



Arrêté N° 00011-2026 du 14 janvier 2026

PORTANT NON OPPOSITION A DECLARATION PREALABLE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

DEMANDE DEPOSEE LE :	24/12/2025	N° DP 974 406 25 20125	
RECEPISSE AFFICHE LE :	09/01/2026	Surface(s) de plancher déclarée(s) (m²) :	
DEMANDE COMPLETEE LE :	24/12/2025	Existante :	99,12
Par :	Madame BOULEVARD Marlène	Démolie :	0
Demeurant à :	30, rue des Muguets 97437 ST BENOIT (anciennement STE ANNE)	Créée :	0
Représenté(e) par :	/	Totale :	99,12
Sur un terrain sis à :	10 Ruelle de l'escalier 97431 LA PLAINE DES PALMISTES	Si dossier modificatif, surface antérieure :	
Référence cadastrale :	406 AH 249		
Nature des travaux :	Travaux sur construction existante		
Destination de la construction :	Habitation - Logement	/	
Sous-destination de la construction :			
Nombre de logement :	1		

Le Maire,

Vu la demande de Déclaration préalable susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Pour des travaux sur construction existante,
- Sur un terrain situé 10 Ruelle de l'escalier,
- Pour une surface plancher créée de 0 m².

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondations et de Mouvements de Terrain de la commune de La Plaine des Palmistes, approuvé le 05/12/2011,

Vu le Plan Local d'Urbanisme arrêté le 28/03/2012, approuvé le 29/05/2013 et modifié le 27/05/2023,

Vu le règlement de la zone PLU : UB,

Vu le règlement de la zone PPR : B3.

A R R E T E

Article 1 : La présente Déclaration préalable fait l'objet d'une décision de non-opposition sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées dans les articles suivants.

Article 2 : Le pétitionnaire devra se référer aux recommandations générales ainsi qu'au règlement de la zone dans laquelle se situe son projet au Plan de Prévention des Risques d'Inondation et Mouvement de Terrain en vigueur.

Article 3 : Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, vers l'exutoire naturel ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Article 4 : Le pétitionnaire devra se référer à l'article 11.4 du règlement du plan local d'urbanisme en vigueur concernant l'édification des clôtures, ainsi qu'à l'annexe sur le dégagement de visibilité. Le cas échéant, il devra demander l'alignement et respecter ce dernier pour l'implantation de la clôture.

Article 5 : Si ce projet comporte un volet démolition, en application du code de l'urbanisme, le pétitionnaire ne pourra pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- la date de réception de la notification du présent arrêté,
- la date de transmission de cet arrêté au préfet.

Si ce projet fait l'objet de prescriptions relatives à la Redevance d'Archéologie Préventive, en application du code de l'urbanisme, le pétitionnaire ne pourra pas entreprendre de travaux avant que les prescriptions d'archéologie préventive ne soient complètement exécutées.

Article 6 : Le pétitionnaire devra prendre l'attache des services du SIDELEC et d'EDF pour le raccordement électrique du projet, avant tout début des travaux.

Article 7 : Ce projet est soumis à la taxe d'aménagement.

Le Maire,


Johnny PAYET



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

ATTENTION

DELAI ET VOIES DE RECOURS - LE PERMIS DE CONSTRUIRE N'EST DEFINITIF QU'EN L'ABSENCE DE RECOURS OU DE RETRAIT :

- Le permis de construire peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme). L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

- L'autorité compétente peut retirer le permis de construire dans un délai de trois mois si elle l'estime illégal. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations (article L424-5 du code de l'urbanisme).

LE PERMIS DE CONSTRUIRE EST DELIVRE SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS

Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.

DUREE DE VALIDITE DE LA DECLARATION PREALABLE

Conformément au code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours, le délai de validité du permis de construire est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Conformément à l'article R 424-21 du code de l'urbanisme, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Cette demande de prorogation doit être faite par courrier en adressant une demande sur papier libre accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité initial de votre permis de construire.

LE PETITIONNAIRE POURRA ALORS COMMENCER LES TRAVAUX APRES AVOIR :

- Adressé au maire, en trois (3) exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier, le modèle de déclaration CERFA n° 13407*02 est disponible à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française : www.service-public.fr

- Affiché sur le terrain le présent courrier ;

- Installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le contenu du panneau est disponible sur le site officiel de l'administration française : www.service-public.fr ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

LES OBLIGATIONS DU (OU DES) BENEFICIAIRE(S) DE L'AUTORISATION

Il doit souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Déclaration préalable - Constructions et travaux non soumis à permis de construire

Constructions et travaux non soumis à permis de construire

Identité du ou des demandeurs

Identité : Madame BOULEVARD Marlène

Date de naissance : 19/05/1967

Commune de naissance : saint Benoît

Code département de naissance : 974

Pays de naissance : France

Adresse : 30 rue des Muguets 97437 ST BENOIT (anciennement STE ANNE)

Complément d'adresse : petit saint pierre (Code INSEE 97410)

Adresse email : marlene.boulevard@orange.fr

Indicatif si pays étranger :

