



Affaire 17-271125

CAUE – Mission de Conseil et d'accompagnement en matière d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement au profit de la commune de La Plaine-des-Palmistes –
Approbation de la convention pour l'année 2026


NOTA. /. Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le 21 novembre 2025 et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de présent(s) est de : **21**

Absents : 04

Procurations : 04

Total des votes : 25

Secrétaire de séance : Emilie NALEM

LE MAIRE,

Johnny PAYET

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE LA PLAINE-DES-PALMISTES

----- EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU VINGT-SEPT NOVEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq le VINGT-SEPT NOVEMBRE à DIX-HUIT HEURES ET VINGT-CINQ MINUTES le Conseil municipal de La Plaine-des-Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur PAYET Johnny.

PRÉSENTS : Johnny PAYET Maire – Sabine IGOUFE 1^{ère} adjointe – Jean-Yves FAUSTIN 2^{ème} adjoint – Gina DALLEAU 5^{ème} adjointe – Jean-Claude DAMOUR 6^{ème} adjoint – Marie-Héliette THIBURCE 7^{ème} adjointe – Joan DORO conseiller municipal – Sonia ALBUFFY conseillère municipale – Frédéric AZOR conseiller municipal – Micheline CLAIN conseillère municipale – Alain RIVIERE conseiller municipal – Joseph Luçay CHEVALIER conseiller municipal – Marie-Lourdes VÉLIA conseillère municipale – Elisabeth BAGNY conseillère municipale – Victorien JUSTINE conseiller municipal – Emilie NALEM conseillère municipale – Sophie ARZAL conseillère municipale – Mélissa MOGALIA conseillère municipale – Sylvie LEGER conseillère municipale – Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale

ABSENT(S) : Érick BOYER conseiller municipal – Sabrina HOARAU conseillère municipale – Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY conseiller municipal – Jean-Yves VACHER conseiller municipal

PROCURATION(S) : Mylène MAHALATCHIMY 3^{ème} adjointe à Sabine IGOUFE – Sandra GRONDIN conseillère municipale à Johnny PAYET – Mickaël PAYET conseiller municipal à Alain RIVIERE – Yannick BOYER conseiller municipal à Sophie ARZAL

Publicité faite le 08/12/2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20251127-DCM17-271125-DE
Date de télétransmission : 05/12/2025
Date de réception préfecture : 05/12/2025

Affaire 17-271125

CAUE – Mission de Conseil et d'accompagnement en matière d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement au profit de la commune de La Plaines-des-Palmistes – Approbation de la convention pour l'année 2026

Il est proposé au Conseil municipal de renouveler pour l'année 2026, la convention entre la commune de La Plaines-des-Palmistes et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de la Réunion (CAUE).

Cette convention a pour objet une mission d'accompagnement de la commune pour l'information des particuliers sur les projets de construction ou d'aménagement, afin que les personnes qui désirent construire puissent disposer de toutes les informations, les orientations et les conseils propres à assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site.

Afin d'assurer cette mission, le CAUE mettra à la disposition de la commune un architecte conseil, à raison d'une ½ journée par mois (sauf congés, jours fériés et arrêt de travail éventuel), sous forme de permanences régulières en mairie.

Le bilan d'activité du CAUE pour la période de 2024/2025 est le suivant :

Permanences les 2 ^{ème} jeudi après-midi de chaque mois	2024 ¹	2025 ²
Nombre de permanences	10	8
Nombre de consultations - visites	6	4
Nombre de consultations par téléphone	0	0
Nombre de consultations par courriel	1	1
Total des consultations	7	5

¹ Année 2024 complète.

² Janvier à septembre 2025

Au titre d'une contribution générale à l'activité du CAUE, une participation volontaire et forfaitaire d'un montant de 1 633 € annuel sera versée par la commune à laquelle se rajoutera le montant de sa cotisation pour 2026 pour 118 €, soit un montant total de 1 751 € annuel.

Le projet de convention est joint à la présente.

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal à l'**UNANIMITÉ** des membres présents et représentés,

- **PREND** connaissance du bilan des consultations établi par le CAUE et joint à la présente,
- **VALIDE** les termes du présent rapport,
- **APPROUVE** la convention pour la mission d'accompagnement au titre de l'année 2026 entre la Commune de La Plaines-des-Palmistes et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de la Réunion (CAUE),
- **APPROUVE** le versement de la somme de 1 751 € annuel au CAUE correspondant à la participation volontaire et la cotisation annuelle pour 2026,
- **AUTORISE** le Maire, ou en son absence l'adjoint délégué, à signer tout document afférent à cette affaire.

Fait et délibéré en mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents



Pour copie conforme,
Le Maire,

Johnny PAVET

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20251127-DCM17-271125-DE
Date de télétransmission : 05/12/2025
Date de réception préfecture : 05/12/2025

COMPTE RENDU DE MISSION

2024/ 2025

CONVENTION COMMUNE DE
LA PLAINE DES PALMISTES / CAUE

La mission du CAUE à La Plaine des Palmistes

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 du patrimoine sont d'intérêt public...» (loi du 3 janvier 1977).

