



MAITRE D'OUVRAGE:

Demandeurs

M. -----

Plan pour futur permis de
construire

Chemin des Chardonnets, 95230
Saint-Leu-la-Forêt



Rue du projet

A detailed map of Saint-Leu-la-Forêt, France. The map shows a grid of streets including R DU GENERAL DE GAULLE, R GAMBETTA, R VOLTARE, R DES POTAIS, R DE LA FORGE, R DU RU, R EMILE ALMOND, PAS GALLIENI, PAS LÉON, R DE BOISSY, CHE DES COCHEVIS, R DES POTS, SEN DES POTS, R DES AULNAIES, VE AVENUE - COULEVERTE, SENCE, AUX, ALL JEAN XXIII, SEN DU BAS TROUPILLARD, LYNNEMER, R DU BLANC, R LOUIS BLANC, R GAMBETTA, SEN DES NEAUX, Coll., Chât., Parc, and Éc. A red circle highlights the central area labeled "SAINT-LEU-LA-FORÊT". Above the circle, the text "Commune du projet" is written in red.

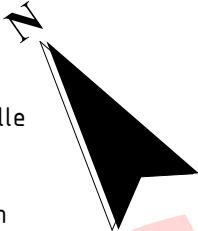
735

Parcelle n°982

Surface TOTAL = de la parcelle
514.0m²

±100.05 Ngf... Cote Ngf terrain

--- Limite de propriété



Chardonnets

Bas

des
Chemin

891

75

3.01

37.77

78.71 Ngf

78.66 Ngf

13.07

78.46 Ngf

78.27 Ngf

Arbre existant Abattu

77.98 Ngf

40.15

77.92 Ngf

Arbre existant conservé

Buisson existant conservé

77.77 Ngf

Arbre existant conservé

77.71 Ngf

91.5°

78.01 Ngf

Arbre existant Abattu

78.09 Ngf

Arbre existant Abattu

78.40 Ngf

Buisson existant Abattu

42.60

13.59

113.2°

67.6°



Plan administratif conceptuel ne pouvant servir de base à la réalisation du chantier. Ce plan ne constitue pas un plan d'exécution

N°	Description	Date

M. -----

Demande de permis de construire (PC) - Maison individuelle

Chemin des Chardonnets, 95230 Saint-Leu-la-Forêt

Plan de masse AVANT TRAVAUX

Numéro de projet	AAM2
Date	18/01/2026
Dessiné par	Auteur
Vérifié par	Vérificateur

PCMI2 (1)

Echelle 1 : 200

735

Parcelle n°982

Surface TOTAL = de la parcelle
514.0m²

Surface d'emprise au sol=
148.9 m² soit 28.9% < a 30%

Espaces végétalisés* 375.7m² soit
73% > a 65%

Surface pleine terre* 290.74m²
soit 56.5% > a 187.85m² (=EV/2)

Surface en pavé drainant=
25.0m² soit 4.9%

Places de stationnement:
2,50 × 5,00 m

±100.05 Ngf... Cote Ngf terrain

--- Limite de propriété

--- EAU

--- EDF

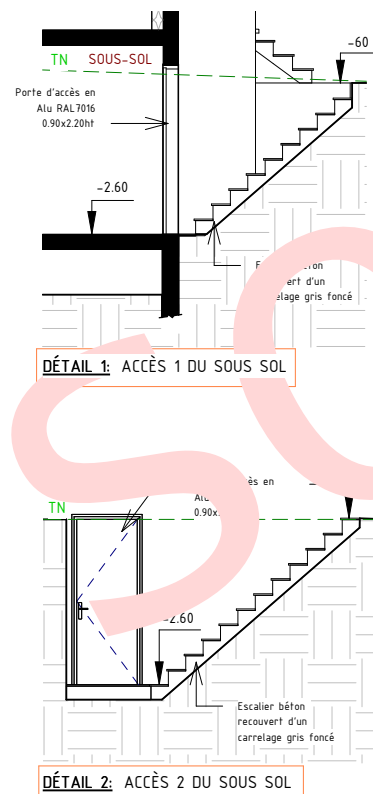
--- EU

--- PTT



Surface en gravier=
16.00m² soit 3.10%

* Les espaces végétalisés sont considérés comme espaces végétalisés : Les cheminements piétons et véhicules traités en surfaces perméables ...
* Espace pleine non recouvert de dalle, gravier stabilisé, plancher, ... = au moins à la moitié de l'espace végétalisé



Chardonnets

Bas

dps

Chemin

891

75

NOTA

La clôture fera l'objet d'une FUTUR déclaration préalable

NON
PLAN

Plan administratif conceptuel ne
pouvant servir de base à la
réalisation du chantier. Ce plan ne
constitue pas un plan d'exécution