Téléphone : 0692301730

Pays : France

Division territoriale :

☒ J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le terrain

Adresse du (ou des) terrain(s)

Adresse : 10 Ruelle de l'escalier 97431 LA PLAINE DES PALMISTES

Complément d'adresse : (Code INSEE 97406)

Superficie totale du terrain (m²) : 820

Situation du terrain

☐ Ma demande porte sur le domaine public

Références cadastrales

Préfixe	Section	Numéro	Surface (m²)	Observation	Partielle
0	AH	249	820		Non

Situation juridique du terrain

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ? :

Non

Le terrain est-il situé dans un lotissement ? :

Non

Le terrain est-il situé dans une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) ? :

Non

Le terrain fait-il partie d'un remembrement urbain (Association Foncière Urbaine) ? :

Non

Le terrain est-il situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (P.U.P) ? :

Non

Si votre terrain est concerné par l'un des cas ci-dessus, veuillez préciser, si vous les connaissez, les dates de décision ou d'autorisation :

Projet de construction

Arrêté N° 00011-2026
Date: 14/01/2026

☐ Nouvelle construction ☒ Travaux ou changement de destination sur une construction existante ☐ Clôture

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

Rénover une maison existante de type F4 avec varangue et extension d'une 2ème varangue comprenant : MURS : En blocs américa in crépis et peinte en bleu clair - En partie en façade bois de teinte bois sur façade avant. TOITURE : Structure bois recouverte de tôle ondulées de teinte gris typhon. MENUISERIES : Volets en bois peinte en gris - Jalousie et châssis en aluminium Blanc.

Votre projet porte sur une installation agrivoltaïque :

Non

Si votre projet nécessite une puissance électrique supérieure à 12 kVA monophasé (ou 36 kVA triphasé), indiquez la puissance électrique nécessaire à votre projet :

Si votre projet est un ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installé sur le sol ou d'ombrières photovoltaïque, indiquez sa puissance crête kW :

Indiquez la destination de l'énergie produite :

Informations complémentaires

Nombre total de logements créés : 0

dont individuels : 0

dont collectifs : 0

Répartition du nombre total de logements créés par type de financement

Logement Locatif Social :

Accession Sociale (hors PTZ) :

Prêt à taux zéro (PTZ) :

Autres financements :

Mode d'utilisation principale des logements

Mode d'utilisation principale : Occupation personnelle (particulier) ou en compte propre (personne morale)

S'il s'agit d'une occupation personnelle, veuillez préciser :

Si le projet porte sur une annexe à l'habitation, veuillez préciser

☐ Piscine ☐ Garage ☒ Véranda ☐ Abri de jardin ☐ Autres annexes à l'habitation

Précisez :

Répartition du nombre de logements créés par type de résidence

Résidence pour personnes âgées :

Résidence pour étudiants :

Résidence de tourisme :

Résidence hôtelière à vocation sociale :

Résidence sociale :

Résidence pour personnes handicapées :

Autres :

Nombre de chambres créées en foyer ou dans un hébergement d'un autre type :

Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces

1 pièce :

2 pièces :

3 pièces :

4 pièces :

5 pièces :

Arrêté N° 00011-2026

Date: 14/01/2026

6 pièces et plus :

Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé

Au dessus du sol :

Au dessous du sol :

Vos travaux comprennent notamment

☐ Extension ☐ Surélévation ☐ Transformation d'un garage en pièce de la construction ☐ Création de niveaux supplémentaires

Information sur la destination des constructions futures en cas de réalisation au bénéfice d'un service public ou d'intérêt collectif

☐ Transport ☐ Enseignement et recherche ☐ Action sociale
☐ Ouvrage spécial ☐ Santé ☐ Culture et loisir

Emprise au sol

Emprise au sol avant travaux (en m²) :

Emprise au sol créée (en m²) :

Emprise au sol supprimée (en m²) :

Stationnement

Nombre de places avant réalisation du projet :

Nombre de places après réalisation du projet :

Places de stationnement affectées au projet, aménagées ou réservées en dehors du terrain sur lequel est situé le projet

Adresse 1 des aires de stationnement

Numéro :

Voie :

Lieu dit :

Code postal :

Commune :

Adresse 2 des aires de stationnement

Numéro :

Voie :

Lieu-dit :

Code postal :

Commune :

Nombre de places :

Surface totale affectée au stationnement (m²) :

Surface bâtie (m²) :

Pour les commerces et cinémas

Emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au stationnement (m²) :

Destination des constructions et tableau des surfaces

Destinations	Sous-destinations	Surface existante avant travaux	Surface créée	Surface créée par changement de destination	Surface supprimée	Surface supprimée par changement de destination	Surface totale
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière						
Habitation	Logement	99,12	0	0	0	0	99,12
Habitation	Hébergement						

Destinations	Sous-destinations	Surface existante avant travaux	Surface créée	Surface créée par changement de destination	Surface supprimée	Surface supprimée par changement de destination	Surface totale
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail						
Commerce et activités de service	Restauration						
Commerce et activités de service	Commerce de gros						
Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
Commerce et activités de service	Cinéma						
Commerce et activités de service	Hotels						
Commerce et activités de service	Autres hébergement touristiques						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Salles d'art et de spectacles						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Équipements sportifs						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Lieux de culte						
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie						

