

MA FUTURE MAISON

Le guide pour bien construire !

LE GUIDE DE LA CONSTRUCTION

Quel terrain à bâtir ?

CATALOGUE DE MODÈLES

Maisons réalisées en Île-de-France

LES MAISONS DU MOIS

Maisons Clairval & Maisons LDT





- Conseils
- Actualité de la construction
- Maison à la Une
- Technique et matériaux
- Visite d'un chantier
- Rendez-vous VIP
- Conseils en vidéo



Venez découvrir mes conseils d'expert en construction !



Alain Laffarge

SOMMAIRE

LE GUIDE

- 5 : Bien préparer son projet
- 6 : Choisir sa maison
- 8 : Quel terrain à bâtir ?
- 11 : Choisir son constructeur
- 12 : Faire construire dans un lotissement, dans l'Oise
- 14 : Le contrat de construction (CCMI)
- 15 : Les garanties et recours du CCMI
- 16 : Calculer le prix de sa maison
- 19 : La construction de votre maison
- 22 : La RE 2020

LE CATALOGUE

- 24 : Notre sélection de modèles de maisons réalisées par les constructeurs en Île-de-France

LES MAISONS DU MOIS

- 48 : Maisons Clairval
Modèle Astria
- 51 : Maisons LDT
Modèle Singapour

LES ACTUALITÉS

- 56 : Le bien-être à domicile
- 58 : La tuile de terre cuite
- 60 : Les finitions de la maison
- 62 : La pompe à chaleur réversible
- 64 : La phytoépuration
- 67 : Les règles de voisinage

En couverture : Maisons Sésame - Tél. : 01 39 04 29 83 - www.maisonssesame.fr



Bien construire MA FUTURE MAISON

340, avenue Pierre de Coubertin, 78955 Carrières sous Poissy
Tél. : 06 80 73 59 57 - E-mail : contact@mafutureraison.fr

Directeur de la publication : Alain LAFFARGE - Maquettistes : Nathalie PEYNET, David ALAYRANGUES - Rédactrice : Aude CLAVEL

Le Spécialiste du Terrain à bâtir

+ 30 ANS DE SAVOIR-FAIRE

PRÊT À TAUX ZÉRO : Profitez des dernières semaines pour bâtir votre avenir !

VILLIERS LE SEC (95)

10^{min} Roissy CDG - proche D316 et D301



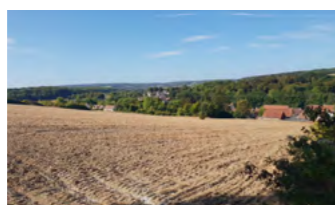
12 LOTS À BÂTIR

410 m² à 612 m²

À partir de 161 000 €* viabilisé

PUISEUX-LE-HAUBERGER (60)

Accès direct N1 D1001- 10^{min} gare de Chambly



52 LOTS À BÂTIR

475 m² à 825 m²

À partir de 89 500 €* viabilisé

FOSSEUSE / BORNEL (60)

10^{min} gare de Chambly
Gare de Bornel - proche A16 et N1



48 LOTS À BÂTIR

459 m² à 912 m²

À partir de 110 000 €* viabilisé

ONS EN BRAY (60)

Ouest Beauvais - Est Gournay en Bray



29 LOTS À BÂTIR

440 m² à 746 m²

À partir de 49 500 €* viabilisé

VEMARS (95)

10^{min} ROISSY CDG/TGV



8 LOTS À BÂTIR

604 m² à 759 m²

À partir de 225 000 €* viabilisé

CHAMANT (60)

Beau village voisin de Senlis



15 LOTS À BÂTIR

375 m² à 640 m²

À partir de 158 000 €* viabilisé

PRECY-SUR-OISE (60)

Village du Parc National Oise-Pays de France



22 LOTS À BÂTIR

195 m² à 1489 m²

À partir de 80 000 €* viabilisé

RULLY (60)

Proche Senlis - 27^{min} CDG / TGV



31 LOTS À BÂTIR

360 m² à 730 m²

À partir de 94 000 €* viabilisé

NEUILLY EN THELLE (60)

Gare de Chambly - Accès direct D1001



22 LOTS À BÂTIR

477 m² à 803 m²

À partir de 128 000 €* viabilisé

ESCHES (60)

3 kms de Méru - Proche A16 et N1



21 LOTS À BÂTIR

456 m² à 1048 m²

À partir de 110 000 €* viabilisé

NESLES LA VALLÉE (95)

Proche L'Isle Adam



TERRAIN INDIVIDUEL

2660 m²

270 000 € - 249 000 €

HENONVILLE (60)

15^{min} Chambly - Nord Pontoise
PA en cours d'instruction



10 LOTS À BÂTIR

613 m² à 682 m²

À partir de 116 000 €* viabilisé

BIEN PRÉPARER SON PROJET DE MAISON

Vous rêvez d'une maison qui vous ressemble, dans laquelle vous pourriez vivre longtemps, avec vos proches, en toute quiétude ? Faire construire une maison est une belle et enthousiasmante entreprise, mais également longue et relativement complexe, et qui nécessite une réelle préparation et un vrai travail de conception, et cela même si vous faites appel à un constructeur.

Le constructeur vous fournira certes des modèles de plans adaptables à votre situation et à vos envies et besoins, mais cela ne vous dispense pas d'imaginer votre future maison, de penser votre projet, et donc d'examiner toutes les possibilités qui s'offrent à vous.

Voulez-vous vivre en ville, en milieu rural, périurbain ? Souhaitez-vous un espace extérieur important, ou au contraire privilégiez-vous la proximité avec le voisinage ? Avez-vous l'intention de vivre en lotissement ou dans une maison isolée ? Autant de questions qui vous aideront à déterminer de plus en plus précisément quelle maison il vous faut.

Avant de faire construire, il est donc nécessaire de bien préparer son projet et de bien définir ses besoins et envies, mais aussi les éléments qui conditionnent le projet. Ils sont nombreux et variables, et votre projet de maison, qu'il soit déjà précis ou non, dépend de plusieurs éléments combinés.

- La structure de votre foyer : c'est un aspect important, car il détermine les besoins en espace et en fonctionnalités. Vous n'aurez pas le même projet de maison si vous vivez en couple ou si vous avez des enfants, et selon leur âge et vos propres projets de vie, vos besoins seront encore différents.
- Le lieu de votre installation : si le choix le plus important concerne l'environnement, urbain ou au contraire rural, dans lequel vous souhaitez vivre, la présence ou non de transports, écoles, commerces et services doit être étudiée soigneusement, sur le moyen et le long terme.
- Le budget dont vous pouvez disposer est également fondamental : rien ne sert de se projeter dans une maison dont vous ne pourrez pas payer le prix, ou qui représenterait un investissement trop important ou trop long.
- La réglementation est aussi à prendre en compte, en fonction de l'environnement dans lequel vous souhaitez vivre. En effet, même si vous avez déjà une idée de l'endroit où vous souhaitez faire construire, il faudra vous assurer que votre projet est compatible avec les règles d'urbanismes en vigueur dans la commune où vous imaginez vous installer, et aussi sur le terrain qui vous plaît.
- Enfin, la réglementation thermique en vigueur, la RE 2020, impose des contraintes inévitables en matière de performance énergétique, d'isolation, d'environnement, etc. Le respect de la RE 2020 peut vous amener à modifier votre projet pour vous y conformer, mais aussi répondre à certaines de vos aspirations, en matière d'économie d'énergie notamment.
- Le choix du constructeur est également une étape importante et décisive. Un certain nombre d'éléments sont à prendre en compte pour faire le tri parmi les très nombreux professionnels qui proposent leurs services dans chaque région et afin de choisir en toute sécurité celui qui saura vous assurer des compétences, un savoir-faire et des prestations de qualité.

Voici donc quelques conseils utiles pour bien commencer son projet de maison...

Alain Laffarge - Directeur de la publication

CHOISIR SA MAISON

Il est indispensable d'envisager votre projet de maison en même temps que celui du terrain. L'emplacement de votre futur logement est aussi important que sa forme architecturale et son confort, lesquels dépendent en grande partie des conditions dans lesquelles vous ferez construire. Un terrain suppose des contraintes en matière de construction, qui peuvent vous amener à changer vos plans, et qui jouent également sur la valeur de la maison



LES MAISONS EN LOTISSEMENT

L'avantage du lotissement, c'est qu'en cherchant la maison vous trouverez le terrain et vice-versa.

En général, les lotissements sont situés à proximité des villes, et en tous cas dans des secteurs relativement denses.

Les lotisseurs divisent le terrain du lotissement en parcelles, qu'ils vendent une par une aux particuliers.

La viabilisation est garantie, puisque le lotisseur prend en charge tous les raccordements et les accès au terrain, ainsi que la nature du sous-sol.

Sachez qu'en choisissant d'acheter un terrain en lotissement, vous vous installerez dans un espace habité et règlementé.

En effet, le cahier des charges et le règlement du lotissement peuvent être contraignants, notamment en ce qui concerne les aménagements notamment extérieurs de votre maison : architecture (hauteur du bâtiment, couleur des toitures ou des boiseries, nature des toitures, aspect extérieur et couleur des murs, implantation des clôtures en retrait par rapport à la limite séparatrice, volet paysager (plantations par exemple), etc.

LES MAISONS SUR TERRAINS ISOLÉS

Si vous choisissez d'acheter un terrain en pleine campagne ou hors lotissement, vous bénéficierez certes d'un choix plus large et trouverez peut-être la situation dont vous rêviez pour faire construire votre maison, mais dans ce cas, il faut savoir qu'il vous faudra tout vérifier par vous-même.

Voici quelques recommandations pour bien choisir votre terrain en secteur diffus :

- Vérifier la présence de commerces, d'écoles, d'équipements sportifs, culturels, administratifs à proximité, ou tout au moins à une distance qui vous paraît convenable.
- Renseignez-vous également sur les transports en commun et les différents accès par la route, ainsi que sur les nuisances diverses qui pourraient dévaloriser votre choix et la valeur du terrain ensemble : circulation (autoroute ou autres voies), proximité d'établissements commerciaux et/ou industriels (zones d'activités ou industrielles, usines, etc.), aéroport, mais aussi stade, école, etc.
- N'hésitez pas à aller frapper à la porte des voisins et à discuter avec ceux qui le veulent bien,

pour connaître les avantages et les inconvénients alentour. Les informations que vous pourrez glaner auprès des habitants sont très précieuses, et compléteront celles obtenues auprès des services d'urbanisme de la mairie.



- Et surtout, prenez le temps de venir constater l'ambiance, le niveau sonore, l'ensoleillement, la circulation, l'animation autour du terrain, en visitant les lieux à différents moments de la journée et de la semaine, afin de vous assurer que vous vous y sentirez bien en continu.

LES MAISONS DE VILLE

Construire en ville, c'est également possible, même si l'on y pense moins immédiatement.

Environ 25 % des acquéreurs de maisons individuelles font construire en secteur urbanisé sur un terrain en diffus (vendu par un particulier).

Vous pouvez, si vous trouvez un terrain adéquat, vous installer sur une parcelle non bâtie ou à déconstruire, pour y édifier votre propre maison. Vous pouvez également investir les écoquartiers, qui se développent de plus en plus. Ces sites sont conçus pour ceux qui recherchent un environnement urbain et une sécurité près des services, des transports,

tout en gardant un petit lopin de terre, le tout dans une démarche de développement durable.

Quelle que soit la situation de votre terrain en ville, que votre maison soit accolée, jumelée, mitoyenne, en bande..., elle doit être conçue selon quelques critères déterminants :

- il faut que votre maison permette de préserver l'intimité des occupants,
- tout en assurant une accessibilité et un confort de vie caractéristiques d'une maison,
- et en respectant aussi les normes architecturales et urbanistiques de l'agglomération. En effet, celles-ci sont souvent strictes, car votre future maison sera intégrée à un cadre déjà bâti.



Le plus souvent, une maison de ville bénéficie d'un ou deux étages pour offrir davantage d'espace, tout en s'adaptant à un petit terrain. Pour gagner encore plus de place, on peut créer un toit-terrasse accessible ou des chambres semi-enterrées.

Il faudra jouer avec les différentes possibilités pour améliorer la luminosité, les volumes et les circulations à l'intérieur de la maison, car de fait, les possibilités d'implantation des maisons sont forcément réduites.



CHOISIR SON TERRAIN À BÂTIR



A QUI S'ADRESSER ?

Nous publions des offres de terrains sur notre site www.mafuturemaison.fr, actualisées chaque jour par notre réseau.

Par ailleurs, vous pouvez également consulter les petites annonces dans d'autres journaux spécialisés, et dans la presse locale, si vous savez déjà dans quelle région vous souhaitez faire construire.

Les agences immobilières peuvent aussi vous proposer des terrains à vendre.

N'hésitez pas à vous renseigner auprès des notaires, et des géomètres, qui sont très au fait des ventes dans le secteur géographique où ils travaillent.

Vous pouvez également vous adresser aux mairies et à leurs services d'urbanisme, par exemple pour connaître les lotissements en cours d'aménagement ou prévus.

Enfin, les constructeurs de maisons individuelles sont aussi en mesure de vous aiguiller. Même s'ils ne peuvent pas vendre de terrain en leur nom, ils possèdent un grand nombre de contacts et peuvent vous aiguiller facilement.

Et bien sûr, n'hésitez pas à faire fonctionner le bouche à oreille, qui est souvent très efficace.

Vous obtiendrez également des informations complémentaires auprès des services techniques

des mairies, des chambres d'agriculture (quand elles sont accessibles aux particuliers), des CAUE (réglementation, conseils de construction), et en consultant les cartes géologiques.