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20251127-DCM17-271125-DE
Date de télétransmission : 05/12/2025
Date de réception préfecture : 05/12/2025

JANVIER - DÉCEMBRE 2024

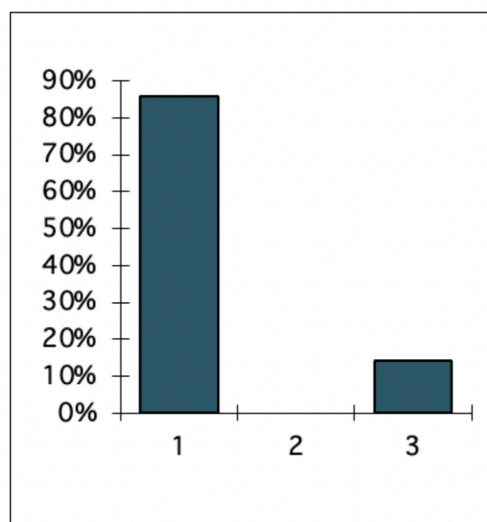
Nombre de permanences*	10
Nombre de consultations	
Visite	6
Téléphone	0
Courriel	1
Total consultations	7
 Nombre de consultations / permanence*	 0,7
(*) D'une demi-journée	

JANVIER - SEPTEMBRE 2025

Nombre de permanences*	8
Nombre de consultations	
Visite	4
Téléphone	0
Courriel	1
Total consultations	5
 Nombre de consultations / permanence*	 0,63
(*) D'une demi-journée	

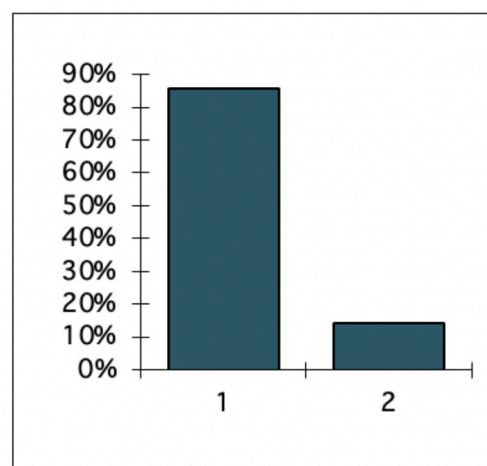
FICHE

(1) Visite	6	86%
(2) Téléphone	0	0%
(3) e.mail - courrier	1	14%
	7	100%



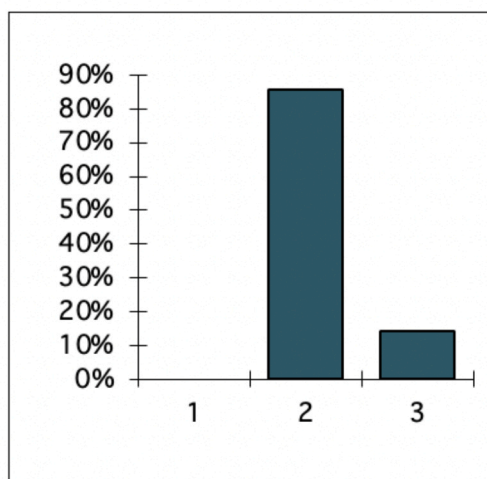
FREQUENCE

(1) Première visite	6	86%
(2) Nouvelle visite	1	14%
	7	100%



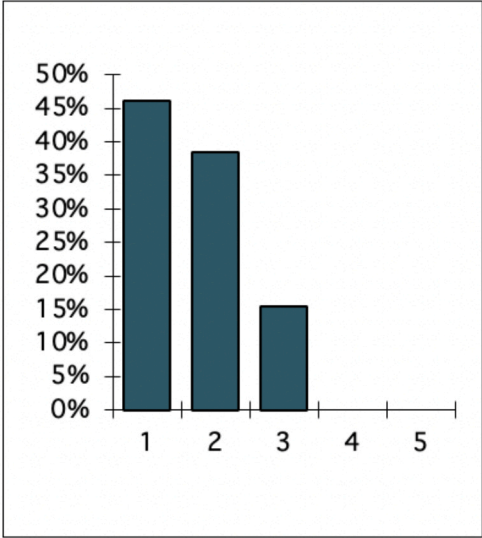
DUREE

(1) Inférieure à 15 mn	0	0%
(2) De 15 à 45 mn	6	86%
(3) Supérieure à 45 mn	1	14%
	7	100%



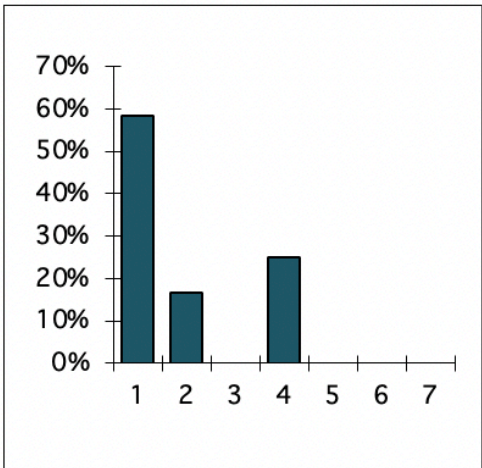
MOTIVATIONS

(1) Avoir des infos pratiques	6	46%
(2) Avoir une réflexion préalable	5	38%
(3) Constituer un dossier de plan	2	15%
(4) avoir un avis avant dépôt d'un autorisation d'urbanisme	0	0%
(4) Autre	0	0%
	13	100%