Destinations	Sous-destinations	Surface existante avant travaux	Surface créée	Surface créée par changement de destination	Surface supprimée	Surface supprimée par changement de destination	Surface totale
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
Surfaces totales (m²)		99,12	0	0	0	0	99,12

Participation pour voirie et réseaux

Le propriétaire ou le bénéficiaire de la promesse de vente est-il différent du demandeur ? :

Informations pour l'application d'une législation connexe

Votre projet

Porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à déclaration en application du code de l'environnement (IOTA) soumis à déclaration Loi sur l'eau en application des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement :

Porte sur des travaux soumis à autorisation environnementale en application du L.181-1 du code de l'environnement :

Fait l'objet d'une dérogation au titre du L.411-2 4° du code de l'environnement (dérogation espèces protégées) :

Porte sur une installation classée soumise à enregistrement en application de l'article L. 512-7 du code de l'environnement :

Relève de l'article L.632-2-1 du code du patrimoine (avis simple de l'architecte des Bâtiments de France pour les antennes-relais et les opérations liées au traitement de l'habitat indigne) :

A déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration au titre d'une autre législation que celle du code de l'urbanisme :

Précisez laquelle :

Est soumis à une obligation de raccordement à un réseau de chaleur et de froid prévue à l'article L.712-3 du code de l'énergie :

Si votre projet relève du II de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation :

Se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable :

Se situe dans les abords d'un monument historique :

Si votre projet se situe dans un site classé ou en instance de classement au titre du code de l'environnement :

Pièces obligatoires pour tous les dossiers

Code	Description	Fichiers
DPC01	Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-36 a) du code de l'urbanisme]	DP 1.pdf

Pièces obligatoires complémentaires à joindre si votre projet porte sur des constructions

Arrêté N° 00011-2026

Date: 14/01/2026

Code	Description	Fichiers
------	-------------	----------

Code	Description	Fichiers
Si votre projet crée une construction ou modifie le volume d'une construction existante (exemples : véranda, abri de jardin, etc.)		

DPC02	Un plan de masse coté dans les 3 dimensions [Art. R.431-36 b) du code de l'urbanisme]	DP 2 - M1.pdf A1.pdf A2.pdf
-------	---	-----------------------------------

Si votre projet modifie le profil du terrain (exemple : piscine enterrée, etc.)

DPC03	Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain [Art. R.431-10b) du code de l'urbanisme]	DP 3 - M1.pdf
-------	--	---------------

Si votre projet modifie les façades et les toitures (exemple : pose d'une fenêtre de toit, création d'une porte..) - Inutile pour un simple ravalement de façade.

DPC04	Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]	DP 4a - M1.pdf DP 4b - M1.pdf
-------	--	----------------------------------

Si vous créez ou modifiez une construction visible depuis l'espace public ou si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques

DPC06	Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme]	DP 6 - M1.pdf
DPC07	Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]	DP 7.pdf
DPC08	Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]	DP 8.pdf

Pièces obligatoires complémentaires à joindre selon la nature ou la situation du projet

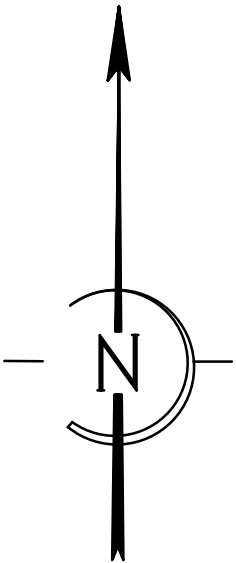
Code	Description	Fichiers
Si votre projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière ou sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, sur un immeuble situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou abords des monuments historiques ou dans un coeur de parc national		
DPC11	Une notice faisant apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux [Art. R. 431-14, R. 431-14-1 et R. 441-8-1 du code de l'urbanisme]	DP 11.pdf

