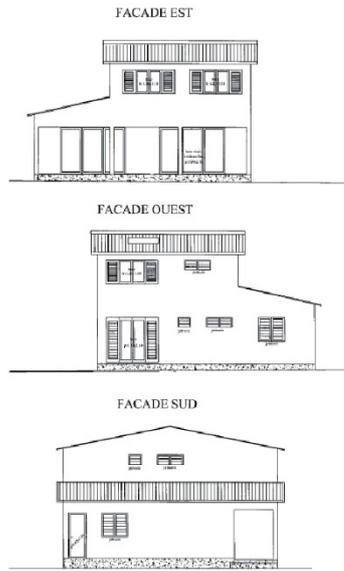
- Les règles d'implantation et l'obligation de s'implanter sur une seule mitoyenneté, définie en plan
- Les attentes fortes en matière de qualité environnementale et de respect du référentiel PERENE (ventilation traversante, protections solaires, bande plantée, facteurs solaires...) non explicité dans la notice et/ou non visible sur les documents graphiques.

Les thématiques récurrentes sur l'aspect architectural :

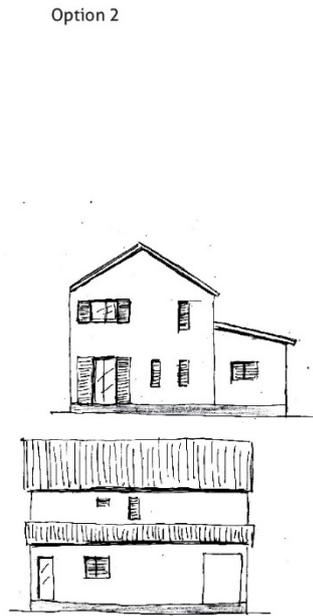
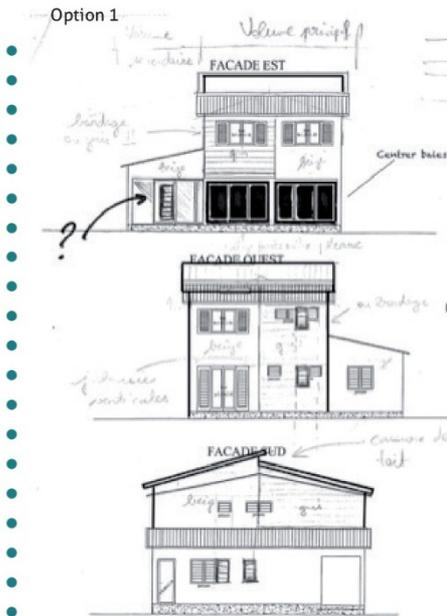
- Complexité des toiture,
- Volume massif,
- Façades pauvres