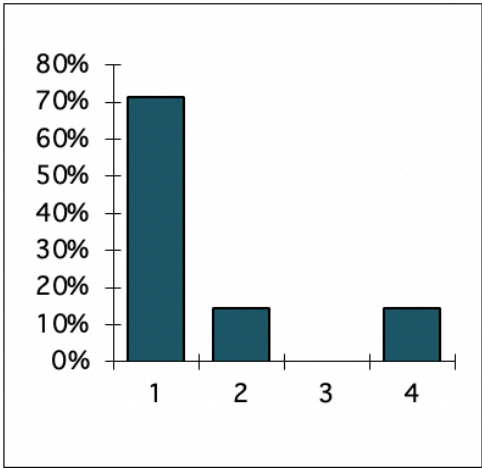
TYPE DE CONSEIL APORTE

(1) Règlementaire	7	58%
(2) Juridique	2	17%
(3) Financier	0	0%
(4) Architectural	3	25%
(5) Technique	0	0%
(6) Pratique	0	0%
(7) Autre	0	0%
	12	100%



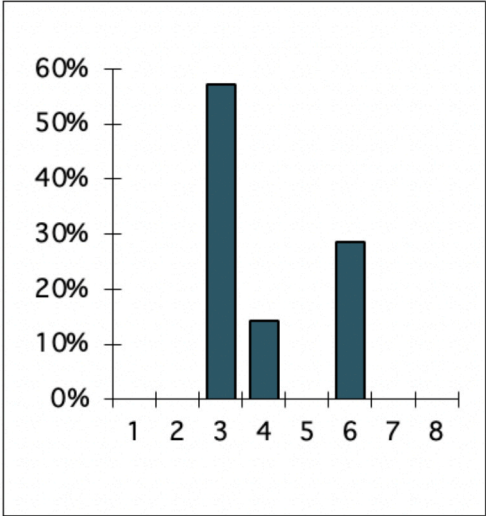
STADE DE L'INTERVENTION

(1) Au départ	5	71%
(2) Plan déjà établi	1	14%
(3) Chantier déjà commencé	0	0%
(4) Chantier terminé	1	14%
	7	100%



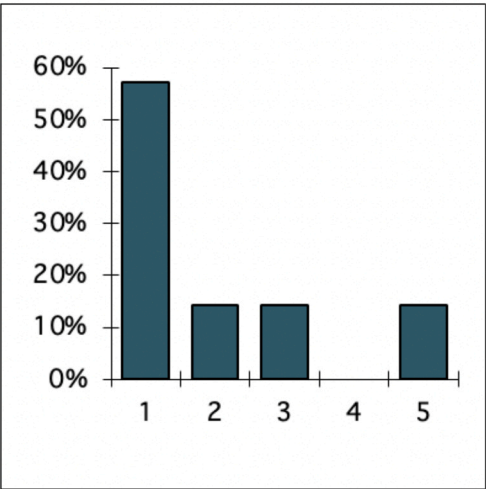
CONNAISSANCE DU CAUE

(1) Publicité/Médias	0	0%
(2) Bouche à oreille	0	0%
(3) CAUE	4	57%
(4) ADIL	1	14%
(5) Elus	0	0%
(6) Services municipaux	2	29%
(7) Organisme économie d'énerg	0	0%
(8) Autres	0	0%
	7	100%



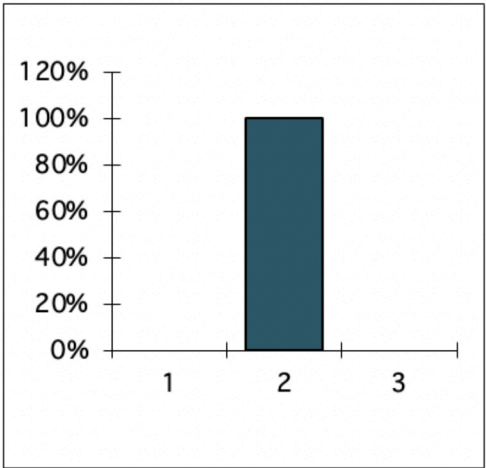
OBJET DE LA VISITE

(1) Constr neuve ou reconstr	4	57%
(2) Extension ou surélévation	1	14%
(3) Amélioration ou aménag	1	14%
(4) Rénovation énergétique	0	0%
(4) Autre	1	14%
	7	100%



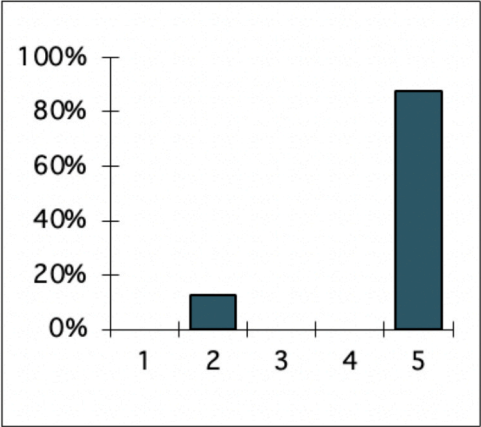
REVENUS

(1) Moins de 1 400 €	0	0%
(2) De 1 400 à 2 800 €	7	100%
(3) Plus de 2 800 €	0	0%
	7	100%