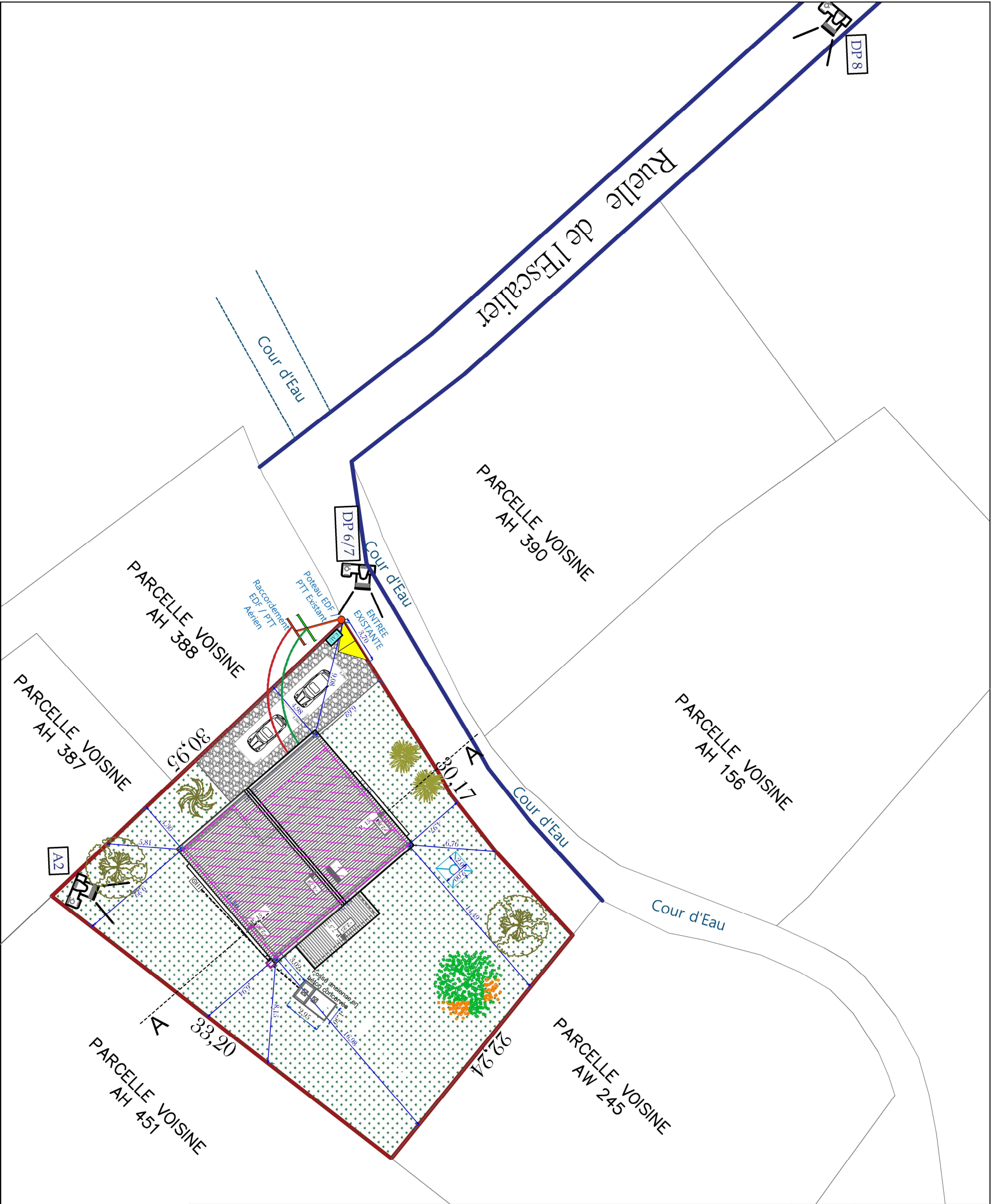
Engagement du déclarant

- ☒ J'atteste avoir qualité pour faire cette déclaration préalable
- ☒ Je certifie que les informations fournies sont exactes et signe électroniquement les documents
- ☒ J'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le code de la construction et de l'habitation
- Je suis informé(e) qu'une déclaration devra impérativement être effectuée auprès des services fiscaux dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux (au sens de l'article 1406 du code général des impôts) pour les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er septembre 2022 en vue du calcul des impôts fonciers et des taxes d'urbanisme, à partir de mon
- ☒ parcours déclaratif sur le service en ligne « Gérer mes biens immobiliers » accessible depuis l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr. La déclaration doit être validée pour être prise en compte. L'absence de déclaration dans les délais prescrits, les inexactitudes ou omissions constatées dans la déclaration sont sanctionnées par l'application de l'amende fiscale prévue à l'article 1729 C du code général des impôts. Le demandeur, et le cas échéant l'architecte, ont connaissance des règles générales de construction prévues par le code de la construction et de l'habitation.
- ☒ J'accepte les Conditions Générales d'Utilisation.

Repère de la parcelle AH 249
Superficie : 820.00m2

Prises des vues Photographiques





Parcelle en cause: AH 249
Superficie : 820.00m2

Emprise au sol du Projet : 180.31m2 - 21.99%

Délimitation parcellaire

Voie Publique

Partie existante rénovée

Aire Graviillonnée perméable:
76.40m2 - 9.32%

Aires engazonnées Perméable:
563.29m2 - 68.69%

Puisards 2mx2mx2m Soit 8m3
(Raccord eau toiture)

Vues des prises photographiques

Compteur d'eau Existant

Arbres à planter Plus de 3m

Flores locaux

Echelle
1/300ème

DP 2
Plan de masse

Projet de :
Mme BOULEVARD Marlène



Parcelle en cause : AH 249
Superficie : 820.00m2

Emprise au sol du Projet : 154.18m2 - 18.80%

- Délimitation parcellaire
- Voie Public
- Vues des prises photographiques
- EAU Compteur d'eau Existant
- Zone en Friche