N°	Description	Date

M. -----

Demande de permis de construire (PC) - Maison
individuelle

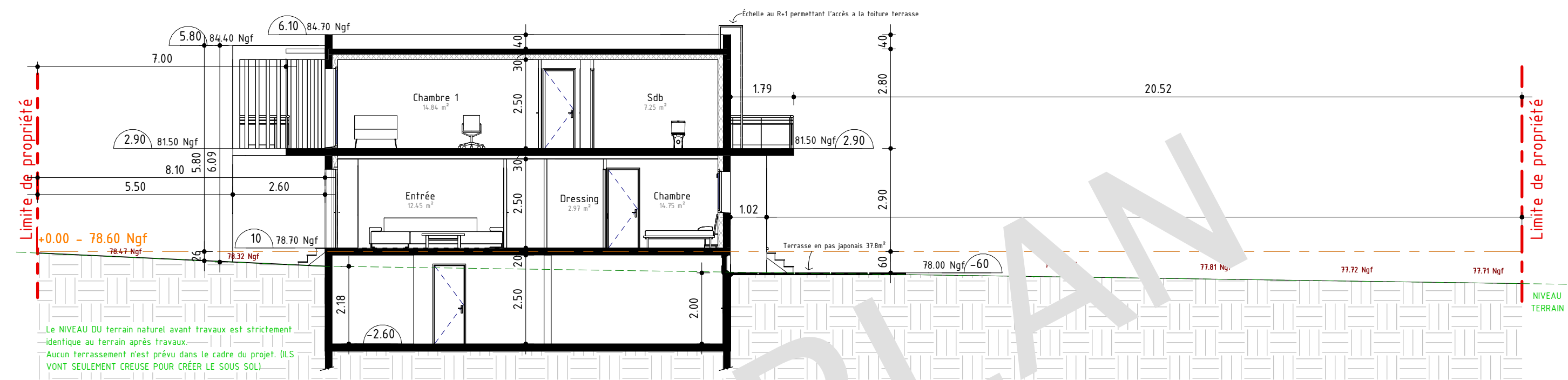
Chemin des Chardonnets, 95230
Saint-Leu-la-Forêt

Plan de masse APRES TRAVAUX

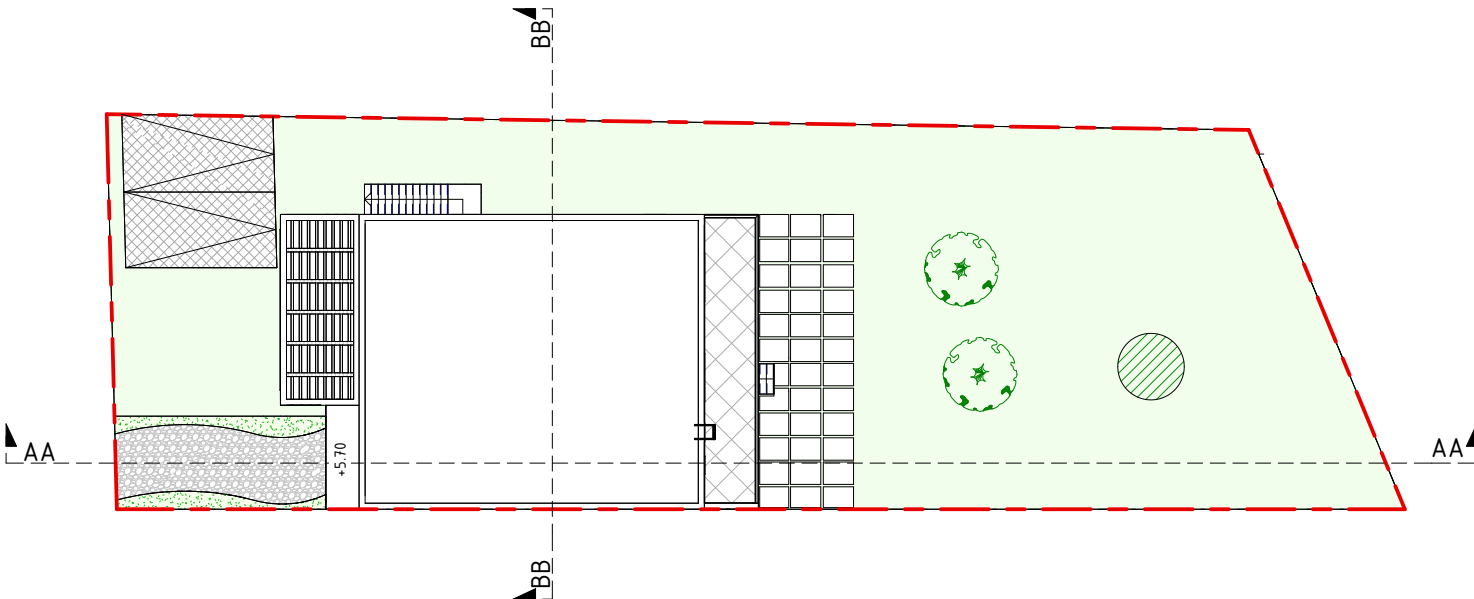
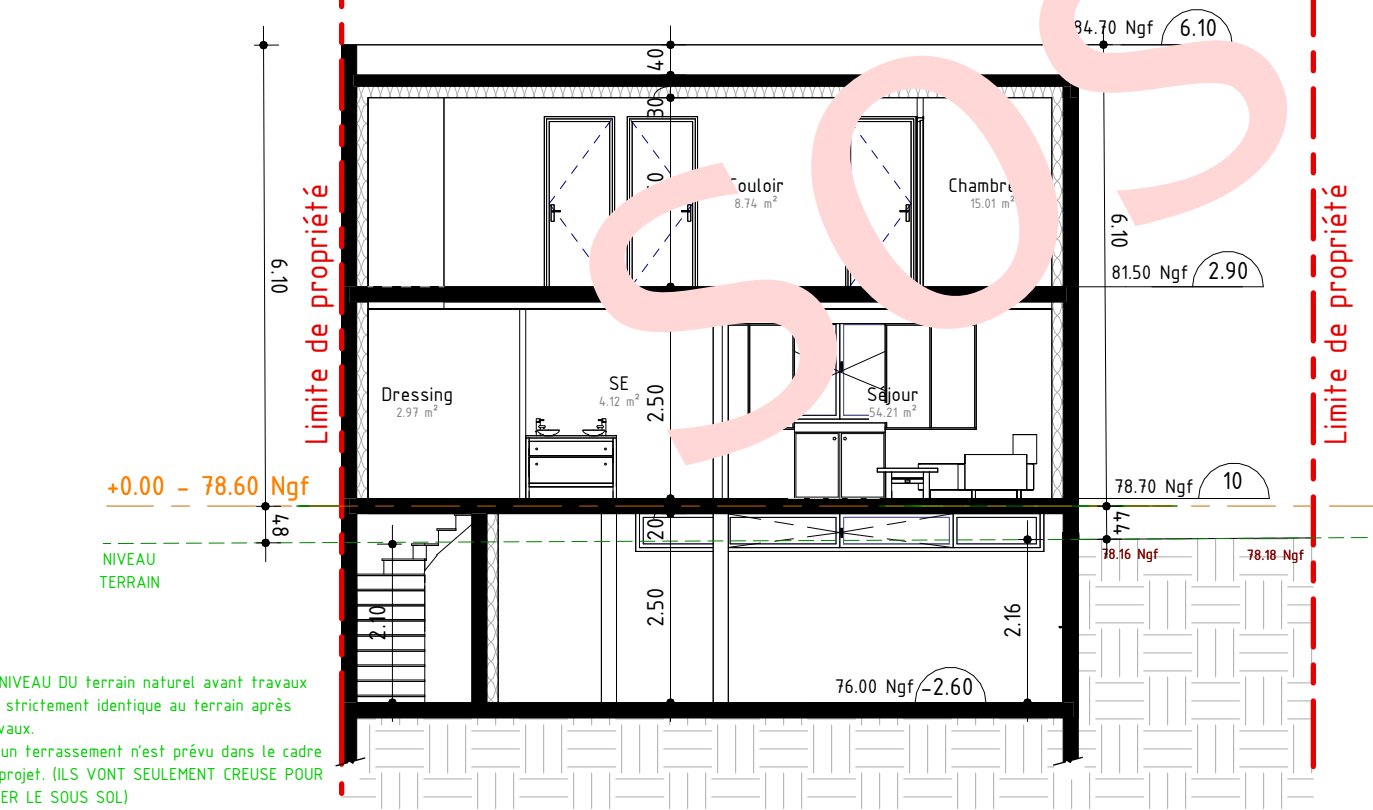
Numéro de projet	AAM2	PCMI2	
Date	18/01/2026		
Dessiné par	Auteur		
Vérifié par	Vérificateur	Echelle	Comme indiqué