EXEMPLE VOLUME ET COMPOSITION DE FAÇADES

AVANT



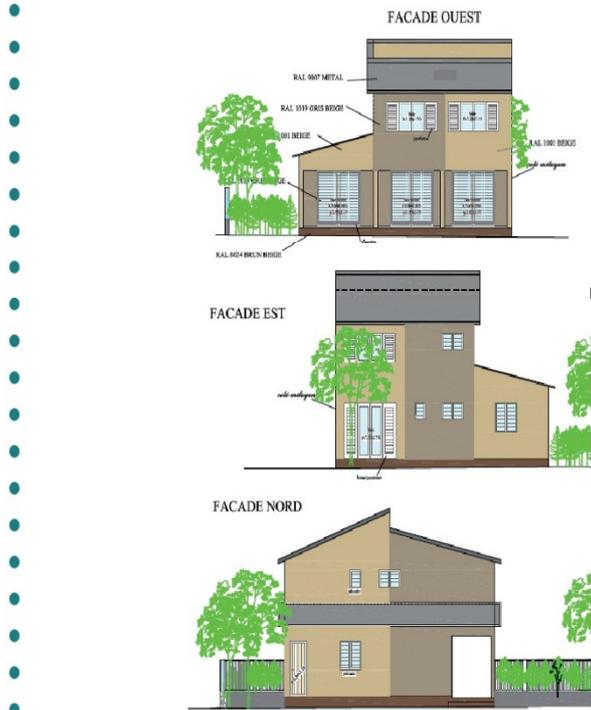
PROPOSITIONS CAUE ET ARCHITECTE CONSEIL DE LA VILLE



APRÈS

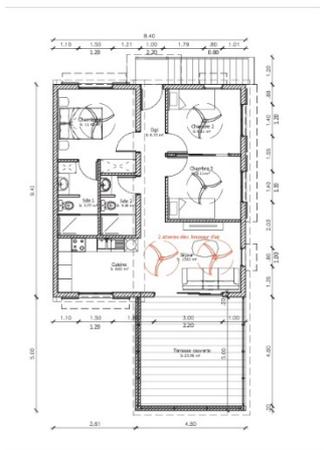
Le projet présente un volume massif et écrasé. Le CAUE propose des pistes d'amélioration d'allègement du volume et de composition de façade.

- cassure de toit ou 2 pans plus prononcés,
- ou changement de sens de faitage et pente plus prononcée,
- travail sur les compositions de façade,
- agrandissement de certaines ouvertures pour une meilleure ventilation naturelle,

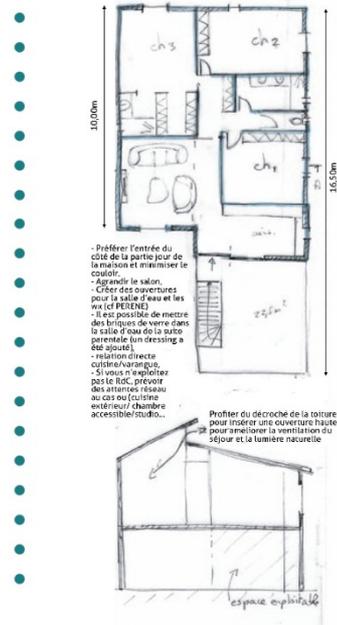


EXEMPLE VENTILATION ET LUMIÈRE NATURELLE

AVANT



PROPOSITION DE L'ARCHITECTE CONSEIL



APRÈS

Les pièces de la maison ne s'organisent qu'à l'étage, pourquoi? De la surface perdue avec un certain coût constructif quand même, pas de rapport direct entre la maison et son jardin. Penser à l'évolution éventuelle des besoins dans le temps notamment en terme d'accessibilité : prévoir au moins des attentes de réseau et une hauteur suffisante pour pouvoir aménager le RdC dans le futur : studio, chambre accessible, cuisine extérieure, cellier...

Cependant, le projet prévoit des murs pleins évitant l'effet excessif des pilotis et permet une meilleure intégration du projet à son environnement.

Le projet présente 2 salle d'eau et wc sans ouverture directe alors que PERENE demande des ouvertures dans chaque pièce et VMC pour la salle d'eau et les wc admise qu'exceptionnellement et avec argument à l'appui.

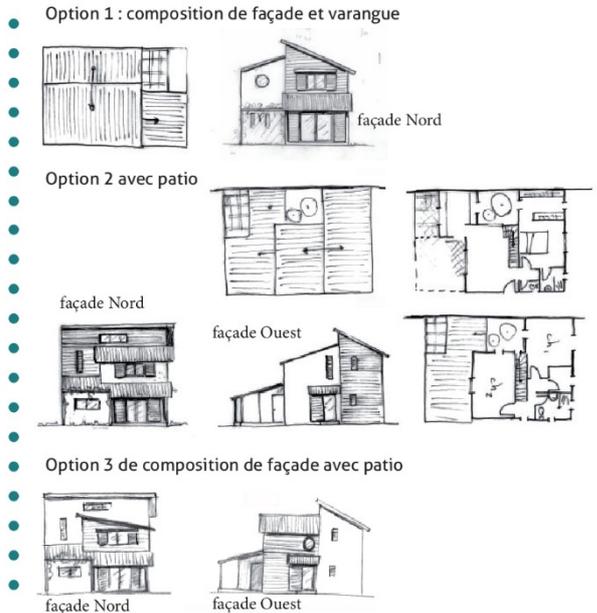


EXEMPLE VOLUME, COMPOSITION INTÉRIEURE ET DE FAÇADES

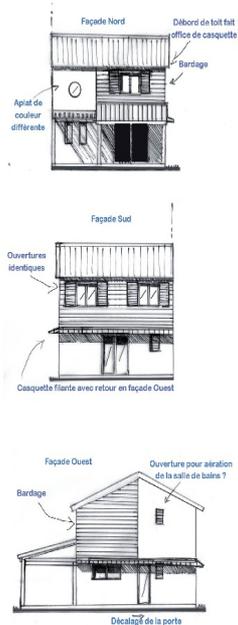
AVANT



PROPOSITIONS DE L'ARCHITECTE CONSEIL ET DU CAUE



Option 4 toiture et composition de façade



Le projet nécessite un accompagnement afin d'optimiser les espaces intérieurs et dans la recherche de meilleures proportions dans les volumes, le dessin des toitures, la composition des façades, le choix des protections solaires...