Maison conservée et rénovée

Annexe à démolir

A2

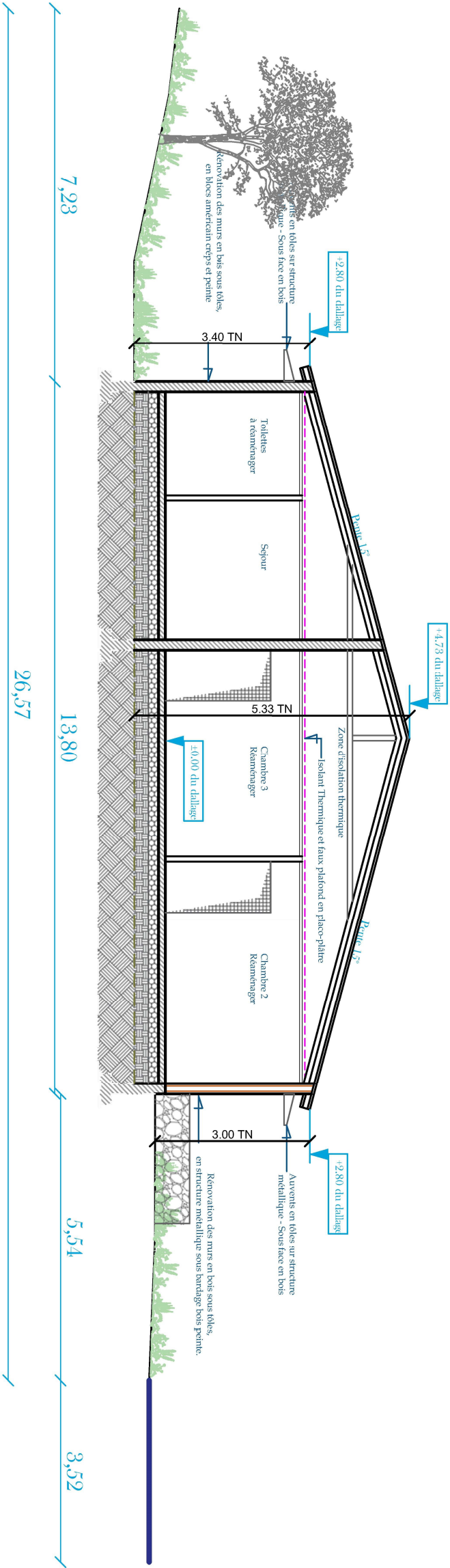
Prise de Photo des démolitions
Arrêté N° 00015026
Date: 14/01/2026

Projet de :
Mme BOULEVARD Marlène

LIMITE DE PROPRIETE

Servitude de passage
Donnant sur la Ruelle de l'escalier

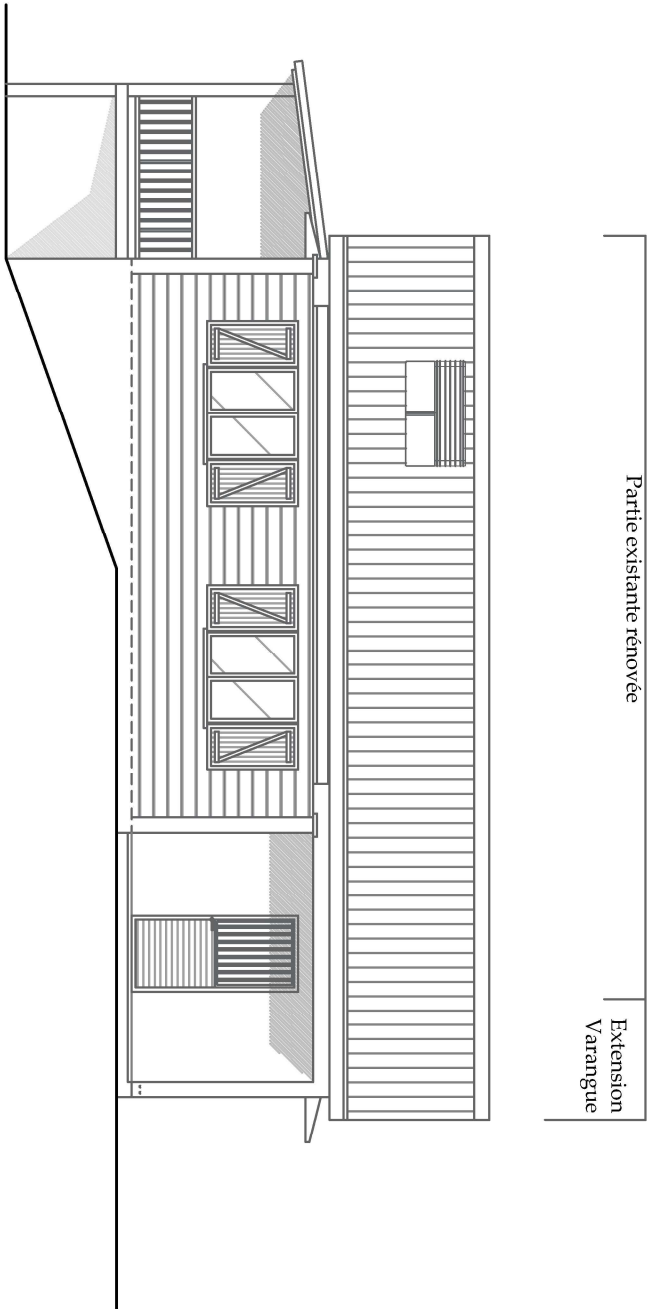
Rénovation réhausse de la maison existante