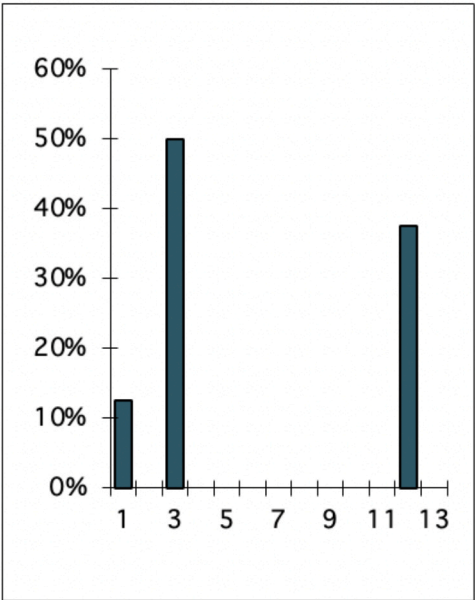
CONTENU DE L'INTERVENTION

(1) Visite sur place	0	0%
(2) Propositions graphiques	1	13%
(3) Etablissement de plans	0	0%
(4) Assistance administrative	0	0%
(5) Renseignements divers	7	88%
	8	100%



RELAIS PROPOSE

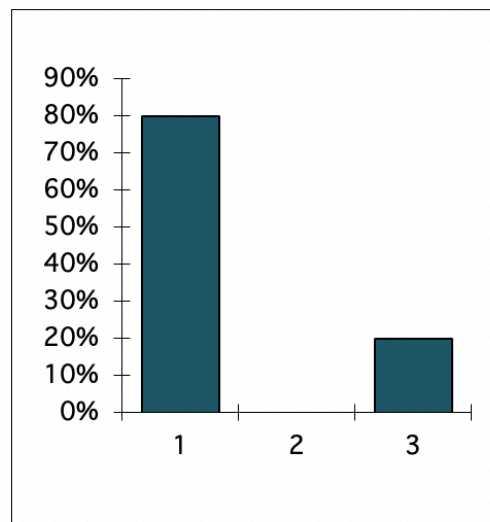
(1) ADIL	1	13%
(2) Dessinateur/Maître d'œuvre	0	0%
(3) Architecte	4	50%
(4) Organisme économie d'énerg	0	0%
(5) Artisan/Entrepreneur	0	0%
(6) Constructeur	0	0%
(7) Opérateur logement social	0	0%
(8) SOLIHA/SICA HR	0	0%
(9) Notaire	0	0%
(10) Géomètre Expert	0	0%
(11) Bureau d'études	0	0%
(12) Administration	3	38%
(13) Autre	0	0%
	8	100%



FICHE

- (1) Visite
- (2) Téléphone
- (3) e.mail - courrier

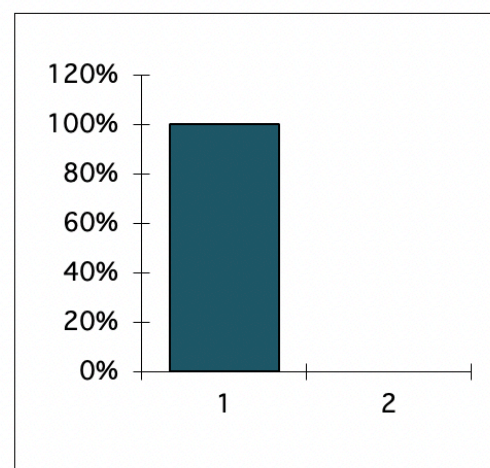
4	80%
0	0%
1	20%
5	100%



FREQUENCE

- (1) Première visite
- (2) Nouvelle visite

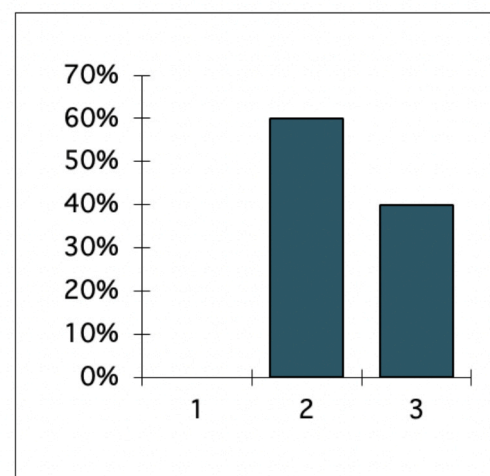
5	100%
0	0%
5	100%



DUREE

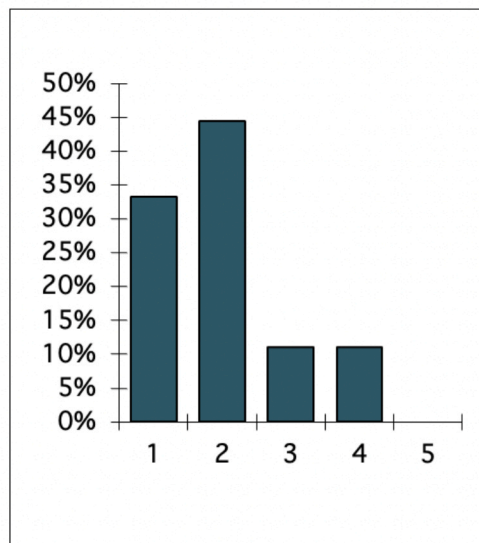
- (1) Inférieure à 15 mn
- (2) De 15 à 45 mn
- (3) Supérieure à 45 mn