03/02/2026 12:51:50

COUPE AA 1/115



COUPE BB 1/100



Plan administratif conceptuel ne pouvant servir de base à la réalisation du chantier. Ce plan ne constitue pas un plan d'exécution

N°	Description	Date

M. -----

Demande de permis de construire (PC) - Maison individuelle

Chemin des Chardonnets, 95230 Saint-Leu-la-Forêt

Coupe

Numéro de projet	AAM2
Date	18/01/2026
Dessiné par	Auteur
Vérifié par	Vérificateur

PCMI3

Echelle Comme indiqué

Etat initial du terrain et des abords:

Le terrain est majoritairement constitué d'une pelouse naturelle, ponctuée de plusieurs arbres existants répartis sur l'ensemble de la parcelle. Cette végétation participe à l'intégration paysagère du site et au maintien du caractère naturel du terrain.

Du point de vue altimétrique, la cote NGF de la rue est d'environ +78,71 NGF. Le terrain présente une pente naturelle descendante, avec une altitude qui diminue progressivement pour atteindre environ +77,71 NGF dans la partie basse de la parcelle.

Cette déclivité douce traduit un terrain en pente régulière, sans rupture brutale de niveau, favorable à une bonne gestion des écoulements des eaux pluviales.

Voisinage bâti:

Maison.

Présentation du projet:

La présente demande de permis de construire concerne la création d'une maison individuelle comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage (R+1), avec une hauteur maximale à l'acrotère de 6,10 m au point le plus haut.

Référence cadastrale:

Section BL parcelle n°982 (zone UBb) - Surface 514 m²

Orientation:

La façade principale est orientée vers l'Ouest.

Caractéristiques architecturales:

Le parti architectural s'adapte au site en implantant un bâtiment présentant un caractère homogène marqué par la composition d'un bâtiment aux volumes simples. L'architecture découle logiquement des espaces de vie qu'elle génère.