- Adapter les protections solaires aux ouvrants, améliorer la ventilation naturelle, l'équilibre de porosité entre les façades,

- Volume massif, problème de proportions, de vocabulaire, de composition de façades, façade Ouest déséquilibré

APRÈS



La note DD parle de :

-« couronne végétale intense » c'est-à-dire ?

-« Architecture de l'ombre » C'est-à-dire ? Le projet a précisé les zones de végétalisation à l'étage mais la taille des jardinières interrogent toujours sur leur capacité à permettre le développement d'arbres de hautes tiges (attention à la problématique d'arrachement liée aux cyclones).

-Ok pour l'orientation qui favorise la ventilation du quartier et évite l'effet masque que pourrait produire la nouvelle construction mais qu'est-ce qui est mis en place pour la ventilation des nouvelles constructions ? Bureaux et hôtel ? **Même remarque**

- « optimisation protections solaires/éclairage naturel » c'est-à-dire ? Le dessin des façades et de leurs ouvertures a été précisé mais interroge encore notamment pour les orientations Est et Ouest sans protections verticales alors que le nord et le Sud en bénéficient ? Question des débords de dalle pour l'hôtel (si ceux sont bien des débords de dalle, pas de coupe pour vérifier): entretien, risque d'infiltration...

- « sera maximisée la ventilation naturelle des locaux » quid de l'hôtel et de la largeur du bâtiment accueillant les bureaux ? Même remarque. Attention à la commercialisation de plateau libre avec un aménagement ou un cloisement intérieur, par la suite, qui pourrait nuire au bon fonctionnement aéraulique des bureaux. A priori, il n'est toujours pas possible de sortir des bureaux (balcons) ? ? **Même remarque**

Il manque des schémas explicatifs du fonctionnement aéraulique du bâti et des principes de protections solaires efficaces en fonction de chaque orientation. **Même remarque**

Toujours en attente d'éléments démontrant la faisabilité de plantations denses en toiture pour « Les jardins d'ombre ». **Même remarque**

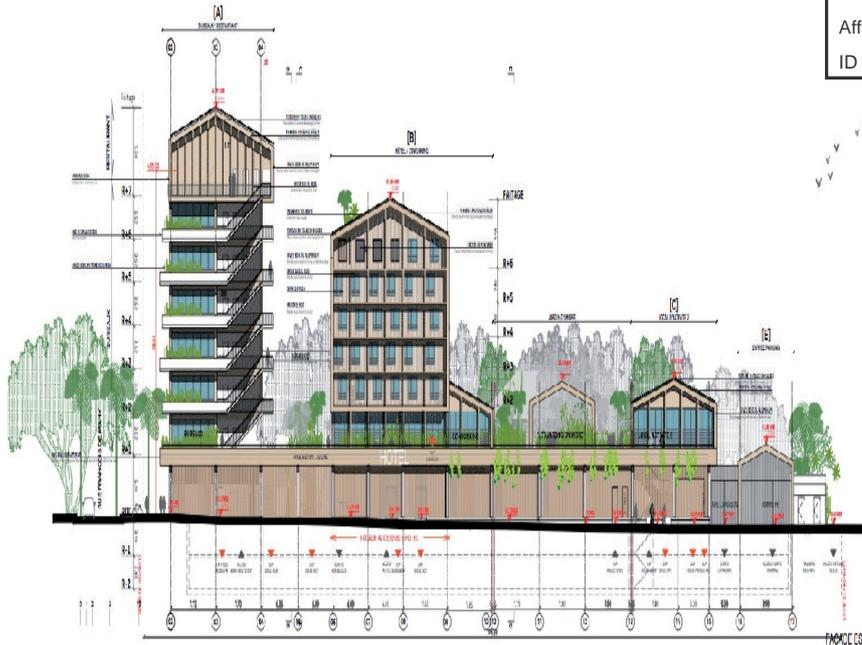
Les jardinières devant les bureaux proposent une faible profondeur et largeur pour obtenir la « couronne végétale intense ». **Quel volume des jardinières ?** et suffire à protéger les vitrages nombreux et tout hauteur notamment en façade Ouest et Est. Les débords de toit ne semblent pas assez importants pour protéger les ouvertures à l'Ouest et à l'Est. **Il manquerait des coupes d'est en Ouest sur les bureaux et l'hôtel pour mieux apprécier les dispositifs de protection solaire.**