0	0%
3	60%
2	40%
5	100%



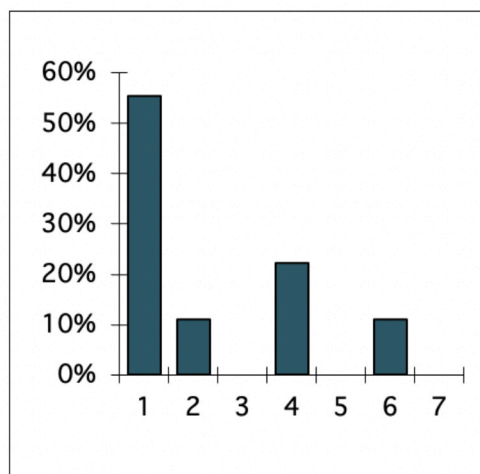
MOTIVATIONS

(1) Avoir des infos pratiques	3	33%
(2) Avoir une réflexion préalable	4	44%
(3) Constituer un dossier de pla	1	11%
(4) avoir un avis avant dépôt d'un autorisation d'urbanisme	1	11%
(4) Autre	0	0%
	9	100%



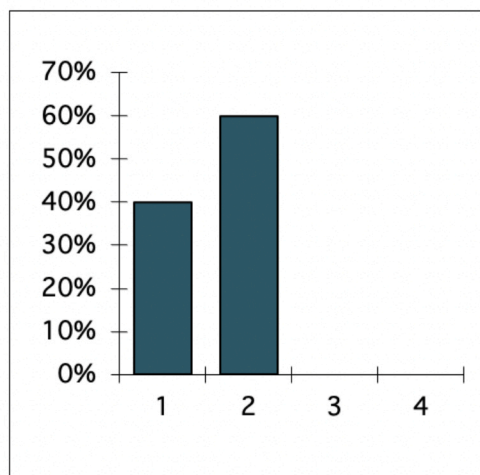
TYPE DE CONSEIL APORTE

(1) Règlementaire	5	56%
(2) Juridique	1	11%
(3) Financier	0	0%
(4) Architectural	2	22%
(5) Technique	0	0%
(6) Pratique	1	11%
(7) Autre	0	0%
	9	100%



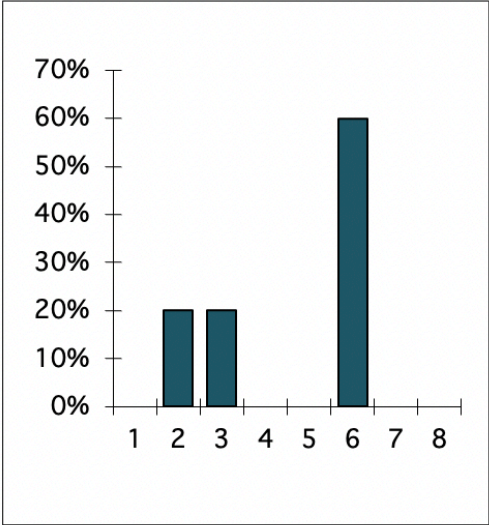
STADE DE L'INTERVENTION

(1) Au départ	2	40%
(2) Plan déjà établi	3	60%
(3) Chantier déjà commencé	0	0%
(4) Chantier terminé	0	0%
	5	100%



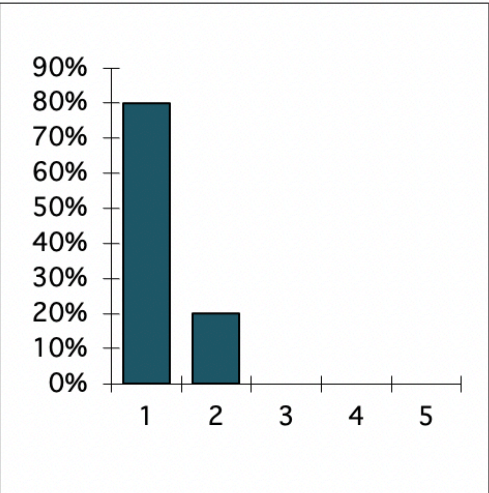
CONNAISSANCE DU CAUE

(1) Publicité/Médias	0	0%
(2) Bouche à oreille	1	20%
(3) CAUE	1	20%
(4) ADIL	0	0%
(5) Elus	0	0%
(6) Services municipaux	3	60%
(7) Organisme économie d'éner	0	0%
(8) Autres	0	0%
	5	100%