LA SURFACE DE VOTRE TERRAIN

La taille des terrains et le coût au m² sont très variables. Il est plus facile d'acquérir une grande surface dans les secteurs non urbanisés, mais les différences régionales, voire infrarégionales, sont importantes.

En général, dans les secteurs urbanisés, on trouve une majorité de terrains mesurant environ 300 m². On privilégiera cependant des surfaces allant jusqu'à 500 m² : cela permet de garder ses distances avec les voisins et de profiter d'un jardin spacieux.

N'oubliez pas que choisir un terrain plus grand suppose des frais d'entretien non négligeables.

Si vous projetez d'acheter un petit terrain, préférez le lotissement, où les maisons sont en général mitoyennes et bénéficient de ce fait d'une vue plus dégagée par rapport aux maisons environnantes. Ce mode de construction diminue également les besoins énergétiques (moins de murs en contact direct avec l'extérieur).

CONFIGURATION DE LA PARCELLE

Privilégiez un terrain de forme simple : cela vous assurera une plus grande marge de manœuvre pour

faire construire, d'autant plus que vous ne pourrez pas toujours édifier votre maison à l'endroit exact où vous le voudriez.

Un terrain plat semble également plus aisé à bâtir, mais un terrain en pente peut offrir d'autres possibilités : plus grande surface, meilleure intégration au site, vue plus dégagée, aménagements paysagers originaux.

Attention aussi aux terrains en cuvette, ou aux terrains proches d'une rivière, qui vous exposeraient aux risques d'inondation.

NATURE DU SOUS-SOL

Les sols sont en général hétérogènes, mais présentent des caractéristiques plus ou moins fiables. N'oubliez jamais que la nature du sous-sol conditionne les fondations de votre future maison (et donc les travaux attenants et leur coût) : un mauvais sol, certes moins cher à l'achat, suppose des travaux supplémentaires (étude du sol, fondations renforcées, cuvelage en béton armé pour protéger le sous-sol contre les remontées d'eau, etc.).

Les sols rocheux ou constitués de sable ou de gravier sont considérés comme de bons sols. Par contre, ceux composés d'argile, de limon, de remblais, font partie des mauvais sols : ils présentent des risques de tassement, de ruissellement ou d'inondation, de glissements de terrain, etc.

Vérifiez également la présence d'une nappe phréatique, de canalisations anciennes, de galeries ou carrières enterrées, qui peuvent entraîner les mêmes conséquences.

En cas de doute, n'hésitez pas à faire effectuer un sondage du sous-sol. Le coût sera certes à votre charge, mais c'est un élément fondamental pour l'achat de votre terrain et la construction de votre future maison, qui peut en être gravement affectée, aussi bien à court terme qu'à long terme.

ORIENTATION DU TERRAIN

C'est l'un des aspects qui retiendra sûrement votre attention : la vue, l'ensoleillement, l'exposition aux vents dominants, etc., et qui doit être considéré avec attention.

Concernant l'ensoleillement, évitez une orientation plein sud ou plein nord, et privilégiez dans la mesure du possible une orientation sud-ouest.

La présence et le sens des vents sont à prendre en compte pour l'isolation et le chauffage, mais également pour le bruit, les fumées et dépôts éventuels et la pluie...

LE CERTIFICAT D'URBANISME

Quand vous achetez ou projetez d'acheter un terrain pour y construire votre maison, il est important de vérifier les règles de construction qui s'y appliquent. Chaque commune adopte en général un plan local d'urbanisme et une carte communale qui comportent des dispositions particulières en fonction notamment de l'environnement, de la voirie et du zonage des constructions (zones rurales et urbaines, terrain constructible ou non, etc.).



Vous devez vous assurer que votre projet de maison correspond à la réglementation locale, que vous achetiez un terrain à bâtir isolé, en ville ou en lotissement. C'est plus prudent, et cela vous permettra de définir précisément et définitivement toutes les caractéristiques de votre future maison. Le certificat d'urbanisme ne remplace pas le permis de construire, mais il permet de mieux le préparer et d'éviter quelques mauvaises surprises à terme... Il est gratuit et valable 18 mois à partir de son obtention, généralement dans les deux mois qui suivent la demande auprès de la mairie ou de la Direction départementale de l'équipement (DDE).

Il existe deux catégories de certificat d'urbanisme :

- le certificat de simple information, qui vous permet de connaître les règles d'urbanisme de base sur un terrain donné qui vous intéresse, mais sur lequel vous n'avez pas encore élaboré de projet précis.
- le certificat préopérationnel, qui vous permet d'obtenir des informations plus complètes, et notamment de savoir si votre projet de maison est en adéquation avec les réglementations nationale et locale, et de bénéficier de conseils pour le rendre constructible si toutefois il ne l'était pas.



AMÉNAGEUR LOTISSEUR - PROMOTEUR EN ILE DE FRANCE ET PICARDIE

ACHÈTE TERRAINS À BÂTIR OU À LOTIR TOUTES SURFACES

Nous contacter au : **01 34 099 100** ou par mail : flint@flint-immobilier.com

31 rue de Paris - 95270 CHAUMONTEL - www.flint-immobilier.com



Ce document vous permet notamment :

- De connaître la constructibilité du terrain qui vous intéresse.
- De connaître les dispositions d'urbanisme à respecter : elles diffèrent si vous voulez habiter en bord de mer ou à la montagne, ou si votre terrain avoisine un monument historique.
- De savoir si votre projet de maison est conforme aux modalités de construction particulières à la commune. La réglementation régit notamment ce qui concerne le coefficient d'occupation des sols (COS = surface constructible sur un terrain donné), la taille et volume du bâtiment, et son apparence extérieure (couleur et matériaux), etc.

Il comporte également des informations importantes pour choisir votre terrain et anticiper certains frais et contraintes :

- l'état ou les prévisions à court terme en ce qui concerne les équipements publics (réseaux d'électricité, de gaz, d'eau potable, d'assainissement, etc.) ;
- les taxes fiscales applicables aux constructions ;
- l'existence d'un droit de préemption (droit reconnu à une personne privée ou publique de se substituer à l'acquéreur d'un bien mis en vente par son propriétaire) ;
- la nature des servitudes d'utilité publique s'il en existe.

Le certificat d'urbanisme est délivré à votre demande gratuitement par la mairie ou la DDE et reprend les dispositions du plan local d'urbanisme (PLU).

Il vous renseignera sur toutes les questions annexes et néanmoins impératives relatives à la réglementation locale et nationale, et les servitudes et caractéristiques particulières de votre parcelle.

Il est indispensable de le demander auprès de la mairie de la commune où se situe votre terrain avant de faire votre choix.

INFO+ UNE MAISON INTELLIGENTE GRÂCE À LA DOMOTIQUE !

Une maison intelligente est une maison qui utilise la domotique pour automatiser un certain nombre de tâches répétitives et techniques dans la maison.

La domotique permet à la fois de faire des économies d'énergie, d'augmenter le confort de vie et la sécurité. L'installation électrique de la maison se fait communicante pour commander et automatiser l'ensemble des équipements électriques et leur permettre d'interagir entre eux. Tous les appareils échangent leurs informations afin d'optimiser leur fonctionnement et de réduire leur consommation.

Ce système permet de :

- Contrôler et programmer la chaleur et la lumière dans chaque pièce de la maison (à l'aide de détecteurs) pour diminuer sa consommation d'électricité et profiter d'un confort inédit.
- Mettre en place un système d'alarme ou des actions préventives (allumer vos lampes le soir lorsque vous êtes absent par exemple).
- Chauffer votre maison et votre eau avant votre retour de vacances.
- Fermer les volets et la porte de votre maison le soir sans vous déplacer.
- Arroser votre jardin en fonction de l'humidité du sol/



Toutes ces commandes sont organisées et commandées par téléphone, par ordinateur, par télécommande, ou par un simple interrupteur, et programmées isolément ou en groupe selon vos besoins ponctuels et réguliers.

La domotique est évolutive, et simple à installer. Il suffit d'utiliser les prises électriques. Elle peut être modifiée au fur et à mesure que vous vous équipez et selon vos envies et nécessités.

CHOISIR SON CONSTRUCTEUR

Après avoir trouvé le terrain qui vous convient et déterminé le type de maison que vous souhaitez habiter, il vous reste à choisir un constructeur, ce qui n'est pas aisé vu le nombre d'entreprises qui vous proposent leurs services sur le marché de la construction de maisons individuelles.

CHOISIR UN CONSTRUCTEUR CCMI

La construction de maisons individuelles est encadrée par la Loi du 19 décembre 1990 du Code de la construction et de l'urbanisme, qui protège le maître d'ouvrage face aux entrepreneurs.

Le constructeur est obligé de vous faire signer un Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) conforme, et assorti des toutes les garanties réglementaires et assurances souscrites pour couvrir les dommages éventuels rencontrés lors d'un chantier, dont il doit pouvoir vous fournir les justificatifs. C'est la meilleure façon de vous assurer que votre maison sera livrée selon les délais, conditions et tarifs fixés.

Il est fortement conseillé de faire appel à un constructeur de maison individuelle, ce qui vous assure un interlocuteur unique tout au long de la réalisation de votre projet et vous offre des garanties de savoir-faire et d'expérience tant au niveau des modèles de maisons que des services.

CONSEILS PRATIQUES

N'hésitez pas à visiter le site Internet des différents constructeurs qui vous intéressent et à comparer leurs réalisations, d'un point de vue esthétique, fonctionnel, qualitatif (matériaux, normes écologiques, etc.) et également en confrontant le nombre de leurs modèles et réalisations effectives.

Nous vous conseillons également de vérifier la solvabilité de la société que vous avez choisie, sur Internet par exemple, où de nombreux sites vous permettent de connaître la santé financière des entreprises.

Demandez à visiter les maisons des constructeurs (réalisées ou maisons témoins), pour vous rendre compte de leur conformité avec les plans et les reproductions sur catalogue et pour mieux vous représenter dans ces lieux.

Les 5 villages Domexpo d'Île-de-France sont une manière de voir et les maisons et les constructeurs : vous

pouvez visiter des maisons témoins dans lesquelles des commerciaux répondront à vos interrogations et vous donneront un idée de la façon dont travaillent les uns et les autres.

Renseignez-vous également pour savoir s'il existe des manifestations autour de la construction dans votre région (salons, foires, etc.), qui vous permettront d'approcher plusieurs constructeurs et de découvrir plusieurs options et modèles en une seule visite.

Donnez la priorité aux entreprises qui affichent des certifications de qualité, comme la norme NF Maison individuelle, NF Maison individuelle HQE, ou des labels de performance énergétique, comme effinergie+, Bepos effinergie...

Pour tout renseignement complémentaire sur le monde de la construction, vous pouvez aussi contacter votre agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL) (site national www.anil.org).

NOTRE SÉLECTION DE CONSTRUCTEURS

Je vous propose, à la suite de ce guide, une sélection de modèles de maisons de constructeurs avec lesquels je travaille depuis plus de 30 ans pour certains d'entre eux, et dont je peux garantir la fiabilité et le sérieux.

Tous travaillent dans le cadre du CCMI. Stables et ancrés en Île-de-France et grande Île-de-France depuis des décennies, ils ont à leur actif des centaines de maisons vendues et édifiées.

Implantés depuis longtemps dans diverses zones franciliennes, ces constructeurs sélectionnés ont pu développer des partenariats de confiance avec des agences immobilières (pour vous aider à trouver un terrain à bâtir), mais avec surtout des entreprises de construction, avec lesquelles ils travaillent régulièrement et en toute transparence après avoir éprouvé leurs compétences et la régularité de leurs travail sur de nombreux chantiers de maisons individuelles.

- | | | |
|----------------------------|---------------------|------------------|
| • Maisons Sesame | • Maisons Berval | • Maisons Pierre |
| • Demeures d'Île-de-France | • Maisons Clairval | • Maisons MTLF |
| • Le Pavillon Français | • Maisons Évolution | • Maisons Deal |
| • Maisons Belles Demeures | • Maisons LDT | |

FAIRE CONSTRUIRE

Une maison dans l'Oise

Nos choix de vie ont été complètement bousculés. Les confinements successifs, ajoutés à l'avènement du télétravail, ont donné à de nombreux couples l'envie d'un jardin ou d'une pièce supplémentaire. Les avantages du neuf incitent les Franciliens à s'éloigner de la capitale pour acheter et souvent construire la maison dont ils rêvent. À condition de quitter la deuxième couronne, trouver un terrain plus grand et à un prix abordable est parfaitement possible. C'est notamment le cas dans l'Oise, où de nombreux lotissements vous permettent de fuir les contraintes de la vie citadine pour construire en zone rurale sans vous soucier de la viabilité.



CONSTRUIRE DANS L'OISE, PROCHE DE LA NATURE

L'idée de se mettre au vert, de profiter de la nature, tous les Français la partagent ! Les distances, les temps de transport, ont, sans aucun doute, été un révélateur pour rechercher une meilleure qualité de vie et très souvent à la campagne.

" La majorité des ménages est en quête de calme; la pollution, les bouchons, et surtout le désir de préserver une vie de famille ont créé une véritable attirance des ménages pour les communes de moins de 5000 habitants " explique Didier Flint, responsable du groupe Flint Immobilier, lotisseur, aménageur, spécialiste de l'Oise et du Val d'Oise depuis de nombreuses années.

ACHETER SON TERRAIN EN LOTISSEMENT

Acheter en lotissement est beaucoup moins contraignant sur le plan administratif qu'acheter un

terrain isolé. Votre aménageur-lotisseur se charge de toutes les formalités. Il vous livre une parcelle de terrain à bâtir raccordé au tissu urbain, en clair tous les lots sont prêts à construire.