L'organisation de l'hôtel ne permet pas une ventilation naturelle des locaux ni des dessertes intérieures (quid de l'éclairage naturel des dessertes des chambres). Fonctionnement en climatisation imposé.

En terme d'innovation, il reste dommage que le projet d'hôtel ne montre pas des solutions environnementales répondant à un confort avec une climatisation limitée, au moins pour les parties communes. **Même remarque**

Les propositions de traitement de la clôture du RdC, limite/fermeture du marché couvert et continuité avec la partie GMS restent à approfondir, cf réunion précédente, en juillet dernier. **Un traitement est proposé en bois avec un rythme vertical sobre. Quelle participation à l'animation de la rue et à interpeller le passant ? Le lien avec la partie halle dans le prolongement ? Une version précédente de champs de poteaux à une version très sobre ?**

Quel traitement particulier du RdC sur rue de Mahy pour interpeller le passant et l'inviter à entrer dans la halle ?



En vue de la réunion du 10 décembre 2020 Avis du CAUE sur les plans PC avant dépôt

Comparaison entre les remarques de novembre /de mars et de décembre
En rouge, les remarques suite aux nouveaux plans de mars
En bleu, les remarques suite aux nouveaux plans de décembre

Forme urbaine :

Le projet propose un alignement sur la rue de Mahy (place) et la plus importante hauteur à cet endroit pour marquer l'effet de « portes de l'Océan »
Ne peut-on envisager un recul du bâti par rapport à la place pour élargir l'espace public et mieux s'ouvrir vers la mer ? Pas de changement dans l'alignement ?

La partie restauration en attique n'est plus décalée côté rue de Mahy et se retrouve dans l'alignement des bureaux.

Un travail sur la façade à poursuivre pour casser la linéarité et l'effet d'écrasement pour le piéton. Le décalage des nez de dalle a été conservé. Même constat, le bâti, sauf erreur, s'est même rapproché de la limite de propriété ?

En attente de perspective depuis la rue de Mahy, depuis le silo...perspective donnée

En attente d'éléments justifiant les labellisations (études, ...). Toujours en attente. Toujours en attente cf remarques de SICLE AB

La note DD et label BREAM sont succinctes pour le moment et ne permettent pas vraiment d'apprécier la stratégie bioclimatique ou innovante du projet en terme de ventilation /acoustique/protections solaire/biodiversité...Même remarque. Même remarque cf remarques de SICLE AB

La note DD parle de :

-« couronne végétale intense » c'est-à-dire ?

-« Architecture de l'ombre » C'est-à-dire ? Le projet a précisé les zones de végétalisation à l'étage mais la taille des jardinières interrogent toujours sur leur

capacité à permettre le développement d'arbres de hautes tiges (attention à la problématique d'arrachement liée aux cyclones).

La dernière version semble proposer plus de zones végétalisées à l'étage et moins de zones en pleine terre au RdC. Des informations sur les essences choisies et sur les risques d'arrachement restent à fournir.

-Ok pour l'orientation qui favorise la ventilation du quartier et évite l'effet masque que pourrait produire la nouvelle construction mais qu'est-ce qui est mis en place pour la ventilation des nouvelles constructions ? Bureaux et hôtel ? **Même remarque.**

Même remarque, la trame n'a pas changée cf remarques de SICLE AB.

- « optimisation protections solaires/éclairage naturel » c'est-à-dire ? Le dessin des façades et de leurs ouvertures a été précisé mais interroge encore notamment pour les orientations Est et Ouest sans protections verticales alors que le nord et le Sud en bénéficient ? Question des débords de dalle pour l'hôtel (si ceux sont bien des débords de dalle, pas de coupe pour vérifier): entretien, risque d'infiltration...