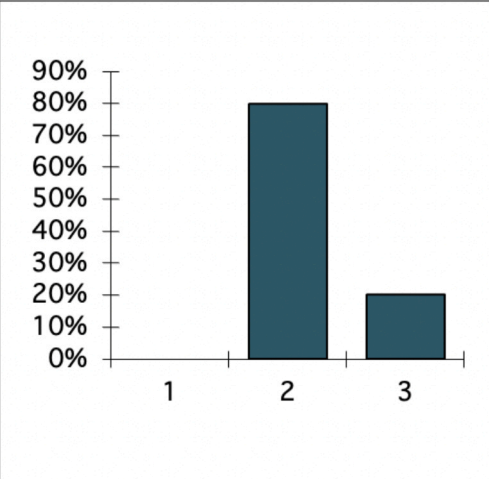
OBJET DE LA VISITE

(1) Constr neuve ou reconstr	4	80%
(2) Extension ou surélévation	1	20%
(3) Amélioration ou aménag	0	0%
(4) Rénovation énergétique	0	0%
(4) Autre	0	0%
	5	100%



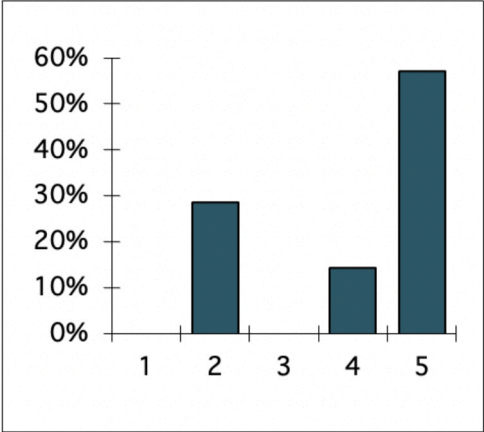
REVENUS

(1) Moins de 1 400 €	0	0%
(2) De 1 400 à 2 800 €	4	80%
(3) Plus de 2 800 €	1	20%
	5	100%



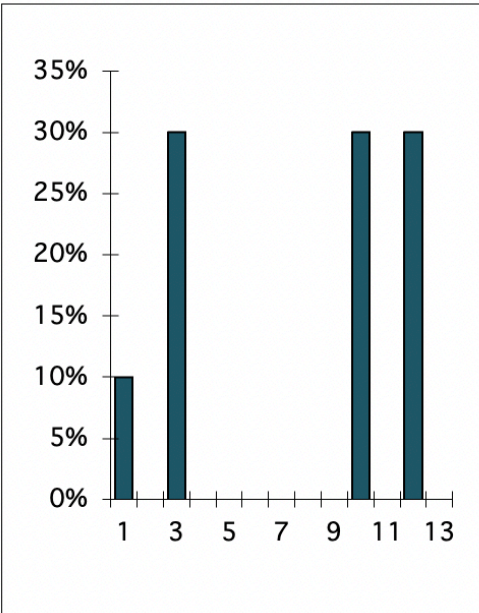
CONTENU DE L'INTERVENTION

(1) Visite sur place	0	0%
(2) Propositions graphiques	2	29%
(3) Etablissement de plans	0	0%
(4) Assistance administrative	1	14%
(5) Renseignements divers	4	57%
	7	100%



RELAIS PROPOSE

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



EXEMPLE DE CONSULTATION

Contexte

Le pétitionnaire souhaite acheter un terrain sur lequel il envisage de construire trois maisons individuelles. Avant l'achat, il se renseigne sur la capacité du terrain à accueillir son projet, les règles susceptibles de s'appliquer, ainsi que les démarches à effectuer. Il pose également des questions liées à la disposition des différents espaces.

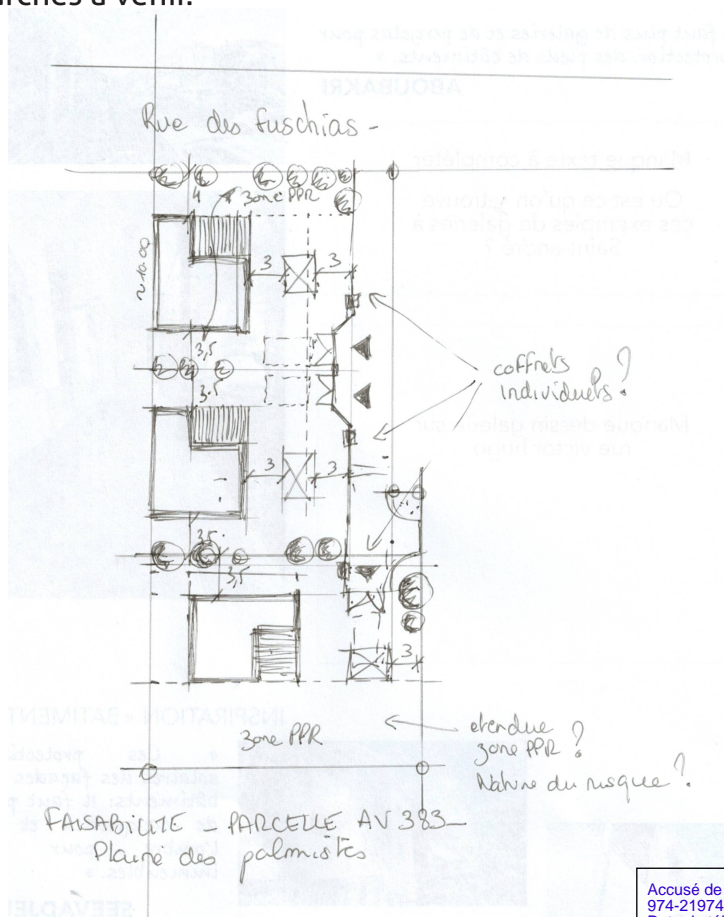
Les attentes du pétitionnaire :

- Le terrain est-il compatible avec le projet envisagé ?
- Quelles sont les contraintes liées au terrain (réglementaires, climatiques, etc.) ?
- Comment réorganiser les espaces intérieurs pour enrichir le programme ?