Non seulement votre terrain est viabilisé mais les différents lots sont établis en concertation avec la commune et les collectivités locales. Tout est prévu: l'implantation de la construction, le sens des faitages et la hauteur des clôtures, les conditions d'accès, etc. :

- Le bornage est réalisé et les limites de votre parcelle fixées par un géomètre expert.
- Le terrain vous est vendu avec une étude de sol préalable, vous n'avez donc pas à vous en soucier, et cela vous sera utile pour la construction de votre maison.
- Les accès sont aménagés,
- Le raccordement aux " réseaux divers ", c'est-à-dire l'eau, l'électricité, le tout-à-l'égout, le téléphone, internet, etc., est réalisé avant la vente.
- La surface de plancher (SHON) est fixée d'avance sur l'arrêté de lotir.



FAIRE CONSTRUIRE DANS L'OISE, À PRÉCY-SUR-OISE,

L'aménageur-lotisseur Flint Immobilier, implanté dans la région depuis une trentaine d'années, propose en ce moment 22 terrains à bâtir à Précy-sur-Oise, à partir de 80 000 €. Les terrains font entre 199 et 1489 m², de quoi satisfaire toutes les envies et s'adapter à tous types de projets de construction d'une maison neuve dans l'Oise.

Les terrains sont bien entendu viabilisés : les accès, les branchements pour l'eau, le tout-à-l'égout, l'électricité, le téléphone, internet, etc. sont faits.

Le terrain est ainsi prêt à bâtir, il vous suffira de faire votre choix parmi les constructeurs de maisons individuelles.

Précy-sur-Oise, situé au bord de l'eau, sur la rive droite de l'Oise, est un charmant village verdoyant où il fait bon vivre. Avec une population de plus de 3 000 habitants, il dispose de commerces, d'écoles et d'équipements de

loisir et sportifs, à proximité du parc régional de l'Oise et de forêts.

Pour les transports et les déplacements professionnels et quotidiens, Précy-sur-Oise a sa propre gare, avec un trafic régulier. Un réseau de bus bien maillé permet en outre de rejoindre notamment les collèges et lycées les plus proches mais aussi les marchés des environs. La région est vivante, proche de Chantilly (9 km) et de Gouvieux (4,5 km), un secteur très prisé, et non loin de la capitale. On rejoint la Gare du Nord à Paris en à peine à 50 minutes.



L'emplacement du lotissement est intéressant, que ce soit pour le travail, pour les courses, pour la scolarité des enfants, etc., tout en assurant un environnement calme et proche de la nature.

Entre coteau et cours d'eau, la commune est idéalement située. Elle relie à la fois les réseaux des villes et villages qui s'égrènent le long de la rivière, en fond de vallée, mais aussi les villages du plateau du Thelle à ceux du Valois forestier.

Pour en savoir plus sur ce lotissement, contactez l'agence Flint Immobilier de Chaumontel (95270) 31 rue de Paris - Tél. 01 34 09 91 00

Vous pouvez consulter les annonces de terrains à vendre sur le site www.flint-immobilier.com

Flint Immobilier a aménagé un autre lotissement dans l'Oise : 21 terrains, de 456 à 1048 m² à Esches

21 terrains à bâtir de 456 m² à 1048 m²

à Esches (Oise)

À 3 kms de MERU – 15 mn de CHAMBLY
Proche A16 et N1

Eau potable, gaz, EDF, Télécom,
Assainissement eaux usées
PA obtenu, Libre choix du constructeur.



☎ : 01 34 099 100
www.flint-immobilier.com

LE CONTRAT DE CONSTRUCTION

de maison individuelle (CCMI)

Le contrat de construction de maisons individuelles "avec fourniture de plans" est le contrat que vous signerez si vous faites construire une maison suivant un modèle de plan proposé par un constructeur sur un terrain vous appartenant, et cela même si, en y apportant quelques modifications, le constructeur personnalise votre plan.

Il organise et encadre la réalisation de votre projet, selon les dispositions prévues par le Code de l'urbanisme et de la construction. L'article L. 231-2 de ce dernier indique la liste des mentions obligatoires dans le CCMI.

■ QUE CONTIENT LE CCMI ?

Le constructeur s'engage à respecter les règles de la construction et de l'urbanisme (ces règles concernent notamment les qualités d'isolation thermique et phonique et la ventilation).

Dans les 3 ans qui suivent l'achèvement des travaux, l'administration contrôle la conformité de la construction. Si le constructeur est en infraction, il encourt des sanctions pénales et peut être contraint de procéder à la mise en conformité de la construction.

Le constructeur est dans l'obligation de décrire la consistance et les caractéristiques techniques de la maison à construire, ainsi que les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de la maison.

Le constructeur et le maître de l'ouvrage s'engagent à fournir toutes les garanties nécessaires et prévues par la loi : garantie de livraison à prix et

délais convenus, assurance dommages-ouvrage, garantie de paiement des sous-traitants, garantie de remboursement, garantie de parfait achèvement, garantie de bon fonctionnement, garantie décennale, etc.

En annexe, doivent obligatoirement figurer les documents suivants :

- Le plan de la construction, sur lequel figurent les travaux d'adaptation au sol, les coupes et élévations, les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces, des dégagements et des dépendances, les raccordements aux réseaux divers, les éléments d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation, à l'utilisation et à l'habitation de l'immeuble; ainsi que le dessin d'une perspective de la construction
- La notice descriptive (modèle fixé par l'arrêté du 27 novembre 1991) qui comporte les caractéristiques techniques de la construction et des travaux d'équipement intérieur et extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble, les raccordements à l'égout et aux distributions assurées par les services publics (eau, gaz, électricité, chauffage).
- La désignation et coût des ouvrages et fournitures compris et non compris dans le prix convenu.



LES GARANTIES ET RECOURS DU CCMI

Le constructeur que vous choisissez doit pouvoir vous fournir l'ensemble des justificatifs et attestations d'assurances qu'il souscrit obligatoirement pour couvrir les dommages éventuels lors des travaux, et qui doivent également figurer dans le contrat de construction :

■ **LA GARANTIE DE LIVRAISON** vous permet, si le constructeur ne respecte pas les délais ou les prix, de vous retourner contre son garant (une compagnie d'assurance ou un établissement de crédit) pour obtenir l'achèvement de la maison et la prise en charge du surcoût éventuel.

■ **LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT** contraint le constructeur à réparer tous vices et dommages apparents survenus pendant l'année qui suit la réception des travaux.

■ **LA GARANTIE BIENNALE** de bon fonctionnement contraint le constructeur à régler tous les problèmes liés aux éléments d'équipement dissociables de la construction (les éléments séparables du gros œuvre et qui n'engendrent pas de conséquences pour celui-ci) pendant au moins 2 ans (prolongation possible)

■ **LA GARANTIE DÉCENNALE** couvre les vices et dommages affectant la solidité et l'étanchéité de la maison (gros œuvre) pendant 10 ans.

■ **L'ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE** vous évite d'avoir à prouver la responsabilité du constructeur en cas de défaut de construction. En cas de problème, la compagnie d'assurance se charge d'établir les responsabilités de chaque intervenant, et vous fournit rapidement les fonds nécessaires aux travaux de remise en état de votre maison.

■ CCMI : MODIFICATIONS, ANNULATION, RECOURS...

Après la signature du contrat, le constructeur ne peut demander aucune majoration de prix. Il doit supporter seul les conséquences de ses imprévisions ou les aléas de la construction. En contrepartie, il n'a pas à justifier le prix demandé en décomposant le coût des ouvrages compris dans le prix convenu.



Lors de la signature du contrat vous disposez un délai de réflexion de 7 jours pendant lequel vous pouvez vous rétracter. Aucune somme ne doit être versée avant l'expiration de ce délai.

ANNULATION DU CONTRAT

Si le constructeur ne vous transmet pas le descriptif au moment de la signature du contrat, ou si celui-ci ne comporte pas tous les éléments de prix permettant de chiffrer le coût total de la construction, votre contrat peut être annulé par le tribunal.

MODIFICATION DU CONTRAT

Toute modification au contrat doit faire l'objet d'un avenant écrit. Si le contrat initial est modifié, le constructeur doit vous fournir les documents techniques et une nouvelle notice descriptive correspondant au nouveau contrat signé. Sans cela, le contrat peut être déclaré nul.

TRAVAUX À LA CHARGE DU CLIENT

Certains acquéreurs souhaitent exécuter eux-mêmes une partie des travaux. Dans ce cas, le constructeur doit néanmoins les décrire et les chiffrer. La notice comportera une clause manuscrite et paraphée par le client, dans laquelle celui-ci précise qu'il accepte le coût et la charge desdits travaux.

De plus, la loi prévoit un certain nombre de clauses restrictives qui protègent le maître de l'ouvrage, et notamment :

- Le constructeur ne peut ni rechercher de prêts ni en percevoir le montant à votre place.
- Vous n'avez pas besoin de justifier d'un refus de prêt, lequel rend le contrat nul et non avenu.
- La remise des clefs ne peut être liée au paiement intégral.
- On ne peut vous interdire la visite du chantier sous quelque prétexte que ce soit.
- Les seules causes de retard acceptées sont celles dues aux intempéries, aux cas de force majeure et cas fortuits.

BIEN CALCULER LE PRIX DE SA MAISON

Lorsque que l'on projette de faire construire sa maison, on se lance dans une grande aventure dont on ne maîtrise pas forcément toutes les arcanes, et qui nécessite de faire des choix dès le départ, ce qui n'est pas toujours facile, d'autant plus qu'il est parfois difficile de s'imaginer sa future maison sur plans.



Parmi les questions que l'on se pose invariablement, il y a celle du coût : combien va me coûter ma maison au final ? Car il existe un certain nombre de frais annexes qui s'ajoutent au prix de la construction en elle-même. Autre inquiétude, le chantier : comment se déroule-t-il ? Et comment conserver de bonnes relations avec son constructeur ? Et s'il y avait un problème, quels sont les recours possibles ? Le prix de votre maison dépend du contrat de construction que vous avez signé avec votre constructeur, mais compte également un certain nombre de frais annexes et inévitables, qu'il vous faudra ajouter à vos calculs. En voici les éléments principaux :

FRAIS DE NOTAIRE LIÉS À L'ACHAT DU TERRAIN

- Rémunération du notaire (calculée en fonction du prix du terrain).
- Frais et débours nécessaires pour la constitution de votre dossier (demande du certificat d'urbanisme, d'un état hypothécaire, de pièces d'état civil, d'un extrait cadastral, salaire du conservateur des hypothèques, etc.).
- Droits et taxes, notamment les droits d'enregistrement, les droits de mutation (5,09 % du prix du terrain) et la taxe de publicité foncière, s'il y a lieu.

LE PRIX DU BORNAGE ET DES FONDATIONS

- Pour connaître les limites précises de votre propriété et éviter d'enfreindre les règles d'urbanisme, il vous faudra demander à un géomètre de borner votre terrain : entre 600 et 1.500 € en fonction de la superficie.
- Pour connaître la nature du sous-sol et garantir les fondations de votre maison, il faudra également faire appel à un expert (entre 1 500 et 4 000 €).

Dans le cas d'un sous-sol instable ou autrement défavorable, il faudra compter des frais supplémentaires de fondation : entre 5 000 et 15 000 €.

LES TAXES D'URBANISME

Leur montant et leur nature diffèrent selon les communes. Vous en trouverez la teneur dans le certificat d'urbanisme.

- Taxe locale d'équipement (TLE) : elle s'applique dans toutes les communes de plus de 10 000 habitants : entre 1 et 5%.
- Taxe additionnelle au profit de la région Île-de-France s'ajoute à la TLE dans un certain nombre de communes de la région parisienne : 1 %.
- Taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS) : 2 % maximum de la TLE.

- Taxe pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (TDCAUE) dans certains départements : entre 1 000 et 2 000 € selon la taille de la maison et le lieu de construction.
- Participation au financement des voies nouvelles (PVNR) dans certaines communes (calculée sur la base de la surface hors œuvre nette (SHON) et la surface desservie par le terrain).



- Participation au raccordement à l'égout, dans le cas où la construction est postérieure à la mise en service du réseau public de collecte des eaux auquel il doit être raccordé.
- Participation pour non-réalisation d'aires de stationnement dans certaines communes : au maximum 13.710,94 € par place de parking nécessaire.

LE RACCORDEMENT VRD

(voirie et réseaux divers)

Il s'agit de raccorder votre maison aux réseaux collectifs d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, etc., si vous faites construire en secteur diffus. Ces travaux peuvent être conséquents, selon que vous êtes éloignés ou pas de ces réseaux.

Les sociétés concessionnaires (EDF, GDF, téléphonie, compagnie d'eau, etc.)



effectueront les travaux à vos frais pour relier votre terrain aux réseaux locaux.

LES FRAIS D'ASSURANCE LORS DE LA CONSTRUCTION DE SA MAISON

L'assurance dommages-ouvrage est obligatoire (article L111-30 du Code de la construction et de l'habitation). Elle vous couvre en cas de désordres touchant à la solidité de l'ouvrage : 6 à 7 % du prix de la maison.

LES IMPÔTS LOCAUX

Variables d'une commune à l'autre, ils sont calculés à partir de la valeur locative du logement, multipliée par un taux d'imposition voté par les régions, départements ou communes, et indexés sur l'inflation. Ils comprennent :

- La taxe foncière applicable au logement lui-même et aux installations annexes.
- La taxe d'habitation.
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
- La taxe de balayage dans certaines communes.
- La taxe spéciale d'équipement dans quelques régions.

LE COÛT DU CRÉDIT

Vous devrez régler des frais de constitution de votre dossier d'emprunt, à la discrétion de votre banque, de l'ordre de 1 % du capital emprunté.

Vous êtes également tenus de souscrire à une assurance décès-invalidité, obligatoire comprise entre 0,30 et 0,50 % du capital emprunté.