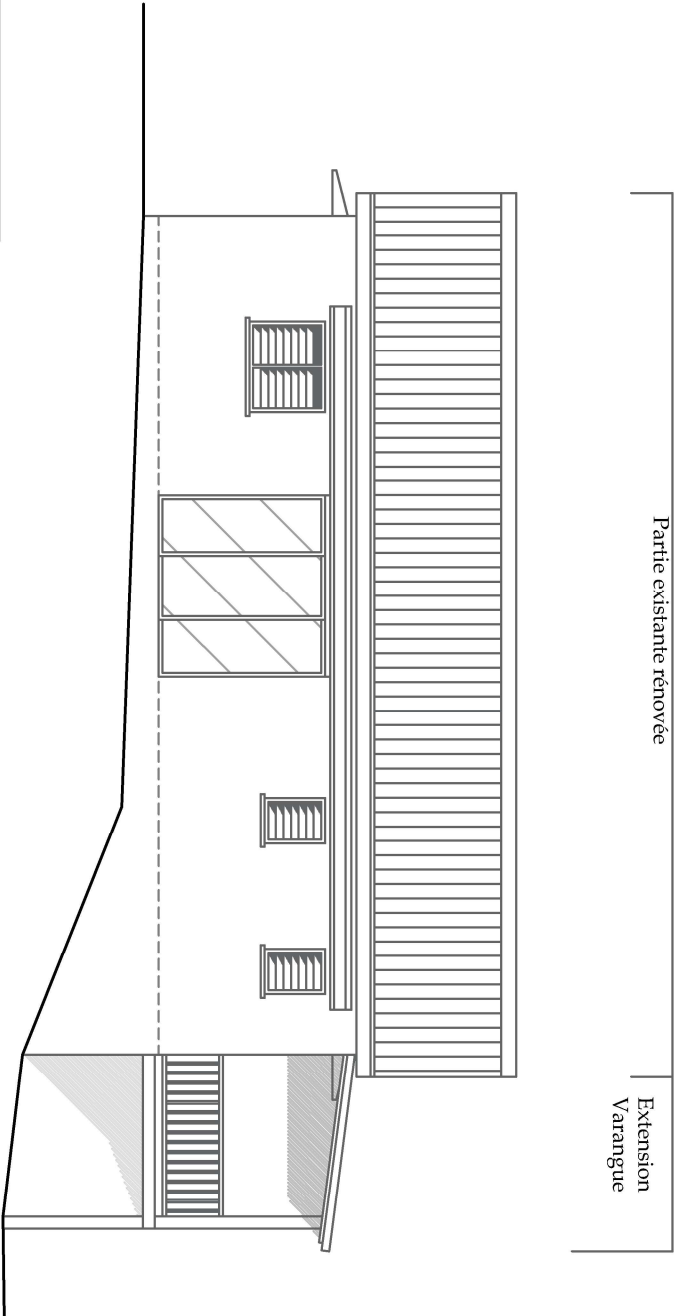
DP 3
Coupe AA

Projet de :
Mme BOULEVARD Marlène