Contenu de la consultation

Ce rendez-vous en mairie s'est déroulé de la manière suivante :

- Présentation du contexte et des attentes du pétitionnaire.
- Explication, par l'architecte-conseil, des réglementations applicables au terrain (analyse du PLU, du PPR, etc.).
- Réflexion commune sur plusieurs manières d'implanter les maisons, en tenant compte des règles d'urbanisme et des contraintes climatiques.
- Explication sur l'obligation de passer par un permis d'aménager et tout ce que cela implique.
- Description rapide des documents attendus pour le dépôt d'un permis de construire et des démarches administratives à suivre.
- Réorientation vers les services ou personnes compétentes pour accompagner la suite du projet ou aider dans les démarches à venir.



Convention d'accompagnement pour le conseil aux particuliers

CAUE – Commune de la Plaine des Palmistes

Préambule

Considérant que :

— 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." (Article 1 de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977) ;

— le CAUE a pour but de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement avec le souci permanent de les adapter aux particularités locales. Créé à l'initiative du Conseil Départemental, c'est une association à but non lucratif qui exerce une mission de service public ;

— le CAUE poursuit, sur le plan local, les objectifs définis au plan national en vue de promouvoir la qualité de l'architecture et de son environnement (...) ; (article 6 de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977) ;

— le CAUE ne peut être chargé de maîtrise d'œuvre ; (article 7 de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977) ;

— il met à disposition sa connaissance du territoire départemental ;

— le programme d'activité du CAUE, arrêté par son conseil d'administration et approuvé par l'assemblée générale, prévoit la mise en place possible de conventions d'accompagnement ;

— la Commune de la Plaine des Palmistes sur son champ de compétence donné par la loi en matière d'urbanisme et de logement et le CAUE ont en commun l'objectif de favoriser un cadre de vie de qualité ;

— La Commune de la Plaine des Palmistes est adhérente au CAUE ;

— Le CAUE a pour mission de développer l'information, la sensibilité et l'esprit de participation du public dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement et du paysage.

Il contribue, directement ou indirectement, à la formation et au perfectionnement des maîtres d'ouvrage, des professionnels et des agents des administrations et des collectivités qui interviennent dans le domaine de la construction.

Le CAUE dispose de droit de l'agrément mentionné à l'article L. 1221-1 du code général des collectivités territoriales.

Il fournit aux personnes qui désirent construire ou rénover un bâtiment ou aménager une parcelle, les informations, les orientations et les conseils propres à saisir les

enjeux paysagers des sites urbains et ruraux concernés et à assurer la qualité architecturale des constructions sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre.

Il est à la disposition des collectivités et des administrations publiques qui peuvent le consulter sur tout projet de paysage, d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement. Le CAUE peut déléguer ses missions aux services d'assistance architecturale fonctionnant exclusivement dans le cadre des parcs naturels régionaux.

— Le maître d'ouvrage est la personne morale (...) pour laquelle l'ouvrage est construit. Responsable principal de l'ouvrage, il remplit dans ce rôle une fonction d'intérêt général dont il ne peut se démettre. Il lui appartient (...) d'en déterminer la localisation, d'en définir le programme, d'en arrêter l'enveloppe financière prévisionnelle, d'en assurer le financement. (Article 2 de la loi sur la Maîtrise d'Ouvrage Publique du 12 juillet 1985).

Le CAUE agit alors aux côtés du maître d'ouvrage, dans le respect de ses contraintes et de ses choix finaux. Il favorise l'épanouissement de sa compétence de maître d'ouvrage et aide à la définition d'une éventuelle commande ultérieure auprès d'autres acteurs compétents pour y répondre.

— Les communes ou établissements publics compétents peuvent avoir recours aux conseils du CAUE lors de l'élaboration, de la révision ou de la modification de leurs documents d'urbanisme. (Article L 121-7 du code de l'urbanisme) ;

Entre le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Réunion, dénommé ci-après « CAUE », représenté par son Président M. Rémy LAGOURGUE, agissant en cette qualité,

SIRET : 320 566 169 000 19 – APE : 7111Z

d'une part,

Et la Commune de la Plaine des Palmistes

Représentée par Mme La Maire agissant en cette qualité,

SIRET : 219 740 065 000 12

d'autre part,

conjointement dénommés ci-après « les signataires »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet l'accompagnement de la Commune de la Plaine des Palmistes.

Le sujet de cette mission est l'accompagnement de la Commune de la Plaine des Palmistes pour le conseil aux particuliers sur leurs projets de construction ou d'aménagement.