Par ailleurs, votre banque souscrira à une garantie pour pallier le risque d'impayés, dont les frais vous sont imputables (hypothèque, privilège de prêteur de deniers, ou caution).

INFO+

LE PERMIS DE CONSTRUIRE EN QUESTION

QU'EST-CE QUE LE PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Le permis de construire est une autorisation de construire officielle, octroyée par l'administration, après vérification de la conformité de votre projet avec les règles d'urbanisme et de construction en vigueur. Il est obligatoire pour tout projet de construction d'importance, et s'y soustraire est passible de sanctions pénales.

POUR QUELS TRAVAUX FAUT-IL DEMANDER UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Le permis de construire est obligatoire pour toute construction nouvelle si elle excède 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB), et cela même si elle ne comporte pas de fondations. Les constructions de taille inférieure à 20 m², les constructions de moins de 5 m² et de plus de 12 mètres de hauteur, et les piscines de moins de 100 m² ne nécessitent qu'une déclaration préalable de travaux auprès de la mairie. Les très petites constructions ou les constructions temporaires n'exigent également aucune formalité. En revanche, pour réaliser un projet de construction dont la surface hors œuvre nette (SHON) dépasse 170 m², il est obligatoire de faire appel à un architecte.

QUELS SONT LES DÉLAIS POUR OBTENIR UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Si le dossier est complet, il faut compter 2 mois d'attente pour une demande concernant une maison individuelle et/ou ses annexes. En retour, l'administration vous octroie ou non le permis de construire, ou l'accepte avec des prescriptions motivées que vous serez tenus de suivre.

Si vous n'avez reçu aucune réponse de l'administration à l'issue du délai d'instruction de 2 mois, le permis de construire est en principe tacite. Une fois le permis délivré, il doit être affiché à la fois en mairie pendant au minimum 2 mois, et sur le terrain jusqu'à la fin des travaux.

QUELLE EST LA DURÉE DE VALIDITÉ DU PERMIS DE CONSTRUIRE ?

La durée de validité du permis de construire est de 3 ans. Le titulaire de l'autorisation peut en demander la prolongation, en s'adressant aux services compétents en mairie au moins 2 mois avant son expiration. En revanche, le permis est considéré comme périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de 2 ans à compter de sa notification ou de sa délivrance tacite.

COMMENT OBTIENT-ON UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Pour obtenir un permis de construire il faut s'adresser à la mairie de la commune dans laquelle est situé votre terrain et lui adresser les formulaires Cerfa n°13406*01 ou Cerfa n°13409*01, suivant la nature de votre projet, dûment complétés et accompagnés d'un dossier constitué des pièces suivantes :

- Le plan de situation du terrain.
 - Le plan masse des constructions à bâtir ou à transformer.
 - Le plan de coupe du terrain et de la construction.
 - Une note de présentation du projet décrivant également le terrain le cas échéant.
 - Le plan des façades et des toitures.
 - Une photographie permettant de situer le terrain dans son environnement proche et dans le paysage.
- Le dossier de demande de permis de construire (formulaire et dossier) doit être établi en 4 exemplaires, et remis aux services correspondants de la mairie de la commune sur laquelle est situé le terrain, ou envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception.

QUE FAIRE EN CAS DE REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Lorsque votre permis de construire a été refusé, vous pouvez demander au maire de reconsidérer sa position, dans les 2 mois qui suivent la notification de refus, par lettre recommandée avec accusé de réception. Si le refus est maintenu, vous pouvez encore solliciter le président du tribunal administratif de la circonscription dans laquelle se situe votre terrain, pour essayer d'obtenir l'annulation du refus de permis de construire, dans le même délai que précédemment.

LA CONSTRUCTION DE VOTRE MAISON

Après avoir signé un contrat avec un constructeur et obtenu un permis de construire sur votre terrain, le chantier de votre future maison peut commencer. Comment va-t-il se dérouler ? Voici les différentes étapes de la construction d'une maison neuve.

CONCEPTION, PREMIÈRE ÉTAPE DU PROJET

Aidé par votre constructeur, vous élaborerez avec lui l'ébauche de votre future maison en fonction de vos envies, de vos besoins, de la configuration de votre terrain et bien entendu de votre budget.

Les constructeurs de maisons individuelles proposent pour la plupart des modèles de maisons préconçues pour répondre aux attentes des acquéreurs. Ces modèles sont personnalisables et permettent de concevoir une maison à votre image à partir d'un modèle qui vous plaît. Il existe également des constructeurs "sur mesure" à partir de vos propres idées de plan.



Dans tous les cas, votre constructeur est aguerri et connaît son métier, il saura donc vous conseiller pour le choix des matériaux, la configuration des pièces, les équipements et autres aspects qui pourraient vous sembler compliqués à appréhender.

Il fera ensuite réaliser les plans par ses architectes et préparera le dossier de permis de construire, qu'il soumettra à la mairie de la commune de votre future maison.

L'ouverture du chantier interviendra lorsque le permis aura été accepté. Le conducteur de travaux

organisera l'intervention et la coordination des différentes entreprises de bâtiment qui se succéderont sur le chantier.

VISITER LE CHANTIER PENDANT LA CONSTRUCTION

Vous souhaitez visiter le chantier pendant les travaux ? C'est tout à fait légitime et utile, mais mettez-vous d'accord avec votre constructeur à la signature du contrat sur les conditions de votre venue sur le chantier, cela évitera des désagréments plus tard, car les artisans ne vous accueilleront pas toujours au mieux.

Dans tous les cas, prévenez les de votre venue.



Si vous lors d'une de ces visites vous constatez un désordre, sachez que c'est au constructeur d'y remédier. S'il ne le fait pas ou s'il conteste votre demande, vous pouvez le mettre en demeure d'effectuer les travaux nécessaires par lettre recommandée avec avis de réception. Si vous considérez que les malfaçons sont trop sérieuses pour pouvoir poursuivre le chantier, adressez-vous au tribunal de grande instance : le juge des référés peut ordonner l'arrêt des travaux et une expertise judiciaire.



Si vous constatez que les travaux sont arrêtés ou qu'ils ont pris du retard sans raison valable (intempéries par exemple), vous pouvez mettre le constructeur en demeure de reprendre les travaux, en lui envoyant une lettre recommandée avec avis de réception, dans laquelle vous lui fixerez un nouveau délai. Et évidemment, vous interrompez le versement de vos acomptes tant que le chantier n'a pas repris. Si cette lettre n'est pas suivie d'effets, faites-le constater par un huissier, puis adressez-vous au tribunal des référés, qui obligera l'entreprise à honorer son contrat.

LA RÉCEPTION DU CHANTIER

Leur montant et leur nature diffèrent selon les communes. Le jour de la réception, vous devez obligatoirement être présent ou représenté par une personne que vous mandatez. Vous êtes en droit de vous faire assister par une personne compétente en la matière (architecte, maître d'œuvre, contrôleur technique, ingénieur conseil, etc.) pour vous aider à constater l'achèvement des travaux.



Il est indispensable d'établir un procès-verbal ou un état des lieux signé par chacun des participants, et reproduit en autant d'exemplaires, qui mentionnera vos réserves s'il en est ou leur absence si vous acceptez la réception en l'état. Il contient tous les éléments importants et posant problème que vous pourrez constater, et vous permettra de recourir aux différentes garanties en cas de besoin.

- Vérifiez que les travaux réalisés correspondent aux plans, à la notice descriptive et au contrat.
- Vérifiez également le bon fonctionnement de tous les équipements (fenêtres, ventilation mécanique, chauffage et production eau, notamment).
- Si vous acceptez la réception, vous devez payer le solde du prix des travaux dans le même temps.
- Si vous constatez un ou des désordres apparents ou des défauts de conformité, mentionnez soigneusement toutes vos réserves dans le procès-verbal



ou l'état des lieux et également le délai dans lequel vous souhaitez voir ces malfaçons réparées.

- Si vous omettez de signaler un désordre apparent à cette occasion, il vous sera beaucoup plus difficile d'obtenir réparation par la suite.
- Si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle avec ou sans fourniture de plans, vous pouvez consigner 5 % du prix de la maison.

Dans le cas où ces travaux de réparation ne seraient pas réalisés à l'expiration du délai indiqué dans le procès-verbal ou l'état des lieux, avec un contrat de construction de maison individuelle avec ou sans fourniture de plans, c'est le garant du constructeur ou de l'entrepreneur qui prend en charge la réalisation des travaux nécessaires.

Si vous constatez que les travaux ne sont pas achevés, vous pouvez refuser la réception.

- Si le constructeur ou l'entrepreneur va dans votre sens, vous fixez avec lui un nouveau délais pour l'achèvement de la maison.
- S'il s'oppose à votre refus de réception, saisissez le juge des référés pour demander l'achèvement des travaux sous astreinte et réclamer des dommages et intérêts, si le délai de livraison est dépassé.

- Si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle avec ou sans fourniture de plans, contactez le garant du constructeur, qui fera jouer la garantie de livraison.

LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT, VALABLE 1 AN APRÈS RÉCEPTION DES TRAVAUX

Selon cette garantie, le constructeur est responsable de la réparation. Il est tenu de réparer tous les désordres mentionnés lors de la réception et/ou durant l'année qui suit.

- Des vices et dommages apparents, à condition qu'ils aient fait l'objet de réserves de la part du maître de l'ouvrage dans le procès-verbal de réception,
- Les vices et dommages apparus après la réception.

Attention ! La garantie de parfait achèvement ne couvre pas les désordres apparents lors de la réception qui n'auraient pas fait l'objet de réserves, ni les désordres résultant de l'usure normale, du mauvais entretien ou de l'usage des biens.

Bon à savoir : Si vous avez souscrit un contrat de construction de maison individuelle (CCMI), avec ou sans fourniture de plans, c'est le garant de celui-ci qui est tenu de faire exécuter les travaux nécessaires que vous aurez signalés, soit lors de la réception, soit dans les 8 jours qui suivent.

LA GARANTIE BIENNALE OU DE BON FONCTIONNEMENT, VALABLE 2 ANS APRÈS LA RÉCEPTION

Le constructeur est également responsable de la réparation des biens d'équipements qui peuvent être démontés ou remplacés sans abîmer le gros œuvre pendant les 2 ans qui suivent la réception.

Elle concerne les éléments d'équipement dissociables de la construction, à savoir les éléments

séparables du gros œuvre et qui n'engendrent pas de conséquences pour celui-ci :

- les portes, fenêtres, volets,
- les cloisons, les faux plafonds,
- les revêtements de toutes sortes,
- les tuyauteries, canalisations,
- les appareils et équipements sanitaires ou de chauffage (radiateurs, sanitaires, robinetterie),
- les appareils d'éclairage ou de communication, les ascenseurs, les équipements de sécurité incendie, etc.

Attention ! Cette assurance ne couvre pas les désordres qui concerneraient les biens d'équipement indissociables du bâti, comme le chauffage central ou les escaliers, qui sont assimilés à l'ouvrage lui-même, et relèvent donc de la garantie décennale.

LA GARANTIE DÉCENNALE, VALABLE 10 ANS APRÈS LA RÉCEPTION

La garantie décennale est obligatoire pour le constructeur, et vous protège en cas de dommages, vices et malfaçons pouvant affecter le sol, le bâtiment, et la non conformité à certaines normes obligatoires. Cette garantie est couverte par une assurance contractée par le constructeur et par votre assurance dommage-ouvrage. Le constructeur est responsable :

- De la solidité de la construction : gros œuvre et équipements liés au gros œuvre, charpentes, escaliers, canalisations, plafonds, etc.
- De son étanchéité,
- De tout ce qui la rend impropre à son usage d'habitation (pour les maisons individuelles), sauf en cas de catastrophe naturelle.

Attention ! La garantie décennale ne s'applique pas pour des désordres de caractère esthétique et ne pouvant nuire à la solidité de l'ouvrage.



DESSINATEUR	DATE	ECHELLE 1:75
REV 1	OLM	09/07
REV 2	OLM	23/07
REV 3	OLM	02/08

DOSSIER

LA RE 2020

Réduire la facture énergétique en maîtrisant l'impact carbone

Les constructeurs sont prêts, ils connaissent les règles du jeu. La nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs, la RE 2020, s'applique à partir du 1er janvier 2022 et remplace la RT 2012 qui était déjà au cœur de la transition énergétique.

- le professionnalisme et l'innovation des filières industrielles.

Chaque maison se doit de répondre aux caractéristiques de performance énergétique prévues, à savoir "produire plus d'énergie qu'elle n'en consomme".



RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

Le but de cette réglementation est de diminuer l'impact carbone des bâtiments et d'en améliorer les performances énergétiques et thermiques pour réduire la facture énergétique.

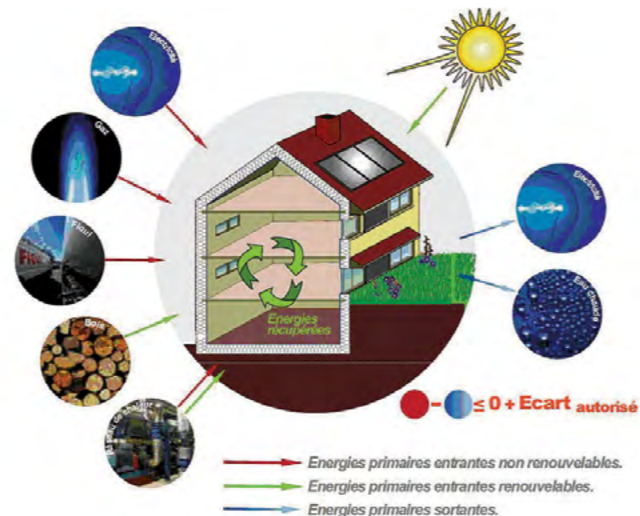
LES OBLIGATIONS DE LA RE 2020

Après de nombreuses phases d'expérimentation dans le but de déterminer précisément les paramètres de calcul pour limiter les facteurs d'émission de CO2 et réduire drastiquement les consommations d'énergie, et donc réduire la facture énergétique des ménages, la nouvelle réglementation thermique va bientôt entrer en vigueur.