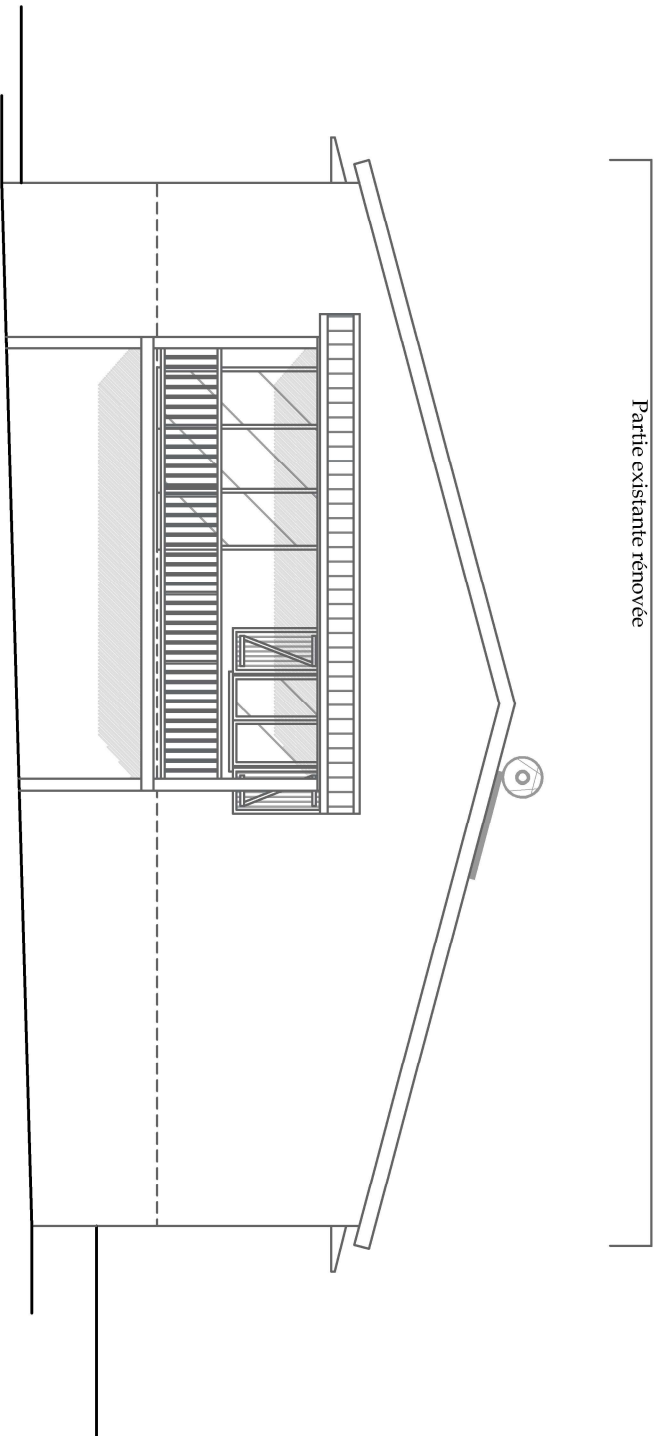
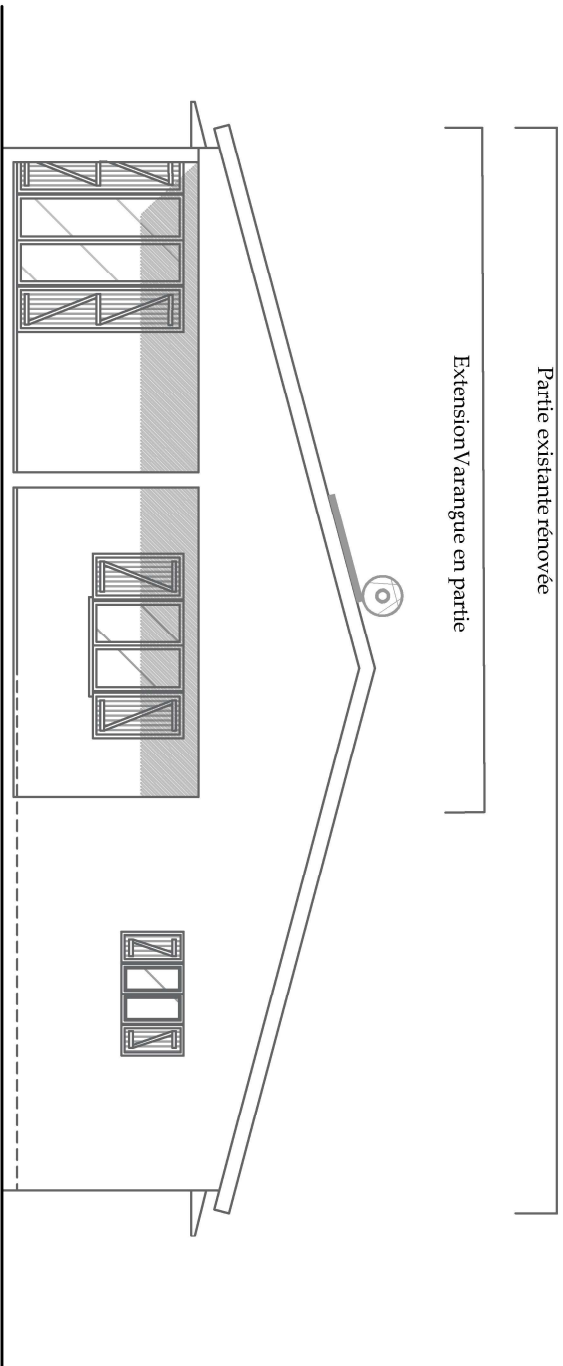
ECH:1/100e