- **Même remarque.** On peut noter toutefois qu'un bardage bois a été ajouté sur les façades Est et Ouest et on peut lire en légende l'ajout de « stores toiles ». Mais il serait nécessaire d'avoir une coupe plus précise sur ces façades avec une explication de la stratégie sur les protections solaires à l'Est et surtout à l'Ouest notamment pour les chambres d'hôtels par ailleurs non traversantes avec un couloir central de distribution.

- « sera maximisée la ventilation naturelle des locaux » quid de l'hôtel et de la largeur du bâtiment accueillant les bureaux ? **Même remarque. Même remarque cf remarques de SICLE AB.**

Attention à la commercialisation de plateau libre avec un aménagement ou un cloisement intérieur, par la suite, qui pourrait nuire au bon fonctionnement aérodynamique des bureaux. A priori, il n'est toujours pas possible de sortir des bureaux (balcons) ? ? **Même remarque. Même remarque.**

Il manque des schémas explicatifs du fonctionnement aérodynamique du bâti et des principes de protections solaires efficaces en fonction de chaque orientation. **Même remarque. Même remarque.** Cela dit les documents fournis sont des éléments de PC mais il est attendu des informations complémentaires avant le dépôt du PC, documents demandés depuis novembre 2019.

Toujours en attente d'éléments démontrant la faisabilité de plantations denses en toiture pour « Les jardins d'ombre ». **Même remarque**

Les jardinières devant les bureaux proposent une faible profondeur et largeur pour obtenir la « couronne végétale intense ». **Quel volume des jardinières ?** et suffire à protéger les vitrages nombreux et tout hauteur notamment en façade Ouest et Est. Les débords de toit ne semblent pas assez importants pour protéger les ouvertures à l'Ouest et à l'Est. **Il manquerait des coupes d'est en Ouest sur les bureaux et l'hôtel pour mieux apprécier les dispositifs de protection solaire. Même remarque.**

L'organisation de l'hôtel ne permet pas une ventilation naturelle des locaux ni des dessertes intérieures (quid de l'éclairage naturel des dessertes des chambres). Fonctionnement en climatisation imposé.

En terme d'innovation, il reste dommage que le projet d'hôtel ne montre pas des solutions environnementales répondant à un confort avec une climatisation limitée, au moins pour les parties communes. **Même remarque. Même remarque cf remarques SICLE AB.**

Les propositions de traitement de la clôture du RdC, limite/fermeture du marché couvert et continuité avec la partie GMS restent à approfondir, cf réunion précédente, en juillet dernier. **Un traitement est proposé en bois avec un rythme vertical sobre. Quelle participation à l'animation de la rue et à interpeller le passant ? Le lien avec la partie halle dans le prolongement ? Une version précédente de champs de poteaux à une version très sobre ?**

Quel traitement particulier du RdC sur rue de Mahy pour interpeller le passant et l'inviter à entrer dans la halle ? Même remarque.



Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement

LA DIRECTRICE

Saint Denis, le 9 novembre 2021

N/REF. : CM/SH/177/20

Monsieur le Maire
Mairie du Port
BP 62004
97821 LE PORT CEDEX

MAIRIE DU PORT
ARRIVEE LE 17 DEC 2020
N° 2021/1882
DAT → T
DF → I

A l'attention de
Mme Prisca AURE
Directrice Générale des Services

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir sous ce pli deux exemplaires de la convention qui permettra de prolonger en 2021 le partenariat que nous avons mis en place pour l'instruction de vos permis de construire et autorisations de lotissements sur les aspects architecturaux et paysagers.