Toiture:

La maison sera couverte par une toiture terrasse avec une étanchéité bitumineuse.

La façade sur rue sera équipée d'une pergola au niveau de la terrasse du R+1, composée de lames en bois et d'aluminium extrudé thermolaqué, de couleur gris anthracite (RAL 7016).



Revêtements des façades:

Toutes les façades seront traitées avec le même soin, sans disparité essentielle entre elle. Les façades maçonnées seront revêtues d'un enduit taloché de teinte beige clair.

Par endroits, un bardage bois sera mis en œuvre, tel que précisé sur les plans de façades.



Les ouvertures:

Toutes les menuiseries seront en Alu de couleur gris anthracite (RAL 7016).

Menuiseries ALU de couleur gris anthracite (RAL 7016)



Les clôtures:

Aucune clôture ne sera créée en limite de terrain ni en bordure de la voie publique, conformément aux indications figurant sur le plan de masse.

Les limites de la parcelle resteront donc non closes. Seul un traitement paysager est prévu en limite sur rue, matérialisé par la création d'un buisson végétal, permettant de délimiter visuellement le terrain tout en conservant un aspect naturel et ouvert.

La réalisation éventuelle de clôtures fera, le cas échéant, l'objet d'une future déclaration préalable, indépendante du présent projet.

Insertion du projet dans l'environnement:

Le projet s'insère harmonieusement dans son environnement immédiat, caractérisé par un tissu résidentiel composé principalement de maisons individuelles et par une présence végétale existante en bordure de voie.

L'implantation du bâtiment respecte les alignements et les gabarits du bâti voisin, permettant une intégration cohérente dans le paysage urbain. Les volumes sont traités de manière sobre et contemporaine, sans rupture avec l'échelle environnante.

Le choix des matériaux et des teintes, notamment les enduits clairs et les éléments en bois, contribue à une intégration douce du projet dans son cadre naturel et bâti.

Ainsi, le projet respecte le caractère du quartier et s'intègre de manière équilibrée et qualitative dans son environnement proche.

	Plan administratif conceptuel ne pouvant servir de base à la réalisation du chantier. Ce plan ne constitue pas un plan d'exécution	N°	Description	Date	M. -----	Notice descriptif			
						Demande de permis de construire (PC) – Maison individuelle	Número de projet	AAM2	PCMI4
							Date	18/01/2026	
							Dessiné par	Auteur	
							Vérifié par	Vérificateur	

Stationnement:

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins de la construction c'est à dire deux places.
La dimension d'une place de stationnement est de 5.00(L) par 2.50m(l) soit 12.50 m².
Étant donné qu'il y'en a deux cela fait 12.50 x 2 = 25.0 m²

Traitement des plantations dans les espaces libres:

D'après le plan de masse avant travaux , le terrain comporte plusieurs plantations existantes. Dans le cadre du projet, quatre arbres existants et un buisson a l'avant, seront supprimés, ceux-ci gênant l'implantation de la maison.

En revanche, deux arbres existants seront conservés , ainsi qu'un buisson existant, afin de maintenir une partie de la végétation en place et de préserver le caractère paysager du terrain.

Le projet prévoit également la création d'une haie végétale en façade avant, contribuant à l'intégration du projet dans son environnement et à la transition avec l'espace public.

Par ailleurs, un petit chemin paysager de type jardinière sera aménagé le long du chemin piéton, avec un traitement végétalisé de part et d'autre, à gauche et à droite, tel qu'illustré sur la photographie ci-dessous.

Style jardinière long du chemin piéton



Traitement et organisation des accès au terrain:

L'accès au terrain est organisé de manière fonctionnelle et lisible depuis la voie publique.

En se plaçant face à la parcelle, la partie gauche est dédiée à l'accès et au stationnement des véhicules , avec la création de deux places de stationnement aménagées sur une surface en pavés drainants, permettant une bonne gestion des eaux pluviales.

Sur la partie droite, un accès piéton indépendant est prévu. Celui-ci est traité en gravier, offrant un cheminement clair et sécurisé permettant l'accès à l'entrée de la maison.

Cette organisation permet de séparer les flux véhicules et piétons, assurant à la fois confort d'usage et sécurité.

Gestion des eaux pluviales:

Le chemin des Bas Chardonnets n'est pas équipé d'un collecteur d'eaux pluviales. En conséquence, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées par infiltration à la parcelle.

À cet effet, le projet prévoit la mise en place d'un dispositif d'infiltration, notamment par la création d'un puisard de dimensions 1,50 m de diamètre et une hauteur de 1,50 m, représentant un volume d'environ 2,65 m³, permettant donc de recueillir et d'infiltrer progressivement les eaux de ruissellement issues des toitures et des aménagements extérieurs.

Les surfaces perméables prévues, telles que les pavés drainants et les cheminements en gravier, contribuent également à la limitation du ruissellement et au bon fonctionnement du dispositif d'infiltration.

Ce mode de gestion garantit l'absence de rejet vers le domaine public et assure une gestion durable et conforme des eaux pluviales.