La Commune de la Plaine des Palmistes sollicite les compétences du CAUE.

Article 2 : Mission du CAUE

La mission du CAUE consiste en une action d'accompagnement, conforme à ses missions d'information – sensibilisation / conseil / formation.

Le CAUE conseiller les candidats à la construction afin qu'ils puissent disposer de toutes les informations, les orientations et les conseils propres à assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site.

Cette action permettra plus particulièrement de contribuer à promouvoir la qualité du cadre de vie dans la commune, de sensibiliser le public aux questions d'architecture, d'urbanisme et d'environnement, d'élargir et d'approfondir la réflexion préalable et d'intégrer dans l'élaboration des projets et dans leur suivi un ensemble d'exigences qualitatives.

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.

Par la présente convention, les signataires s'engagent à créer les conditions pour réaliser cette mission et conviennent d'une mise en commun des moyens.

Il pourra être procédé à toute modification (restriction, extension de mission) par avenant dûment signé ou par une nouvelle convention.

Article 3 : Méthode d'exécution de la mission

Le CAUE s'engage à apporter le savoir-faire d'une équipe pluridisciplinaire et à mobiliser particulièrement l'ensemble de son expérience de conseil.

Il s'engage à mobiliser les moyens techniques utiles.

Il désigne comme référent de cette mission l'un de ses architectes conseillers.

Pour la mise en œuvre de ce partenariat, le CAUE se propose d'intervenir au sein de la commune à raison d'une demi-journée par mois (sauf congés, jours fériés et arrêt de travail éventuel). Cette action sera réalisée pour l'essentiel sous forme de permanences régulières en mairie, dont le calendrier sera établi en accord avec la commune et au cours desquelles des déplacements sur le terrain aussi fréquents que nécessaires seront effectués.

A titre exceptionnel, et sans que cela se fasse au détriment de la régularité du service assuré auprès des particuliers, certaines de ces demi-journées d'intervention pourront être consacrées à des rencontres ou à des formations susceptibles d'enrichir l'action de conseil assurée pour le compte de la commune.

La Commune de la Plaine des Palmistes s'engage à apporter les données, les éléments de connaissance et les compétences internes lui permettant d'exercer sa fonction de service public ainsi qu'un local à son usage exclusif pendant ses permanences en mairie et lui fournira l'aide en personnel et en matériel indispensable à l'exécution normale de sa tâche.

La non fourniture, la qualité médiocre ou l'absence de telle donnée ou tel support, limiterait la portée et les conclusions du conseil du CAUE qui ne pourrait en être tenu responsable.

Elle apporte le soutien organisationnel nécessaire à la réalisation de l'objectif.

Elle désigne comme référent de la mission le(la) responsable du service urbanisme.

Article 4 : Incompatibilité territoriale

L'architecte-conseiller mis à la disposition de la commune s'engage, pendant la durée de la présente convention et pendant six mois après son expiration, à ne pas participer, pour le compte de particuliers ou d'organismes publics ou privés, à l'exécution de travaux d'architecture ou d'urbanisme sur le territoire de la commune, sans avoir obtenu l'accord préalable de la Directrice du CAUE.

Article 5 : Durée

La convention est conclue pour la durée nécessaire à la réalisation de la mission, soit une durée d'an à compter du 1^{er} janvier 2026.

Article 6 : Contribution au fonctionnement du CAUE

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 de l'accompagnement.

Une participation volontaire et forfaitaire, d'un montant de 1 633 €, sera versée par la commune au titre d'une contribution générale à l'activité du CAUE, auquel se rajoutera le montant de sa cotisation pour 2026 (118 €), soit un montant total de 1 751 €.

Cette participation sera versée trimestriellement au CAUE, sur production d'un mémoire établi en double exemplaire, au crédit du compte Caisse d'Epargne Provence Alpes Corse ouvert au nom du CAUE.

IBAN							BIC	
FR76	1131	5000	0108	0039	1276	236	CEPA	FRPP131

Article 7 : Régime fiscal de la convention

Au regard de l'instruction fiscale du 12 septembre 2012, la gestion du CAUE, association à but non lucratif, est désintéressée.

Les activités initiées dans le cadre de ses missions de service public le situent hors du champ concurrentiel.

Le CAUE ne pouvant être assimilé à un opérateur agissant sur un marché concurrentiel, la présente convention n'est pas soumise aux dispositions du code de la commande publique.

La présente convention est financée par la Taxe d'Aménagement et par la contribution au fonctionnement du CAUE par la Commune de la Plaine des Palmistes. En application de l'article 261 du code général des impôts, la contribution financière allouée au CAUE par souci d'équilibre n'est pas soumise à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Article 8 : Résiliation de la convention

En cas de non-respect par l'une ou l'autre partie des engagements respectifs inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre partie à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Article 9 : Contrôle de l'administration

Le CAUE s'engage à faciliter à tout moment le contrôle par le cosignataire de la réalisation de l'objectif, par l'accès à toute pièce justificative des dépenses et tout document dont la production serait jugée utile.

A à la Plaine des Palmistes, le

M. Rémy LAGOURGUE
Président du CAUE de La Réunion

Johnny PAYET
Maire de la Plaine des Palmistes