En souhaitant que cette convention reçoive votre agrément et vous demandant de bien vouloir me retourner dès que possible l'un des exemplaires revêtu de votre signature, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Catherine MOREL

PJ

Convention de partenariat Accompagnement des services aménagement et urbanisme

Commune du Port

Préambule

"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 du patrimoine sont d'intérêt public." (Loi sur l'architecture du 3 janvier 1977)

Considérant que :

— le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Réunion, association à but non lucratif créée par la loi sur l'architecture de 1977, mis en place par le Conseil Général de la Réunion en 1979, est un organisme qui porte une mission de service public à la disposition des collectivités territoriales et des administrations publiques qui peuvent le consulter sur tout projet d'architecture, d'urbanisme et d'environnement

— les activités du CAUE revêtent un caractère pédagogique afin de promouvoir les politiques publiques qualitatives au travers d'actions d'accompagnement et, qu'à ce titre, le CAUE ne peut être chargé de maîtrise d'œuvre

— le programme d'activités du CAUE, arrêté par son conseil d'administration et approuvé par l'assemblée générale, prévoit notamment la mise en place de conventions d'accompagnement et/ou de partenariat

Entre la commune du Port représentée par Le Maire, agissant en cette qualité,

d'une part,

Et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Réunion, représenté par son Président, agissant en cette qualité,

d'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 : Objet et contenu du partenariat

La présente convention a pour objet de mettre en œuvre un partenariat entre le CAUE et la commune du Port dans l'accompagnement de la commune sur ses grands projets urbains, architecturaux et environnementaux, afin de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'aménagement sur son territoire.

Action

Ce partenariat se fera en étroite relation avec la direction de l'aménagement du territoire et portera sur un accompagnement de la commune sur les aspects urbains, architecturaux et paysagers pour ses grands projets tels que :

- Les Portes de l'Océan
- la ZAC Oasis
- le Mail de l'Océan
- et tout autre projet jugé à enjeux forts pour la ville

L'accompagnement consiste à :

- la participation aux réunions de pilotage
- la participation aux réunions de pré-instruction
- la participation à l'analyse des projets
- l'aide à la rédaction d'un cahier des charges avec prescriptions pour le projet "Portes de l'Océan", document de cadrage de l'opération
- l'analyse des permis de construire déposés dans le cadre des grands projets cités et tout autre projet jugé stratégique par la commune
- la vérification de la prise en compte des prescriptions
- l'évaluation des résultats

La démarche proposée par le CAUE implique un éclairage technique à dimension culturelle et pédagogique, une neutralité d'approche et une capacité d'accompagnement dans la durée.

Article 2 : Moyens mis en œuvre

Apport du CAUE

Le CAUE se propose de mettre à la disposition de la commune l'un de ses architectes et de lui apporter le savoir-faire d'une équipe pluridisciplinaire et l'ensemble de son expérience de conseil.

Pour la mise en œuvre de ce partenariat, le CAUE se propose de dédier 16 jours à l'accompagnement, répartis sur l'année selon les besoins de la commune. La commune s'engage à prévenir l'architecte du CAUE mis à disposition au moins deux semaines avant son intervention dans la commune.

Le CAUE s'engage à transmettre un bilan d'activité à la commune du Port au plus tard au 15 décembre de l'année en cours.

Apport de la commune

La commune mettra à la disposition du CAUE tous les documents, les éléments de connaissance et les compétences internes lui permettant d'exercer sa fonction de service public.

Article 3 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour l'année civile 2021.

Article 4 : Montant de la contribution

Le CAUE assume sur ses fonds propres, constitués notamment par le versement de la taxe d'aménagement, les dépenses prévisionnelles de fonctionnement afférentes à la mise en œuvre du partenariat.

Une participation volontaire et forfaitaire, d'un montant de 6 400 €, sera versée par la commune au titre d'une contribution générale à l'activité du CAUE.

Cette participation sera versée trimestriellement au CAUE, au crédit du compte Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse ouvert au nom du CAUE.

						IBAN	BIC
FR76	1131	5000	0108	0039	1276	236	CEPAFRPP131

Article 5 : Régime fiscal

Au regard de l'instruction fiscale du 15 septembre 1998, la gestion du CAUE, association à but non lucratif, est désintéressée et son activité générale de conseil et d'accompagnement le situe hors du champ concurrentiel. Le CAUE n'est pas soumis aux impôts commerciaux. La participation financière de la commune n'est donc pas assujettie à la TVA.

Article 6 : Dispositions légales

Résiliation de la convention

Il pourra être mis fin à la présente convention à tout moment, sur demande de l'une ou l'autre des parties, moyennant un préavis d'un mois motivé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Date d'effet de la convention

La présente convention prend plein effet à compter de sa signature.

Fait en double exemplaire,
Au Port, le

Pour le Président et par délégation




Catherine MOREL
Directrice du CAUE

Olivier HOARAU
Le Maire du Port