Les nouvelles obligations de la RE 2020 s'appuient sur :

- la transformation progressive des modes constructifs,
- l'emploi de certains matériaux, notamment biosourcés,



Le concept BEPOS (Bâtiment à énergie positive) devient la règle. Les constructions se doivent d'être "propres" donc moins énergivores. Le BEPOS est une affirmation du label EFFINERGIE et E+C-.

En maison individuelle, l'étanchéité à l'air de la maison doit rester inférieure à 0,6 m3/h/m2. L'isolation est renforcée, le recours aux énergies renouvelables est la règle, en particulier pour le chauffage, la climatisation, l'eau chaude, la ventilation en privilégiant le solaire thermique, le photovoltaïque ou la biomasse.

UNE MAISON ÉCONOME EN ÉNERGIE

Pour diviser par trois la consommation d'énergie comme l'impose la réglementation et mettre en œuvre le BEPOS, le bâti doit être de grande qualité bien entendu, les déperditions thermiques jugulées.

Cela passe par la conception des plans de la maison car il y a fort à parier que la RE 2020 va réduire les possibilités architecturales de nombreuses maisons. Des problèmes d'isolation et de confort d'été vont se poser ainsi que des difficultés lorsque les acheteurs souhaiteront de grandes surfaces vitrées.

L'utilisation de matériaux qui stockent le carbone comme le bois devraient être largement généralisée, tout comme celle des matériaux biosourcés.

Les réglementations thermiques



LES MODES CONSTRUCTIFS ET DES ÉQUIPEMENTS

Il s'agit donc de répondre à la norme RE 2020 en minimisant l'impact de la construction sur l'environnement et pour réduire la facture énergétique. Cela suppose l'emploi de matériaux et d'équipements spécifiques.

ISOLATION

Il s'agit d'assurer une isolation thermique très performante des murs, de la dalle, de la toiture, grâce à une isolation parfaite, en employant de préférence des matériaux biosourcés (ouate de cellulose, fibre de chanvre ou de lin, etc...).

ÉNERGIES RENOUVELABLES

pour le chauffage, l'eau chaude et produire sa propre électricité

Avec la RE 2020, il devient inévitable d'utiliser des énergies renouvelables qui permettent une production autonome d'énergie en complément.

Le recours à ces énergies peu carbonées ou à des matériaux ayant une faible empreinte carbone est encouragé.

Pour le chauffage, il faut trouver des alternatives au chauffage en adéquation avec la nouvelle réglementation thermique: la RE 2020 privilégie la pompe à chaleur (PAC) ou le chauffage au bois (poêle à pellets ou à bûches) plutôt que l'électricité.

Voici quelques exemples :

- panneaux photovoltaïques pour produire de l'électricité,
- capteurs solaires thermiques pour produire de l'eau chaude,
- mini-éolienne pour produire de l'électricité,
- solaire passif : l'énergie est captée par les parties vitrées et l'énergie solaire produite est stockée pour chauffer l'eau par exemple ou produire de l'électricité.

VENTILATION ET AIR INTÉRIEUR :

le confort hiver comme été

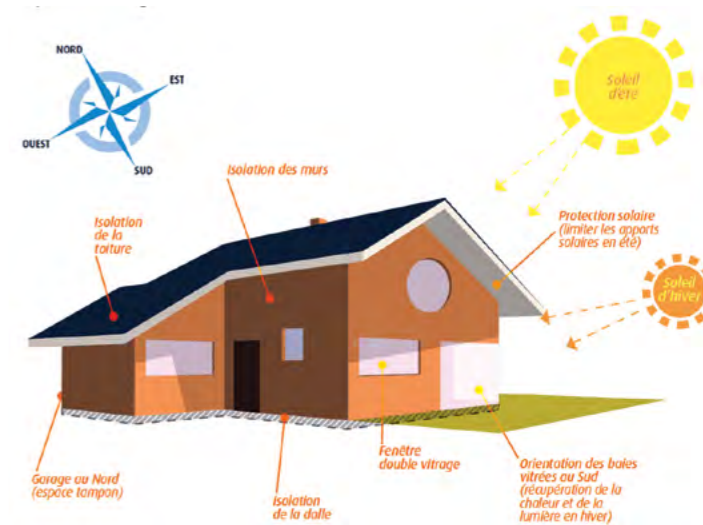
La RE 2020 préconise de choisir de préférence une ventilation efficace comme la VMC double flux, qui permet de renouveler l'air intérieur et de réduire la facture énergétique.

En effet, avec une VMC double flux, la consommation de chauffage diminue car l'air entrant est plus chaud.

La température ambiante doit être contrôlée été comme hiver pour éviter les déperditions d'énergie, de façon à éliminer l'humidité, source de dégradation du bâti, en particulier dans les pièces humides (salle de bains, cuisine...).

ORIENTATION

Il est indispensable de bien orienter sa maison pour que votre consommation soit la plus basse possible.



Il faut favoriser la lumière naturelle de façon à diminuer au maximum vos besoins énergétiques.

Ne négligez pas le confort d'été : il existe de nombreuses solutions pour garder la fraîcheur à l'intérieur en haute saison : vous pouvez par exemple prévoir des avancées de toit selon l'exposition pour que la totalité de vos surfaces vitrées soit protégées des rayonnements du soleil.

PORTES ET FENÊTRES

La nouvelle réglementation exige de choisir et d'installer des fenêtres et des portes fenêtres de grande qualité (chauffantes et rafraichissantes) pour assurer un confort thermique et se substituer à un système de chauffage principal ou d'appoint.

RÉCUPÉRATION DE L'EAU DE PLUIE

Prévoir un système de récupération d'eau de pluie est indispensable pour tous projets de construction écologique.

NOTRE SÉLECTION DE MODÈLES DE MAISONS

Dans les pages suivantes, vous trouverez notre sélection de modèles de maisons proposés par les constructeurs partenaires de Ma Future Maison, avec lesquels je travaille depuis des années.

Implantés en Île-de-France depuis plusieurs décennies, leur constance et leur savoir-faire ont forgé leur réputation et nourri leur carnet de commandes.

Aguerris et fiables, les constructeurs présents dans ce guide travaillent tous dans le cadre du CCMI et sont tous présents dans les villages exposition d'Île-de-France, où vous pourrez visiter leurs maisons et les rencontrer.



MODÈLE QUARTZ SURFACE HABITABLE : 129 m²



Le modèle Quartz présente des lignes contemporaines et originales. Il peut être personnalisé selon les goûts de chacun (bardage bois, crépis de couleurs combinables, descentes et menuiseries variées, etc.) De 75 à 126 m², avec 3 ou 4 chambres et la possibilité d'ajouter un garage attenant. Quartz allie une bonne performance énergétique et confort. Bâtie en parpaings et isolée avec du polyuréthane et de la laine de verre, cette maison est équipée d'une VMC, d'une chaudière à condensation, d'un chauffe-eau solaire individuel, elle permet de maîtriser sa consommation énergétique.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE SAPHIR de 90 m²



Soisy-sous-Montmorency (95). Sur un terrain viabilisé de 350 m². 5 pièces. Au rez-de-chaussée : entrée, double séjour, cuisine, cellier, wc. À l'étage : 3 chambres, salle de bain, wc. Prix global indicatif 419.000 €.

■ MODÈLE ATRIA de 90 m²



Champigny-sur-Marne (94). Sur un terrain viabilisé de 245 m². 5 pièces, 4 chambres, garage intégré. Prix global indicatif de 359.000 €.

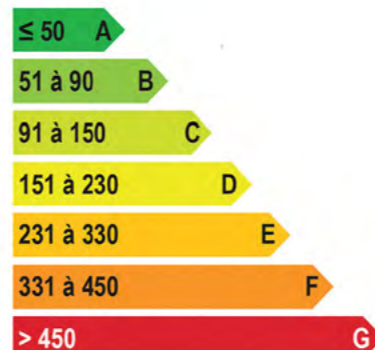


Faire construire votre maison sera sans conteste un des événements les plus importants dans votre vie. Chez Maisons Sésame, nous entretenons un devoir sacré : réussir votre maison et ainsi participer au bonheur de votre famille. Pour y parvenir, nous avons sélectionné des matériaux de grande qualité, nous mettons en œuvre de nombreux services et un suivi rigoureux de votre projet depuis le premier rendez-vous jusqu'à la livraison de votre maison...

Constructeur en Ile-de-France - Tél. : 01 39 04 29 83 - www.maisonsesame.fr

Pour une fois, choisissez la facilité...

Proches de vous par notre situation, nous le sommes aussi par le soin que nous mettons à bien vous comprendre, à bien vous conseiller et à bien vous servir.



- Des maisons encore plus accessibles.
- Des maisons encore plus performantes.
- Des financements plus incitatifs.



VAUX LE PENIL
57, route de Chartreyttes
77000 VAUX LE PÉNIL
Tél : 01 60 68 66 66
vaux@maisons-deal.com

RIS ORANGIS
3, avenue de la Libération
91130 RIS ORANGIS
Tél : 01 69 02 00 33
ris@maisons-deal.com

STE GENEVIÈVE DES BOIS
222, route de Corbeil
91700 STE GENEVIÈVE DES BOIS
Tél : 01 69 51 69 08
sgdb@maisons-deal.com



Maison traditionnelle familiale avec un pignon central qui avance dans l'axe de la construction, dans un classicisme éternel, sobre et stylé. Au rez-de-chaussée : entrée, double séjour, cuisine, bureau ou chambre, wc, garage accolé. À l'étage : un grand palier dessert 4 chambres dont une avec salle d'eau privée, 1 salle de bain, 1 wc indépendant. Pour un confort acoustique et thermique, le plancher de l'étage est en béton, les menuiseries en pvc. Couverture ton ardoise ou tuiles vieilles. Construction sur vide sanitaire.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE RAMBOUILLET** de 98 m²



MELUN / VAUX LE PENIL (77). Sur un terrain de 600 m². sur vide sanitaire, 6 pièces, 4 chambres, plancher étage béton, garage incorporé. Prix : 293 000 € (hors frais de notaire).

■ **MODÈLE ORMESSON** de 94 m²



VILLEMORISSON SUR ORGE (91) Sur un terrain de 200 m². Sur vide sanitaire, 5 pièces, 3 chambres, plancher étage en béton. Prix à partir de : 278 000 € (frais de notaire inclus).



En matière de construction comme dans bien des domaines, la proximité est un atout irremplaçable. C'est l'assurance d'un dialogue efficace et facile, parce qu'on est du même pays, qu'on le connaît parfaitement, et qu'ainsi on est sûr de parler la même langue.

C'est pourquoi les Maisons Déal réalisent la plupart de leurs constructions en+ Seine-et-Marne, Essonne et dans les départements limitrophes.



Modèle de style classique et élégant avec garage intégré. Son architecture complexe et originale est adaptée à tous les environnements et tous les types de terrains. Ses toitures à quatre pentes et ses décrochés de façade lui donnent un cachet certain. Au rez-de-chaussée, de vastes espaces de vie commune, avec un large hall d'entrée distribuant un séjour lumineux de 37 m², ouvert sur une cuisine d'appoint et son cellier, ainsi qu'une suite parentale de 15 m² avec sa grande salle de bain privative. À l'étage, 2 autres chambres, dont une donnant sur le balcon, et une salle de bain pour toute la famille.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE SAINT CLOUD** de 146 m²



POINCY (77) Sur un terrain de 360 m².
Entrée, séjour traversant de 40 m² ouvert sur cuisine, suite parentale, 3 chambres, 2 salles de bains, lingerie, garage intégré en sous-sol.

■ **MODÈLE CHATILLON** de 146 m²



CHELLES (77) Sur un terrain plat de 398 m².
Cuisine ouverte sur séjour de 31 m², 5 chambres, 2 salles de bains, garage intégré.



Demeures d'Île-de-France accompagne ses clients depuis 20 ans dans la concrétisation de leur projet de maison individuelle. Fort de cette longue expérience de la construction et d'un réseau de partenaires dont il a éprouvé la confiance et le professionnalisme, Demeures d'Île-de-France construit des maisons de qualité, en toute transparence, et dans le respect de la réglementation et de l'environnement.



Moderne et lumineuse, cette maison a été pensée pour votre confort. Grâce à ses baies vitrées, le séjour est baigné de lumière. Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine ouverte sur grand séjour de 40 m², local technique, wc et garage. À l'étage, le palier dessert 3 chambres, dont une avec balcon, une salle de bain et un wc indépendant. Tous nos modèles sont personnalisables pour correspondre à vos envies.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE PRIMMOS OPALE** de 58,68 m²



Sur un terrain de 279 m². 3 chambres, SDB, WC, salon-séjour, cuisine, cellier. À partir de 325.450 €

■ **MODÈLE PRIMMOS CORAIL** de 76,25 m²



Sur un terrain de 264 m². Salon-séjour, cuisine, cellier, 1 chambre. À partir de 281.500 €



MTLF fait cohabiter tradition et modernité. Privilégiant la qualité des matériaux et des prestations, MTLF vous propose une gamme de modèles de maisons, de style traditionnel ou contemporain, personnalisables en fonction du budget et des désirs de chacun. Pour garantir la qualité de ses prestations, MTLF travaille avec les artisans de sa région. Les Maisons MTLF ce sont 16 agences pour vous accueillir et vous guider dans votre projet.



MAISONS PIERRE

Votre bien-être se construit ici.

**Plus de 110 modèles
adaptés à tous les styles de vie**



Faire construire avec Maisons Pierre, c'est choisir le meilleur rapport qualité-prix.