Implantation:

PARCELLE 982
Surface TOTAL de la parcelle = 514.0m²

Surface d'emprise au sol= 148.9 m² soit 28.9% < a 30%

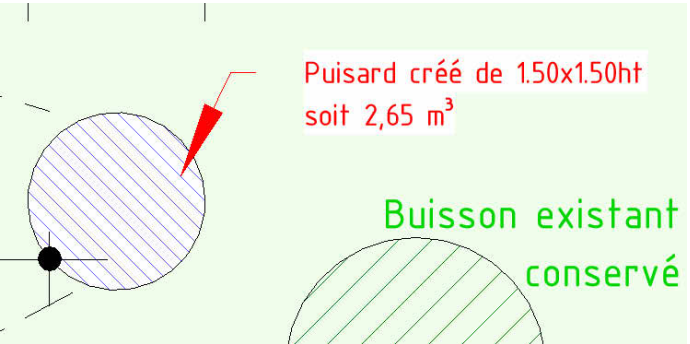
Espaces végétalisés (sont considérés comme espaces végétalisés : Les cheminements piétons et véhicules traités en surfaces perméables, surface en pavé drainant ,gravier, pas japonais espacé...) = 375.7m² soit 73% > a 65%

Surface pleine terre (non recouvert de dalle, gravier stabilisé, plancher, ... = au moins a la moitié de l'espace végétalisé)= 290.74m² soit 56.5% > a 187.85m² (=EV/2)
La surface de pleine terre est supérieure à la moitié de l'espace végétalisé. En effet, la moitié de 375.7 m² correspond à 187.85 m², tandis que le projet prévoit une surface de pleine terre de 290.74 m², ce qui est bien supérieur aux exigences du règlement.

Surface de plancher créée: RDC= 110.6m² et R+1 = 93.6m²
TOTAL = RDC+ R+1 = 110.6 + 93.6 = 204.2m²



PUISARD CRÉÉ
VOIR PLAN DE
MASSE



Plan administratif conceptuel ne pouvant servir de base à la réalisation du chantier. Ce plan ne constitue pas un plan d'exécution

N°	Description	Date

M. -----

Demande de permis de construire (PC) - Maison individuelle

Chemin des Chardonnets, 95230 Saint-Leu-la-Forêt

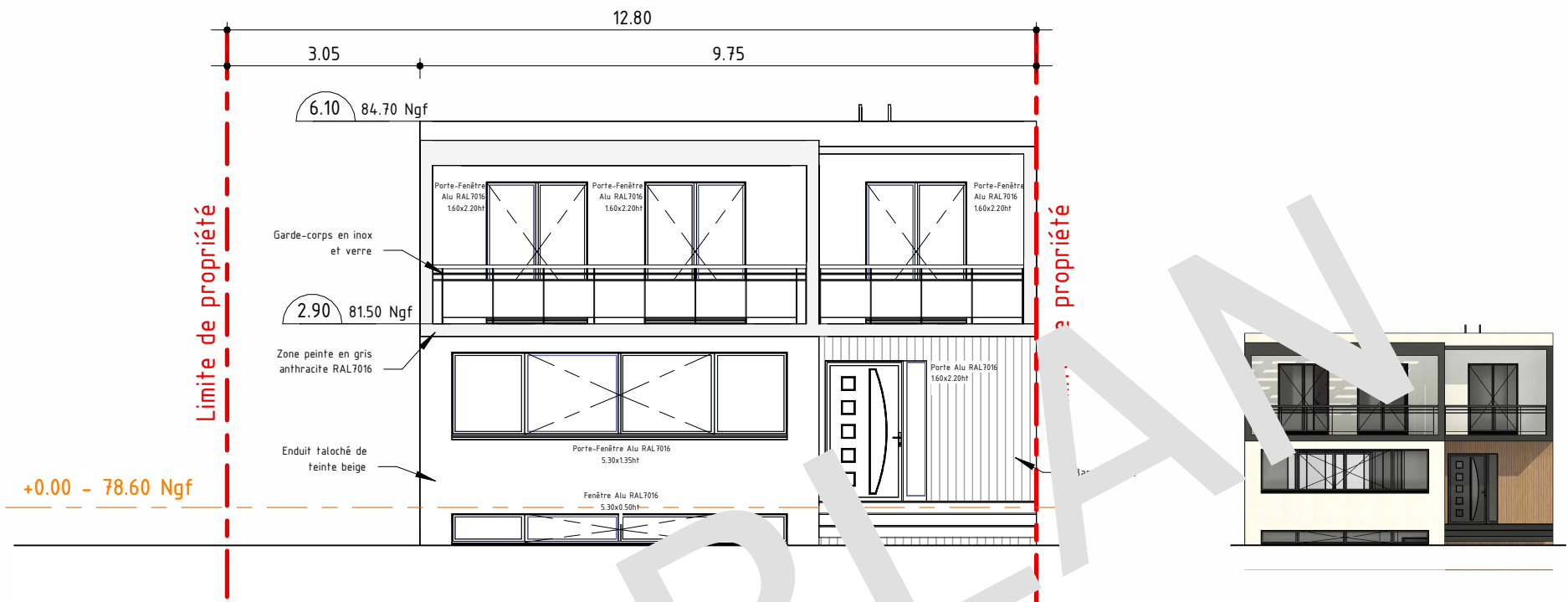
Notice descriptif

Numéro de projet	AAM2
Date	18/01/2026
Dessiné par	Auteur
Vérifié par	Vérificateur