FACADE AVANT
PIGNON GAUCHE



FACADE ARRIERE
PIGNON DROIT



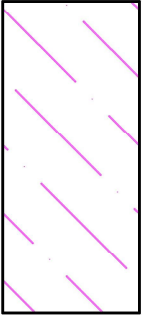
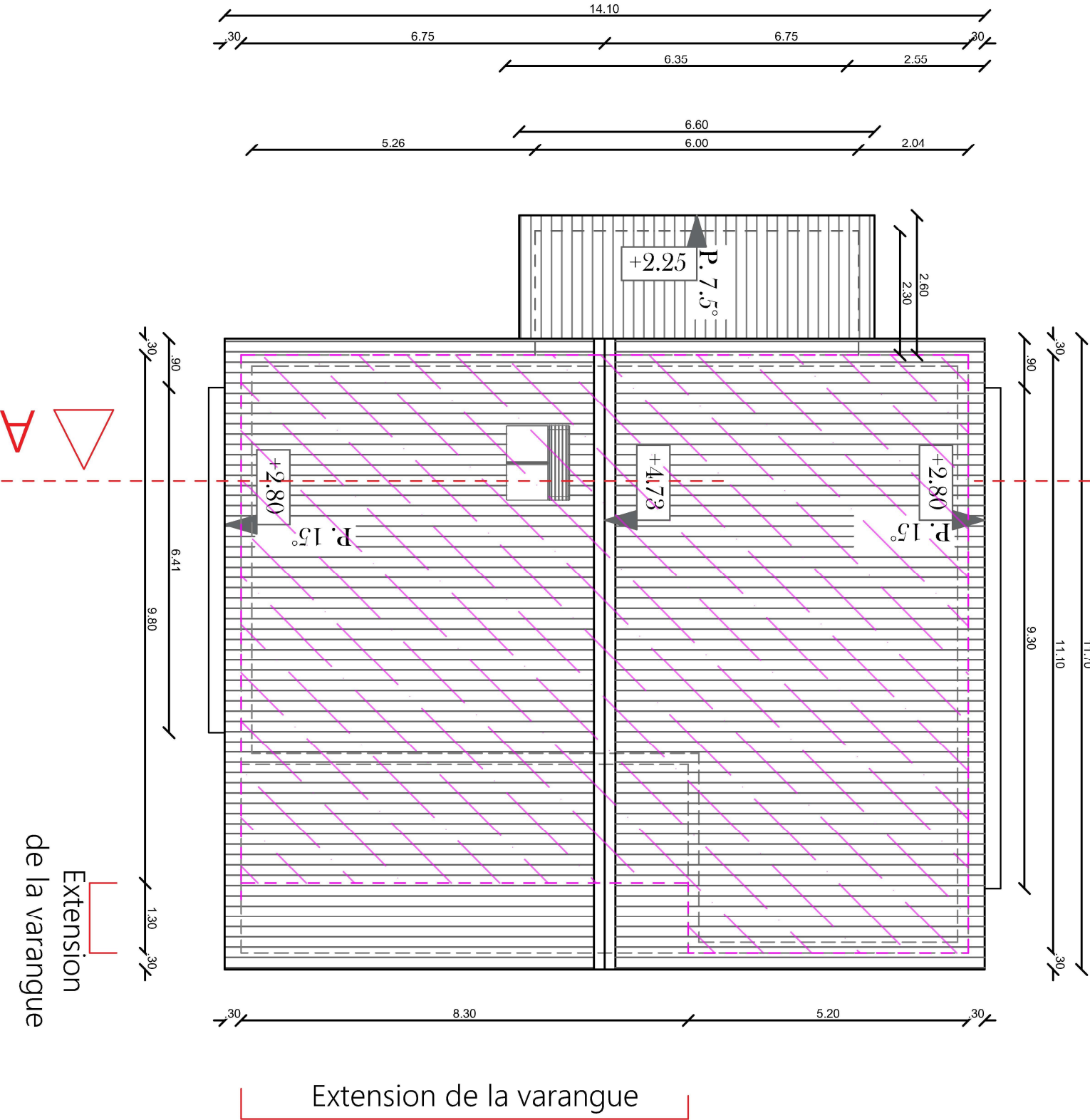
ECH:1/100e

DP 4
PLAN DES FACADES / PIGNONS

Projet de :
Mme BOULEVARD Marlène

Extension
varangue

Totale Emprise au Sol : 180.31m2
Dont Existant : 151.36m2
Dont Extension : 28.95m2



Existant Renové



DP 6
Insertion sur Site

Projet de :
Mme BOULLEVARD Marlène



DP 7

Prise de Photo Proche du terrain

Arrêté N° 0001-2026
Date: 14/01/2026

Projet de :
Mme BOULEVARD Marlène



DP8

Prise de
Arrêté N° 0016-2026
Date: 14/01/2026

Projet de :
Mme BOULEVARD Marlène

A) – Localisation du terrain et sa contenance.

Le terrain en cause est composé d'une unité foncière :

Cadastré AH 249 de 820.00m²,

Le terrain se situe au bout de la Ruelle de l'escalier dans le centre de la Plaine des Palmistes.

B) –PROJET

Le projet consiste à :

- Rénover une maison existante de type F4 à Rez-de-chaussée avec varangue.
- Avec une petite extension de la varangue de 10,79m² de SHOB.
- Avec une extension d'une autre varangue sur la façade de gauche de 13.80m² de SHOB.

- MURS :

Existant : Structure en bois recouverte de bardage tôles.

Rénovation : En partie, Structure en blocs américain crépis et peinte en teinte bleu clair.
En partie, sur façade avant en bardage bois peinte en Gris, avec déco. et poteaux Créole.

- TOITURES :

Existant : Structure en bois recouverte de tôles ondulées.

Rénovation : En structure métallique recouverte de tôles ondulées - Rive et sous rives en Tôles planes.

- MENUISERIES :

Existant : Volets en bois peinte en marron.

Rénovation : Volets en bois avec déco. En Z, peinte en teinte Gris Souris.
Châssis vitrée et jalousie en Aluminium Blanc.

Chauffe-Eau Solaire :

Raccorder en mono blocs en toiture

Assainissement :

Existant par fosse ancienne en béton et conservée.