UNE RÉALISATION SOIGNÉE

- | Construction sur vide sanitaire
- | Isolation alvéolaire « 3 en 1 »
- | Des finitions soignées
- | Le meilleur bâti du marché

UNE LARGE CHOIX DE PERSONNALISATIONS

- | Choix des couleurs de façade
- | Choix des menuiseries
- | Choix des revêtements de sols
- | Choix des plans intérieurs

L'INNOVATION AU SERVICE DE VOTRE CONFORT

- | Alarme et télésurveillance
- | Gestionnaire d'énergie
- | Chauffage intelligent
- | Box domotique

UN SERVICE «TOUS COMPRIS»

- | Accompagnement de A à Z
- | Garanties & assurances incluses
- | Suivi de chantier personnalisé
- | SAV gratuit pendant 10 ans

Modèle : Nova - Visuel non contractuel.

MAISONS PIERRE

Constructeur de maisons individuelles depuis 1984

www.maisons-pierre.com

0 800 638 638 Service & appel gratuits



+ de 50 000 familles nous font confiance



+ de 36 ans à vos côtés



5 maisons livrées par jour



Garanties Maisons Pierre

MODÈLE VISION SURFACE HABITABLE : 138 m²



Maison basse consommation avec combles de la gamme Confort Plus.

Au RDC une entrée desservant un vaste espace séjour-cuisine de 48 m², une chambre de 10 m² avec salle d'eau, un WC et un cellier. A l'étage, 3 chambres, dont une suite parentale de 28 m² avec dressing et salle d'eau, une salle de bains équipée, un WC et de nombreux espaces de rangements. Haute isolation thermique et acoustique (Classe A+), climatisation réversible dans le salon et centrale photovoltaïque avec batteries de stockage.

Nombreuses possibilités de personnalisations. À partir de 174.900 €

LES ÉQUIPEMENTS DE CE MODÈLE



- **PACK ÉNERGIE POSITIVE**
- **INTERRUPTEURS SCHNEIDER**
- **PACK AIR/AIR monosplit**
- **VOLETS ROULANTS ÉLECTRIQUES**

- **PACK MA MAISON CONNECTÉE**
- **BOX DOMOTIQUE** volets roulants motorisés,
- **CHAUFFE-EAU THERMODYNAMIQUE**
- **ALARME & TÉLÉSURVEILLANCE**



MAISONS PIERRE

Votre bien-être se construit ici.

Devenez propriétaire de votre maison au meilleur rapport qualité-prix. Nous vous accompagnons de A à Z. 90% des français rêvent d'acquérir une maison individuelle mais la plupart ignorent que ce rêve est à leur portée... Depuis 1984, MAISONS PIERRE propose des maisons innovantes, économes et accessibles au plus grand nombre. Plus de 50.000 familles nous ont déjà fait confiance pour leur projet, alors pourquoi pas vous ?

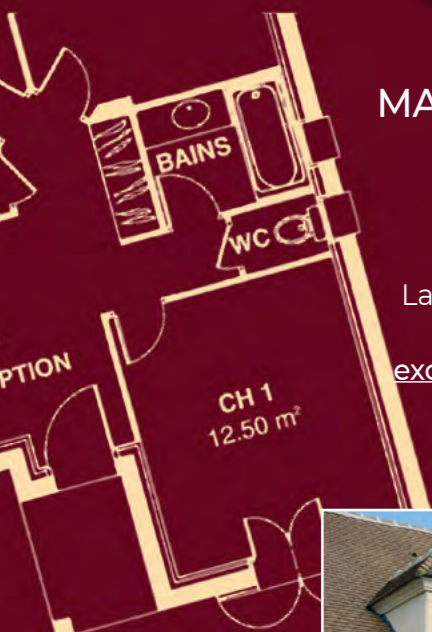
580, impasse de l'Epinet - Vert St Denis - 772420 CESSON - Tél. : 01 04 71 19 19 - www.maisons-pierre.com

Belles Demeures

CONSTRUCTEUR DEPUIS 1935

MAISONS D'EXCEPTION EN ILE DE FRANCE

Belles Demeures, marque de la société SAPO, réalise des constructions sur-mesure, adaptées à votre terrain, vos goûts et votre budget. La société SAPO, dotée d'un savoir-faire de plus de 70 ans, a créé la marque Belles Demeures en 1976 exclusivement destinée aux constructions personnalisées.



Faites confiance à un vrai constructeur en choisissant une maison Belles Demeures.



66, route de Paris
78760 JOUARS PONTCHARTRAIN
Tél. 01 80 28 36 12
belles.demeures@sfr.fr

BELLES DEMEURES - BP 201 - 45300 ROUVRES SAINT JEAN - Tél. : 02 38 39 70 23

Découvrez les nombreuses réalisations sur le site

www.lesmaisonsbellesdemeures.fr



MODÈLE GRÉEMENT SURFACE HABITABLE : à partir de 173 m²



Cette maison résolument moderne avec son architecture originale et audacieuse, est très lumineuse grâce à ses nombreuses baies vitrées. Au rez-de-chaussée : une entrée, une cuisine ouverte sur double séjour de 52 m², un bureau, un wc indépendant. A l'étage : 2 chambres sous les combles avec salle d'eau privée, une chambre avec salle de bain privée, un wc séparé, un balcon et une petite terrasse.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE CARAQUE de 175 m²

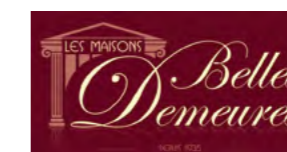


JOUARS-PONTCHARTRAIN (78). Sur beau terrain viabilisé et plat de 1 105 m², plein sud. 5 chambres, 3 SdB, 2 WC, chauffage pompe à chaleur. Maisons certifiée RE 2020. À partir de 505.000 €

■ MODÈLE CARAVELLE de 135 m²



VILLIERS ST FRÉDÉRIC (78). Sur beau terrain de 600 m², proche toutes commodités. Modèle R + C avec 4 chambres, 2 salles de bain, 2 WC, chauffage pompe à chaleur. À partir de 435.000 €



Belles demeures, marque de la société Sapo, réalise des constructions sur-mesure, adaptées à votre terrain, vos goûts et votre budget. Dotée d'un savoir-faire de plus de 35 ans, la marque Belles Demeures est exclusivement destinée aux constructions personnalisées. Choisir une maison Belles Demeures, c'est s'assurer d'un niveau d'exigence significatif pour une construction haut de gamme.

Route d'Etampes - 45300 ROUVRES SAINT JEAN - Tél. : 02 38 39 70 23
www.lesmaisonsbellesdemeures.fr



Maison certifiée RE 2020 de réalisation traditionnelle, étudiée pour une utilisation optimale de la surface. Au rez-de-chaussée : une entrée, une pièce à vivre très lumineuse de 80 m² composée d'une cuisine ouverte sur un double séjour, un bureau, une chambre avec salle d'eau, un wc indépendant et un cellier. A l'étage : le palier dessert trois belles chambres, une salle de bain, une suite parentale avec dressing et salle d'eau, un wc indépendant. Lucarnes maçonnées. Prestation à personnaliser selon vos envies. Modèle adapté aux demandes classiques de Bâtiments de France.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE PAQUEBOT de 139 m²

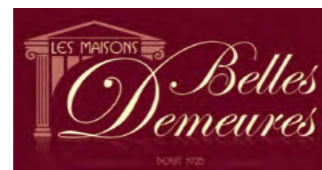


JOUARS-PONTCHARTRAIN (78). Sur beau terrain de 414 m², Proche toutes commodités. Maison avec 4 chambres, 2 SdB, 2 wc. chauffage pompe à chaleur. À partir de 373.000 €

MODÈLE GREEMENT de 173 m²



BREUILLET (91). Sur beau terrain de 400 m², Maison contemporaine, avec 4 chambres, 2 salles de bain, 2 wc. Chauffage pompe à chaleur avec ballon thermodynamique. À partir de 324.900 €



Belles demeures, marque de la société Sapo, réalise des constructions sur-mesure, adaptées à votre terrain, vos goûts et votre budget. Dotée d'un savoir-faire de plus de 35 ans, la marque Belles Demeures est exclusivement destinée aux constructions personnalisées. Choisir une maison Belles Demeures, c'est s'assurer d'un niveau d'exigence significatif pour une construction haut de gamme.



Belle maison de plain-pied aux volumes généreux et aux façades avantageuses et valorisantes. Entrée, grande cuisine de 18 m² avec magnifique bow-window pour un aménagement circulaire et convivial de l'espace repas, grand séjour de 31 m² avec nombreuses baies vitrées. La partie nuit se compose d'une suite parentale avec dressing, une salle d'eau + wc, 2 chambres, 1 salle de bains, un wc indépendant et une buanderie. Le cellier attenant à la cuisine ouvre sur le garage intégré. Sa toiture ne laissera personne indifférent.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE CAPITOLE de 146 m²



JUVISY SUR ORGE (91). Sur terrain de 334 m². Modèle avec 4 chambres dont une suite parentale, triple séjour, cuisine, cellier, bureau, garage intégré. Prix indicatif : 421.274 €.

MODÈLE BOULEAU de 146 m²



ST ARNOULT EN YVELINES (78). Sur terrain de 1 550 m² Avec 4 chambres, cuisine ouverte sur double séjour, une salle de bain, 2 wc, garage intégré. Prix indicatif : 311.908 € (branchements, FN, DO inclus).



Clairval est fait pour vous ! Vous découvrirez avec Maisons Clairval le plaisir de faire construire sa maison, une maison vraiment à soi. Et vous serez heureux de n'avoir pas subi les habituelles maisons sur catalogue, toutes pareilles, toutes banales. Nos équipes techniques ont l'expérience voulue pour que votre rêve devienne réalité : faites-nous confiance, confiez-nous la remise de vos clefs !



De style classique, son architecture présente des proportions équilibrées et des détails qui lui donnent charme et personnalité. Ses volumes compacts et sa faible empreinte au sol rendent ce modèle très adaptable, notamment aux petits terrains. Les plans fonctionnels privilégient l'espace, les grands volumes et les apports lumineux. Au RdC, l'entrée ouvre sur un séjour traversant de 30 m² et une cuisine avec cellier duquel on accède au garage. À l'étage, 4 chambres avec rangements, ainsi qu'une salle de bain avec wc.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE BOULEAU** de 101 m²



SAVIGNY-LE-TEMPLE (77). Sur terrain de 292 m², découvrez le modèle Bouleau de 6 pièces modulable à souhait et selon vos envies. Prix indicatif : 289 754 €.

■ **MODÈLE ADELINE** de 96 m²



LINAS (91). Proche centre ville, commerces, écoles, collège, grands axes, joli terrain plat de 355 m². Modèle de 5 pièces Prix indicatif : 281.406 €



Clairval est fait pour vous ! Vous découvrirez avec Maisons Clairval le plaisir de faire construire sa maison, une maison vraiment à soi. Et vous serez heureux de n'avoir pas subi les habituelles maisons sur catalogue, toutes pareilles, toutes banales.

Nos équipes techniques ont l'expérience voulue pour que votre rêve devienne réalité : faites-nous confiance, confiez-nous la remise de vos clefs !



Avec ses lignes contemporaines et sa luminosité, ce modèle de la gamme Prestige vous séduira tant par son espace optimisé que son confort de vie.

Composée au rez-de-chaussée d'un bel espace salon-séjour-cuisine de 45 m², cellier, wc, et 1 chambre.

À l'étage, le palier dessert 4 chambres et 1 salle de bains avec wc..

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE TIPI Vexin** de 104,48 m²



Meaux (77). Sur un terrain de 237 m². Modèle comprenant 4 chambres, une salle de bain, un WC, un salon-séjour, une cuisine, un cellier. Prix indicatif de 264.530 €.

■ **MODÈLE CA 2.0 Lucarne** de 94,78 m²



Albert (80). Sur un terrain de 800 m². Modèle comprenant 4 chambres, un salon-séjour, une cuisine, un cellier, salle de bains, wc. Prix indicatif de 179.730 €.



Constructeur de maisons depuis 1945, LDT est une entreprise familiale depuis trois générations avec plus de 15 000 maisons construites. Toujours à la pointe de l'innovation, LDT offre des produits de qualité aux dernières normes environnementales.

Ensemble, bâtissons la maison de vos rêves...



Devenez propriétaire de **vo**tre maison en Ile-de-France



14 agences près de chez vous
www.maisonssesame.fr

RCS Versailles B388867426 - N° de titulaire NF HABITAT 78-06-114 - Janvier 2022



MODÈLE PÉRIDOT SURFACE HABITABLE : 100 m²



Le modèle Péridot vous propose une architecture classique qui reflète élégance et finesse. Son porche dans la continuité de l'avancée du garage lui offre un atout aussi bien esthétique que fonctionnel.

De grands espaces ouverts et un garage au rez-de-chaussée, 4 chambres et une salle de bains à l'étage.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE AMETHISTE de 110 m²



Chamarande (91). Sur un terrain de 350 m².
Projet de construction comprenant : une belle pièce à vivre, une cuisine, 2 salle de bains, 4 chambres et un garage intégré.
Prix global indicatif 310.000 €.

MODÈLE SAPHIR de 90 m²



Soisy-sous-Montmorency (95). Sur un terrain viabilisé de 350 m². 5 pièces. Au rez-de-chaussée : entrée, double séjour, cuisine, cellier, wc. À l'étage : 3 chambres, salle de bain, wc.
Prix global indicatif 419.000 €.



Faire construire votre maison sera sans conteste un des événements les plus importants dans votre vie. Chez Maisons Sésame, nous entretenons un devoir sacré : réussir votre maison et ainsi participer au bonheur de votre famille. Pour y parvenir, nous avons sélectionné des matériaux de grande qualité, nous mettons en œuvre de nombreux services et un suivi rigoureux de votre projet depuis le premier rendez-vous jusqu'à la livraison de votre maison...