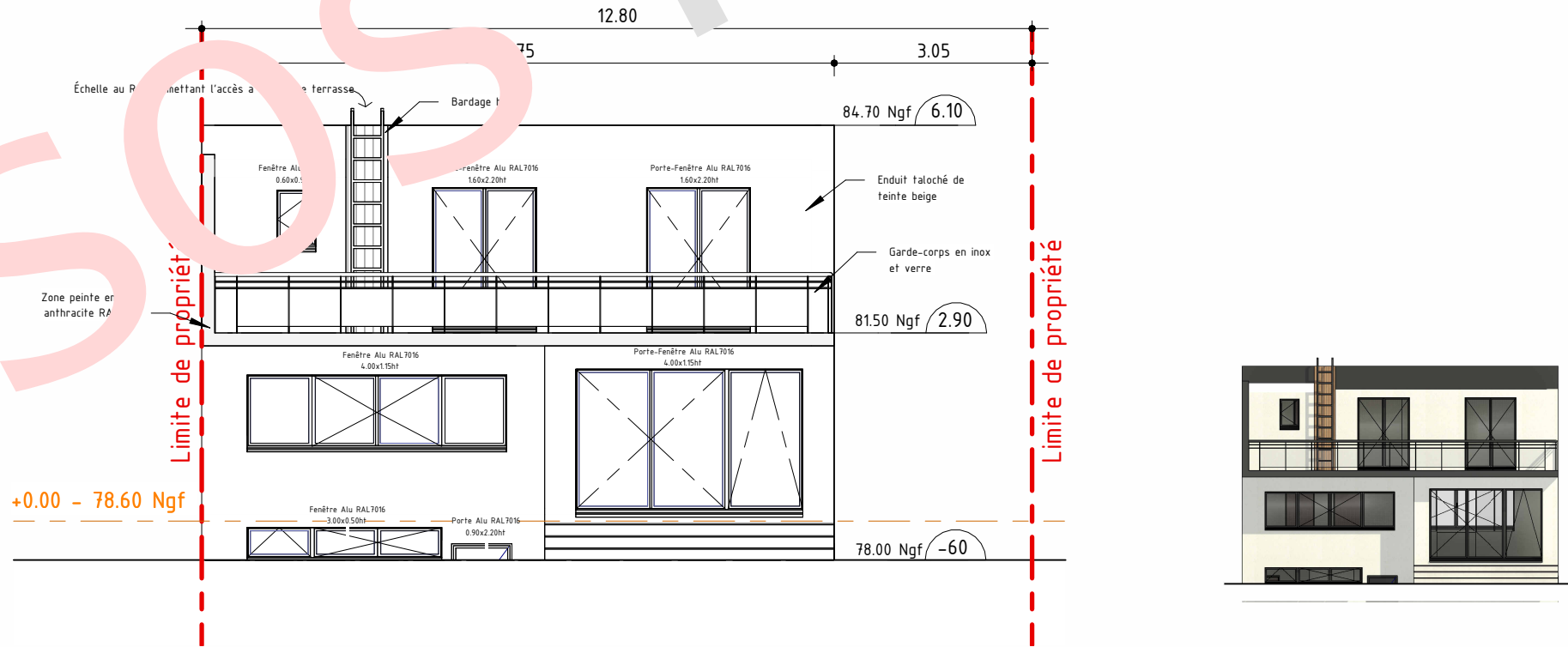
PCMI4 (1)

Echelle

FAÇADE SUR RUE



FAÇADE ARRIÈRE



Plan administratif conceptuel ne pouvant servir de base à la réalisation du chantier. Ce plan ne constitue pas un plan d'exécution

N°	Description	Date

M. -----

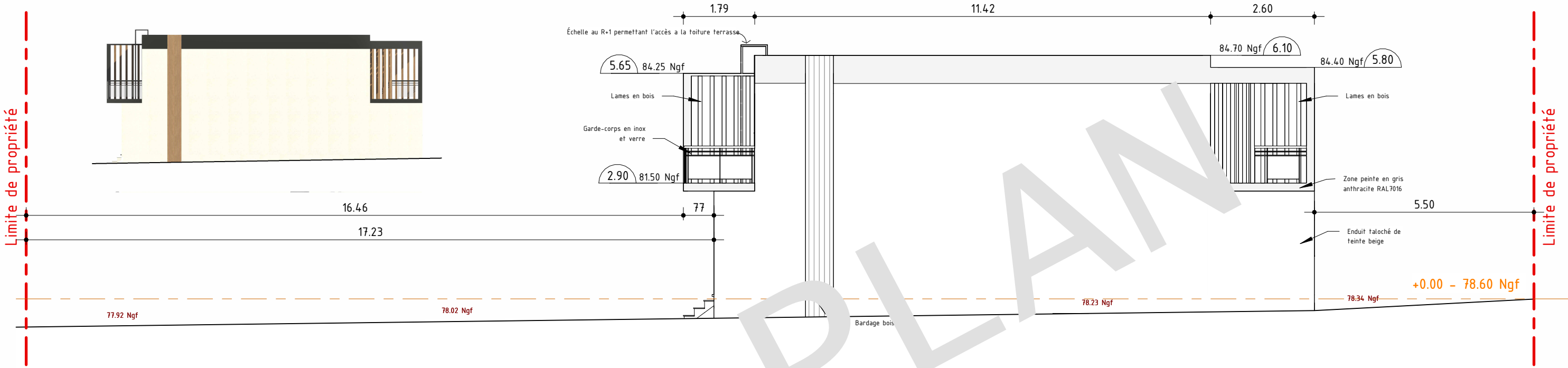
Demande de permis de construire (PC) - Maison individuelle

Chemin des Chardonnets, 95230 Saint-Leu-la-Forêt

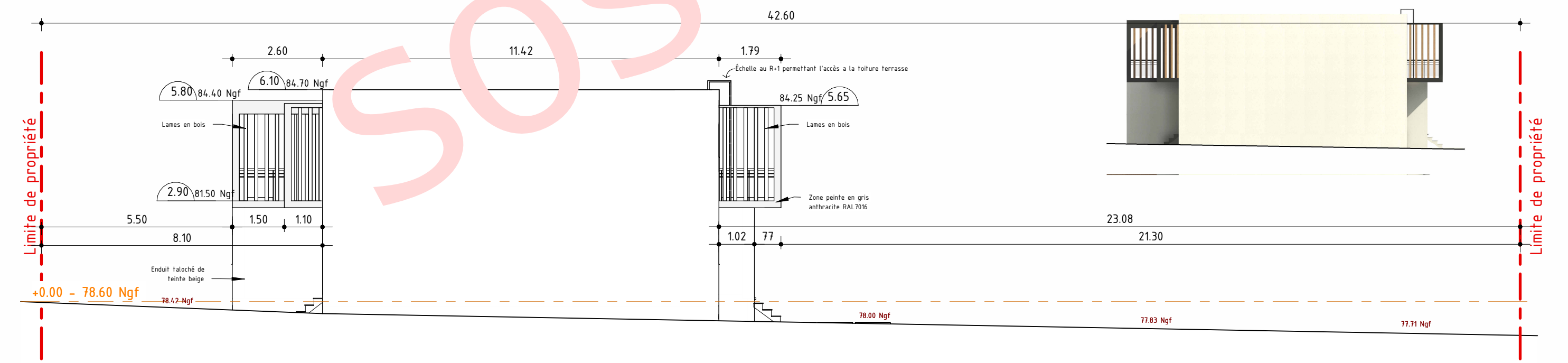
Facade sur Rue et Arrière

Numéro de projet	AAM2	PCMI5	
Date	18/01/2026		
Dessiné par	Auteur		
Vérifié par	Vérificateur	Echelle	Comme indiqué

FAÇADE LATÉRALE GAUCHE 1/100



FAÇADE LATÉRALE DROITE 1/115





Plan administratif conceptuel ne pouvant servir de base à la réalisation du chantier. Ce plan ne constitue pas un plan d'exécution