Constructeur en Ile-de-France - Tél. : 01 39 04 29 83 - www.maisonssesame.fr



Depuis 1932, la signature des maisons Berval s'est affirmée au fil du temps.

Reconnu pour la qualité de ses prestations, Maisons Berval vous fait découvrir une de ses inspirations, imaginée et créée pour vous. L'innovation, le respect des valeurs sociétales et environnementales font de Maisons Berval la référence des constructeurs de maisons individuelles en Ile de France. L'ensemble des maisons Berval est réalisé sur-mesure.

www.maisonsberval.fr

Présent dans toute l'Île-de-France : Barbizon/Rambouillet/Le Vésinet /Antony/Le Raincy/Le Perreux/L'Isle Adam - 01 60 24 72 72



Cette maison contemporaine en R+1 est conçue pour profiter au maximum des apports de lumière naturelle, elle dispose, côté rue, d'une baie vitrée sur toute sa hauteur et sur l'arrière, d'une large baie ouverte sur le jardin. L'entrée et la pièce de vie sont donc généreusement éclairées.

Au rez-de-chaussée, salon/séjour, cuisine avec cellier, sanitaires indépendants. Garage intégré à la maison.

À l'étage, l'espace nuit est composé de 4 chambres dont une suite parentale et deux salles de bains.

STREET fait partie de la gamme de maisons urbaines SMART, compactes et conçues pour proposer un maximum de confort et d'agrément intérieur, extérieur, sur des parcelles contraintes. À partir de 257 500 € TTC

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE MILLESIME** de 164 m²



Bry-sur-Marne (94) Sur un terrain de 491 m², à 5' de la gare.

Au RdC, salon-séjour, bureau, cuisine avec cellier, wc.

1^{er} étage, 3 chambres et 2 salles de bains.

2^{ème} étage, véritable suite parentale avec dressing, salle d'eau et petit salon privé.

Prix global indicatif de 920 000 €.

■ **MODÈLE CHAMPS DE MARS** de 137 m²



Poissy (78) Sur un terrain de 295 m², modèle contemporain.

Au RdC, salon-séjour-cuisine, bureau, wc, garage

À l'étage, une mezzanine dessert 2 chambres, une salle de bains ainsi qu'une suite parentale avec dressing, salle d'eau et terrasse.

Prix global indicatif de 522 000 €.



Depuis 1932, Maisons Berval est devenu au fil des ans la référence en matière de construction de maison individuelle de qualité en Ile de France. Plus de 20 000 réalisations témoignent de son savoir-faire et de son engagement constant au service de la qualité pour ses clients. Ses maisons sont certifiées NF Haute qualité environnementale. Maisons Berval tient à tenir ses engagements de constructeur sérieux, responsable et fiable en accompagnant ses clients tout au long de leur parcours de construction, du premier contact commercial jusqu'au terme de la garantie décennale, voire au-delà !

contact@maisonsberval.fr - Tél. : 01 60 24 72 72 - www.maisonsberval.fr

CONSTRUCTEUR DE MAISONS INDIVIDUELLES SUR-MESURE

Le Pavillon Français vous assure un accompagnement **personnalisé** tout au long de votre projet pour une maison **100% unique** et à la hauteur de vos envies.

Une présence sur toute
l'Île-de-France et l'Oise



ORRY-LA-VILLE

3 BIS rue de la Gare
60560 ORRY-LA-VILLE
03 75 35 00 80

DOMEXPO NORD

32 rue des Rouges Gorges
95570 BAILLET-EN-FRANCE
01 39 91 55 00

CORMEILLES-EN-PARISIS

56 boulevard Clemenceau
95240 CORMEILLES-EN-PARISIS
01 74 00 10 01

SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

76 rue du Pontel
78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
01 34 51 33 49

RAMBOUILLET

16 rue Raymond Poincaré
78120 RAMBOUILLET
01 87 32 00 00

OZOIR-LA-FERRIERE

36 avenue du Général De Gaulle
77330 OZOIR-LA-FERRIERE
01 82 74 01 01

ESBLY

19 rue Mademoiselle Poulet
77450 ESBLY
01 85 27 00 55

DAMMARIE-LES-LYS

543 avenue André Ampère
77190 DAMMARIE-LES-LYS
01 87 28 01 00

ORSAY

6 rue Verrier
91400 ORSAY
01 85 82 02 53

MORANGIS

75 avenue Aristide Briand
91420 MORANGIS
01 85 82 05 65

MAISONS ALFORT

43 avenue du Général Leclerc
94700 MAISONS ALFORT
01 43 76 30 00

Photos et illustrations non contractuelles



Belle maison originale avec ses différents jeux de façades et son bardage bois. Ce modèle propose de généreux volumes, avec au rez-de-chaussée, une cuisine avec cellier, ouverte sur un vaste salon-séjour, 1 chambre, 1 wc. À l'étage, le grand palier dessert 3 chambres dont une avec dressing et salle d'eau privative, 1 salle de bains, 1 wc.

Le modèle Gaïa est disponible en plusieurs surfaces

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE SAINT CLOUD de 146 m²



LE MEE-SUR-SEINE (77). Proche centre ville. Sur un terrain d'environ 1 002 m². Maison contemporaine de 150 m² avec vaste séjour cuisine de plus de 57 m² et 4 chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau et dressing.
Prix global indicatif de 385.000 €.

MODÈLE TANIT de 175 m²



CONDÉ-SUR-VESGRE (78). Sur un terrain d'environ 513 m². Modèle avec entrée, cuisine, séjour, salon, 4 chambres, bureau, 2 salles de bains.
Prix global indicatif de 350.000 €.

Le Pavillon Français propose de concevoir votre maison selon vos besoins et au gré de vos envies. Raffinée et spacieuse, votre maison vous procurera une vie plus facile et plus épanouie au quotidien tout en respectant les règles d'urbanisme de votre région. Le Pavillon Français répond à toutes vos attentes en vous donnant le choix du sur-mesure aussi bien pour votre construction que pour vos finitions intérieures pour un projet unique global. Nous concevons pour vous une maison présentant les meilleurs agencements garantissant une utilisation pratique et confortable pour l'ensemble de votre famille.



NOUVELLE GAMME CONFORT

MODÈLE AMBRE

MAISON DE PLAIN PIED AVEC GRANDE TERRASSE COUVERTE DE 104 À 115 M², 3 OU 4 CHAMBRES, AVEC GARAGE INTÉGRÉ.
PRIX À PARTIR DE 152 900 €*

- CONSTRUCTION DE QUALITÉ :**
 - Implantation par un géomètre
 - Vide sanitaire accessible de 0,60 m
 - Armatures renforcées pour une meilleure durabilité
 - Ecran de sous-toiture respirant et renforcé
 - Isolation thermo acoustique étanche et imputrescible
- MAISON INTELLIGENTE :**
 - Affichage détaillé des consommations
 - Programmation du chauffage
 - Box domotique connectée
 - Système d'alarme et télésurveillance

- FINITION SOIGNÉE :**
 - Enduit monocouche finition grattée
 - Corniches de finition en pierre reconstituée
 - Gouttières et descentes de pluie en zinc
 - Appuis et seuils ton pierre
 - Menuiseries extérieures certifiées NF
- MAISON BIEN ÉQUIPÉE :**
 - Panneaux photovoltaïques en toiture
 - Module d'autoconsommation
 - Ballon thermodynamique 200 l
 - Chauffage réversible : climatiseur (salon)
 - Volets roulants



Corniches et gouttières

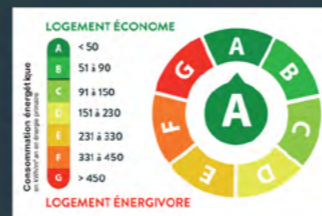
CORNICHES DE FINITION
 Véritable signature de Maisons Pierre, les corniches de finition en pierre reconstituée viennent couronner la façade de cette maison, lui conférant élégance et caractère.

GOUTTIÈRES ET DESCENTES DE PLUIE
 Les gouttières et descentes de pluie du modèle Ambre sont en zinc. Maisons Pierre a sélectionné ce matériau pour sa noblesse et sa durabilité dans le temps.

0 800 612 612 Service & appel gratuits

PLUS DE 50 AGENCES À VOTRE SERVICE
 Retrouvez tous nos modèles sur maisons-pierre.com et rejoignez-nous sur Facebook

*Prix indicatif de 149 900 € TTC correspondant au modèle AMBRE 3.104 GI de la gamme CONFORT, hors terrain, hors frais de notaire, hors assurances, hors peinture, hors branchements, hors piscine, hors aménagements extérieurs et hors options. Visuels non-contractuels.



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DE VOTRE MAISON AU MEILLEUR RAPPORT QUALITÉ-PRIX

NOUS VOUS ACCOMPAGNONS DE A À Z

90% des Français rêvent d'acquérir une maison individuelle, mais la plupart ignorent que ce rêve est à leur portée...

Depuis 1984, MAISONS PIERRE propose des maisons innovantes, économes et accessibles au plus grand nombre.

Près de 50 000 familles nous ont déjà fait confiance pour leur projet, alors pourquoi pas vous ?



Z.A. Jean Monnet - 580, impasse de l'Épinet Vert-Saint-Denis - 77242 CESSON CEDEX
 Tel. : 01 64 71 19 19



NOUVELLE GAMME CONFORT

MODÈLE CONCEPT

MAISON MODULABLE PROPOSANT 9 COMBINAISONS D'AGENCEMENT. DE 90 À 104 M², 3 OU 4 CHAMBRES, AVEC OU SANS GARAGE INTÉGRÉ.
PRIX À PARTIR DE 145 900 €*

- CONSTRUCTION DE QUALITÉ :**
 - Implantation par un géomètre
 - Vide sanitaire accessible de 0,60 m
 - Armatures renforcées pour une meilleure durabilité
 - Ecran de sous-toiture respirant et renforcé
 - Isolation thermo acoustique étanche et imputrescible
- MAISON INTELLIGENTE :**
 - Affichage détaillé des consommations
 - Programmation du chauffage
 - Box domotique connectée
 - Système d'alarme et télésurveillance

- FINITION SOIGNÉE :**
 - Enduit monocouche finition grattée
 - Corniches de finition en pierre reconstituée
 - Gouttières et descentes de pluie en zinc
 - Appuis et seuils ton pierre
 - Menuiseries extérieures certifiées NF
- MAISON BIEN ÉQUIPÉE :**
 - Panneaux photovoltaïques en toiture
 - Module d'autoconsommation
 - Ballon thermodynamique 200 l
 - Chauffage réversible : climatiseur (salon)
 - Volets roulants



Panneaux solaires

MODÈLE CONCEPT : MAISON À ÉNERGIE POSITIVE

Produisez votre propre énergie et réduisez vos factures d'électricité jusqu'à 60 % grâce à la combinaison intelligente de panneaux photovoltaïques, couplés à un module d'autoconsommation d'une capacité de stockage de 2,4KWh.

0 800 612 612 Service & appel gratuits

PLUS DE 50 AGENCES À VOTRE SERVICE
 Retrouvez tous nos modèles sur maisons-pierre.com et rejoignez-nous sur Facebook

*Prix indicatif de 142 900 € TTC correspondant au modèle CONCEPT 3.104 de la gamme CONFORT, hors terrain, hors frais de notaire, hors assurances, hors peinture, hors branchements, hors aménagements extérieurs et hors options. Visuels non-contractuels.



■ LES MAISONS DU MOIS

Difficile de faire un choix parmi tous les modèles de maisons que proposent les constructeurs. Votre projet de maison neuve dépend de vos envies, de vos besoins, de la configuration de votre terrain et aussi de votre budget.

Si tous les modèles proposés sont modulables et adaptables, il n'en reste pas moins qu'il faut partir d'une idée pour personnaliser votre maison à votre image.

Chaque mois, nous vous proposons une description détaillée de deux modèles de maisons de constructeurs différents, afin de vous aider à vous y projeter et à faire votre choix : architecture, aménagement intérieur, adaptations possibles... chaque maison est passée en revue dans ses moindres détails !





Modèle ASTRIA

Des espaces pleins et séparés



Choisir de faire construire une maison à étage comporte plusieurs avantages, notamment en termes d'espace : la présence d'un étage permet d'abord de séparer les espaces de vie commune des espaces plus intimes, comme les chambres, et ce de façon très nette. Ceci permet de s'affranchir des contraintes phoniques et donc de simplifier les usages et le confort de toute la famille au quotidien. Séparer les espaces de vie commune des chambres, c'est aussi ménager de grands volumes au rez-de chaussée, ce qui procure une sensation de confort et d'aisance remarquable, que l'on n'a pas forcément dans une maison de plain-pied, où toutes les pièces sont réparties sur une même surface, ou dans une maison avec combles aménagés ou aménageables, qui profitent d'un espace supplémentaire, mais en soupente, donc moins confortable.

UNE ARCHITECTURE TRADITIONNELLE ET ORIGINALE

Si la maison Atria présente une architecture plutôt classique, qui saura satisfaire les amateurs de sobriété, certains aspects de son architecture lui donnent toutefois une vraie originalité et permettent de composer un bâtiment léger et harmonieux.

En effet, la maison évite le monobloc pesant et imposant qui peut caractériser les maisons à étage. La présence du garage accolé et l'avancée de la façade avant rompent avec la monotonie et la régularité des murs, et rendent la maison plus distinguée et singulière.

Ainsi à l'avant de la maison, l'avancée de la façade permet de créer une continuité avec le garage, tout en ménageant un porche à colonne devant l'entrée, à la fois pratique et charmant. Le décalage entre la toiture du garage et celle de la maison crée une dissymétrie qui allège l'architecture, l'avancée du toit soulignée par un fronton qui encadre la fenêtre d'une des chambres.