N°	Description	Date

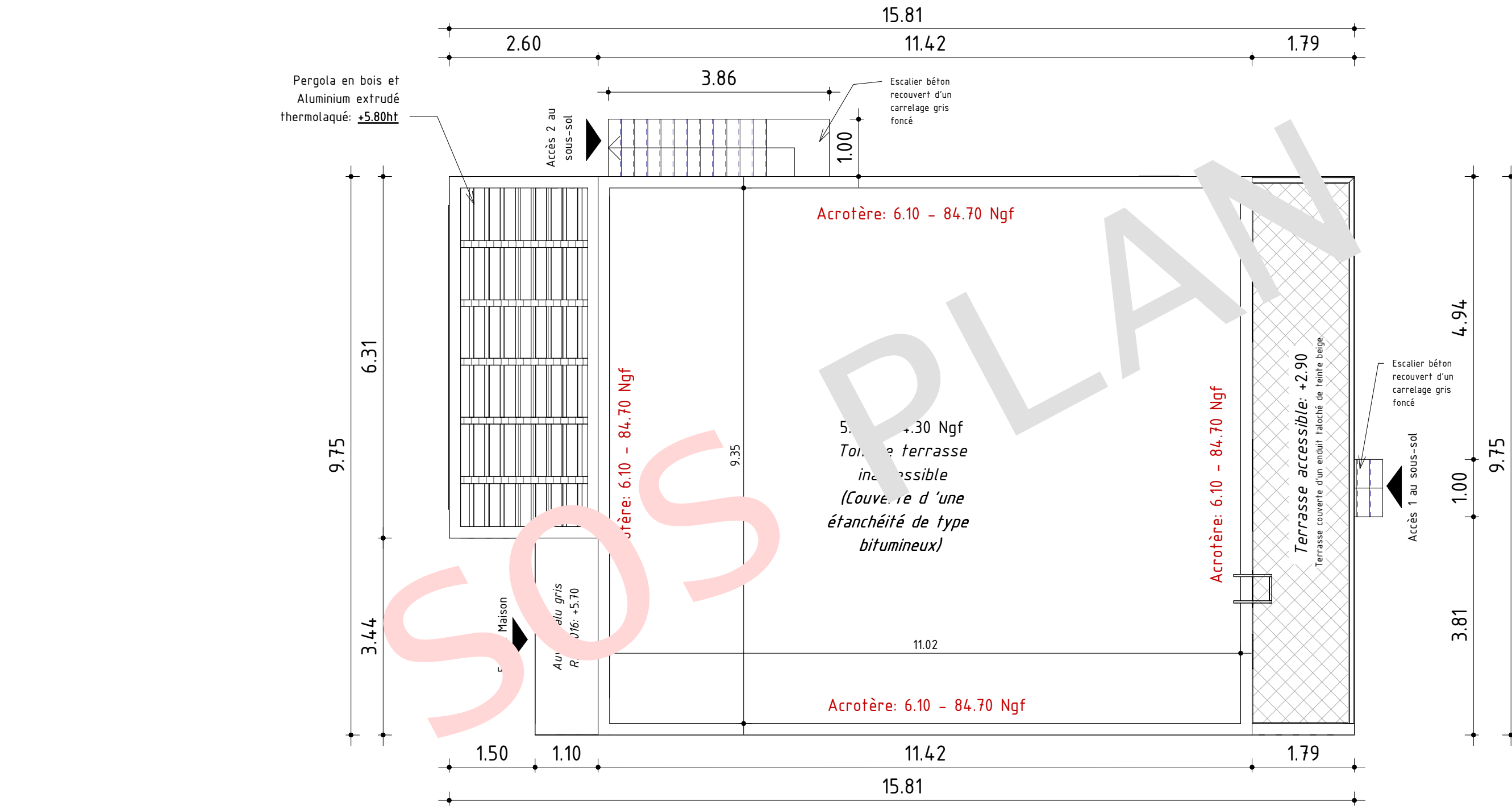
M. -----

Demande de permis de construire (PC) - Maison individuelle

Chemin des Chardonnets, 95230 Saint-Leu-la-Forêt

Facade LATÉRALE gauche ET droite	
Numéro de projet	AAM2
Date	18/01/2026
Dessiné par	Auteur
Vérifié par	Vérificateur
Echelle	Comme indiqué

PCMI5 (1)



N°	Description	Date

Numéro de projet	AAM2
Date	18/01/2026
Dessiné par	Auteur
Vérifié par	Vérificateur



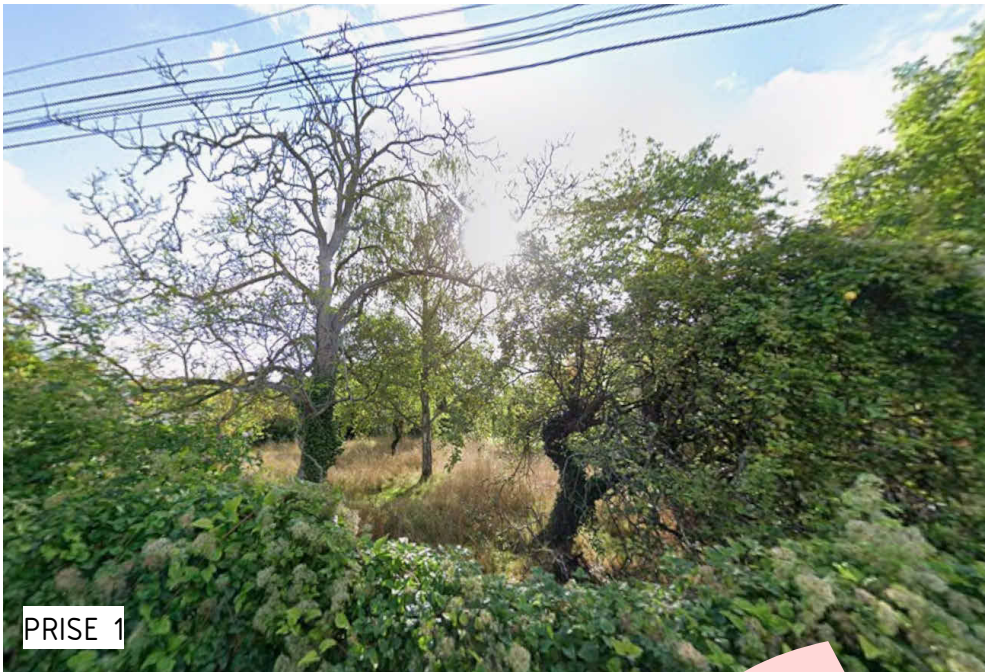
PHOTO AVEC INSERTION



PHOTO AVANT INSERTION

	Plan administratif conceptuel ne pouvant servir de base à la réalisation du chantier. Ce plan ne constitue pas un plan d'exécution	N°	Description	Date	M. ----- Demande de permis de construire (PC) - Maison individuelle Chemin des Chardonnets, 95230 Saint-Leu-la-Forêt	Insertion du projet		
						Numéro de projet	AAM2	PCMI6
						Date	18/01/2026	
						Dessiné par	Auteur	
						Vérifié par	Vérificateur	Echelle

PCMI7: Photo de proche



PCMI8: Photo de loin



N°	Description	Date

Numéro de projet	AAM2
Date	18/01/2026
Dessiné par	Auteur
Vérifié par	Vérificateur