La façade arrière est plus simple et plus linéaire, mais permet aussi de mieux profiter du jardin. Il est possible, par exemple, d'y installer très facilement une terrasse préfabriquée. Le décroché du bâtiment du garage rompt tout de même avec la façade principale, créant l'illusion d'une maisonnette attenante. Cela permet aussi d'éviter une architecture monobloc, un peu lourde et somme toute très (trop) classique.

Les décors et l'habillage des façades viennent rehausser les détails de l'architecture, en harmonie et

ASTRIA

Gamme Astorial

Rez-de-chaussée
Surface habitable totale : 128,08 m²

Rez-de-chaussée 68,28 m²
Etage 59,80 m²

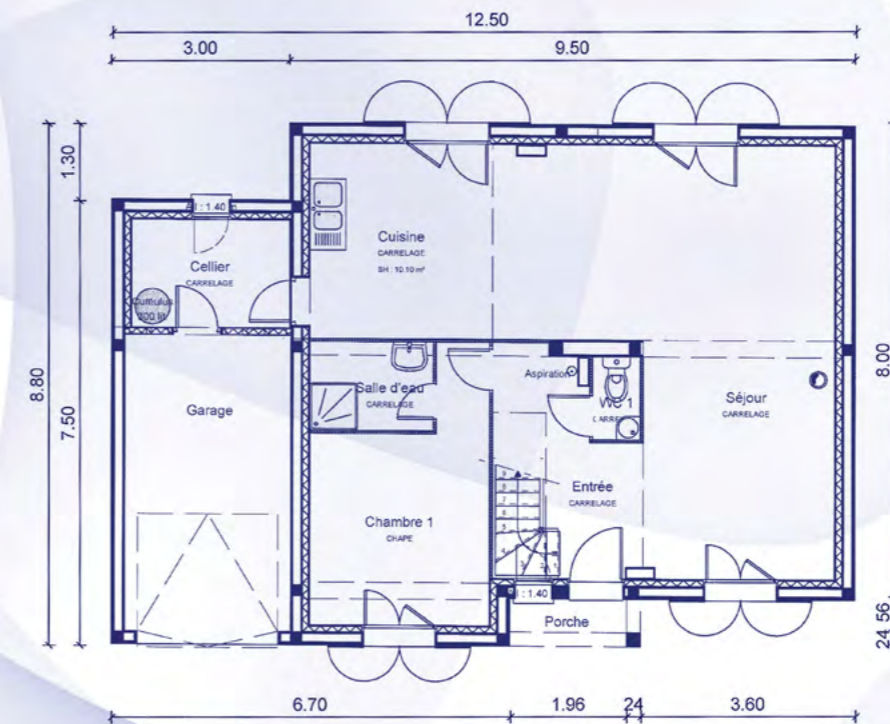


Tableau des surfaces en m²

Rez-de-chaussée

Cellier	4,84
Chambre 1	11,15
Cuisine	10,10
Entrée	5,65
Esc.	0,72
Salle d'eau	3,11
Séjour	31,59
Wc 1	1,12
Porche	1,70
Garage	14,00

TOTAL 68,28



Depuis 1935

de teintes et de matière. Les chaînes d'angles appareillées lui donnent une certaine originalité, tout en respectant son style classique. Les volets battants en bois massif viennent compléter ce style entre tradition, sobriété et charme.

VOLUMES ET ESPACES OPTIMISÉS, CONÇUS POUR DURER

Le modèle Astria est une maison à étage dont tous les espaces sont pensés pour le confort et la tranquillité d'une famille.

Avec ses 4 grandes chambres dont 3 réunies à l'étage et 1 indépendante au rez-de-chaussée, ses vastes et lumineux espaces ouverts sur l'extérieur, et son garage accolé, cette maison est idéale pour une famille.

D'une surface totale de 128 m², répartis sur deux niveaux, les plans du modèle Astria sont fonctionnels et modulables, pour que la maison puisse aussi évoluer au fil du temps, les enfants grandissant, et les activités de chacun se diversifiant.

UN REZ-DE-CHAUSSÉE CONFORTABLE AVEC DE GRANDS VOLUMES ET DE LA LUMIÈRE

Le rez-de-chaussée de la maison Astria est divisé en deux parties : d'un côté un vaste séjour-cuisine

(avec cellier), d'une surface de plus de 40 m², et de l'autre, une chambre d'ami indépendante, avec sa salle d'eau privative, et ouverte sur le jardin.

La présence d'une entrée crée (+ de 5 m²) un sas entre l'extérieur et l'intérieur, permettant en outre de loger l'escalier qui mène à l'étage sans perte d'espace ni de lumière, ainsi qu'un wc indépendant, bien pratique, le second étant situé en haut.

Cette entrée distribue les deux espaces de ce niveau bas : à gauche, la chambre, à droite le séjour.

Le séjour en forme de L mesure plus de 30 m², une surface ouverte et de grands volumes qui permettent des aménagements variés, mais aussi de profiter de grandes baies vitrées, dont une dans l'espace cuisine, qui mesure quant à lui 10 m².

Ce plan ménage ainsi des espaces de vie modulables et fonctionnels, tout en profitant largement de la lumière naturelle grâce aux nombreuses ouvertures, à l'avant comme à l'arrière de la maison, qui donnent sur le jardin.

La cuisine, ouverte ou fermée selon les goûts et les pratiques des uns et des autres, dispose d'un cellier conséquent, de presque 5 m², pour ranger et cacher les appareils électroménagers par exemple, et ainsi dégager de l'espace dans les pièces à vivre, et simplifier leur aménagement et leur décoration.

ASTRIA

Gamme Astorial

Etage

Surface habitable totale : 128,08 m²

Rez-de-chaussée 68,28 m²

Etage 59,80 m²

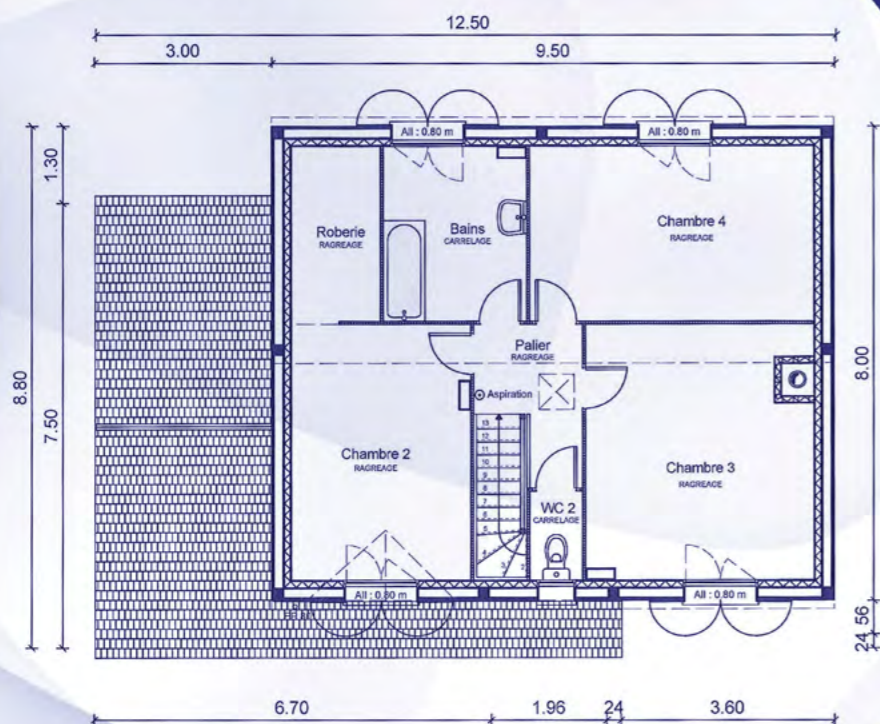


Tableau des surfaces en m²

Etage	
Bains	7,04
Chambre 2	12,85
Chambre 3	16,00
Chambre 4	14,16
Pallier	3,94
Roberie	4,46
Wc 2	1,35
TOTAL	59,80



La "chambre d'amis" constitue un espace supplémentaire intéressant, dans le sens où sa destination peut être multiple et évoluer au fil du temps : on peut en faire un bureau, un atelier, une salle de jeu, un salle vidéo, une bibliothèque, un espace séparé pour un adolescent ou un jeune adulte en mal d'indépendance, et également une chambre d'amis.

Pour finir, un garage de 14 m² vient compléter le plan du rez-de-chaussée, avec un accès depuis le cellier, pour faciliter la circulation dans la maison.

UN ÉTAGE AVEC DE GRANDES CHAMBRES ET DES ESPACES DE RANGEMENT

L'étage de la maison Astria est organisé de manière fonctionnelle, optimisant l'espace pour ménager de grandes chambres confortables et baignées de lumière, en réservant des espaces pour la salle de bain et pour le rangement, avec une roberie.

Au sommet de l'escalier, un pallier distribue les 3 chambres, la salle de bain et la roberie, chaque pièce étant indépendante des autres et éclairée par sa propre fenêtre, y compris la salle de bain (avec baignoire).

Les chambres sont vastes, avec des surfaces de 13, 14 et 16 m², plutôt plus grandes que la moyenne, pour des espaces agréables et dans lesquels il est possible de s'installer à tout moment de la journée, de jouer,

de vaquer à ses occupations tranquillement, sans manquer d'espace et en toute tranquillité.

Finalement, le modèle Atria, notre exemple de maison à étage du constructeur Maisons Clairval, somme toute assez classique, comporte des caractéristiques architecturales et esthétiques qui le rendent différent.

L'optimisation des différents espaces et les grandes ouvertures sur l'extérieur en font une maison adaptable au fil du temps, au gré des évolutions familiales, et qui restera fonctionnelle et confortable, quels que soient les usages des pièces.



Modèle SINGAPOUR

Une architecture soignée et épurée



Les constructeurs de maisons individuelles cherchent toujours à répondre aux attentes des acquéreurs et à suivre les nouvelles tendances en matière d'habitation, d'architecture et de modes de vie.

De plus, la réglementation en matière de construction, et notamment la réglementation thermique en vigueur, impose un certain nombre d'exigences pour les maisons neuves : une isolation très performante pour réduire les consommations d'énergie, une ventilation efficace pour obtenir un vrai confort d'été et une bonne qualité de l'air intérieur, mais aussi de grandes surfaces vitrées pour faire entrer la lumière naturelle dans les maisons, etc.

UNE MAISON TENDANCE ET CONFORME À LA RE 2020

Un des modèles phares de Maisons LDT, cette belle et grande maison contemporaine, avec ses grands

volumes et ses lignes épurées, présente de nombreux atouts.

Avec son architecture soignée, la maison Singapour est originale et spacieuse, sans pour autant paraître massive.

Ses nombreuses fenêtres et baies vitrées, allègent la façade et laissent entrer la lumière, sans compter qu'elles facilitent la circulation dans la maison et avec le jardin.

Autre caractéristique avantageuse, le porche au-dessus de la porte d'entrée, prolongé au premier niveau par un balcon qui donne dans une chambre : pour se protéger de la pluie, pour profiter du soleil, pour fleurir sa façade, etc.

Ci-après, des exemples de réalisation du modèle Singapour de Maisons LDT, qui vous donne une idée des différentes manières de l'habiller.



DES PLANS FONCTIONNELS, MODULABLES

Le modèle Singapour de LDT est disponible en 3 versions (101, 103 et 117 m²), il bénéficie d'un garage et un sous-sol est possible en option.

Vous pouvez constater que son agencement très modulable est également fonctionnel, et parfait pour une vie de famille.

Au rez-de-chaussée, une spacieuse pièce de vie commune ; salon, séjour avec cuisine ouverte vous permettront d'aménager vos espaces selon vos envies et besoins.

Le niveau bas est baigné de lumière, grâce à ses larges ouvertures qui permettent de faire entrer la lumière naturelle tout au long de l'année et dans toute la maison.

De plus, cette configuration produit une sensation d'espace hors du commun et prolonge le regard depuis l'intérieur.

Une porte donne accès au garage de 15,5 m², lui-même prolongée par un local technique, espace supplémentaire mais souvent bien utile pour stocker, ranger, et placer hors de vue les machines et autres objets encombrants.

À l'étage, un couloir dessert 3 chambres, séparées des espaces de vie commune pour préserver l'intimité des habitants et la tranquillité de chacun au sein de la famille, une salle de bain commune avec baignoire et fenêtre ainsi qu'un wc. Une des chambres donne accès au balcon.

UNE MAISON ÉCONOME EN ÉNERGIE

Construite aux dernières normes RE2020, le bâti est optimisé pour assurer une isolation maximum afin de gagner en dépenses de chauffage.

Concernant les équipements, tous les modèles des Maisons LDT sont particulièrement économes en énergie et équipés d'une pompe à chaleur Air/Eau du fabricant français Atlantic.

C'est le système de chauffage et d'eau chaude sanitaire le plus performant, économe et prisé du marché actuellement. Il est possible, sous conditions, de le combiner avec un chauffage au sol au rez-de-chaussée de la maison.

Pour en savoir plus sur les Maisons LDT, vous pouvez vous rendre directement en agence ou prendre rendez-vous au 03 44 96 30 30

www.ldt.fr





Devenez propriétaire de **vo**tre maison en Ile-de-France



- Performance thermique
- Large choix
- Fonctionnalités
- Qualité/Prix



14 agences près de chez vous
www.maisonssesame.fr

RCS Versailles B38867426 - N° de titulaire NF HABITAT 78-06-114 - Janvier 2022

LES ENDUITS DÉCORATIFS SELON MAISONS SÉSAME

Le nouvel enduit que notre partenaire weber.terrano print a imaginé est une véritable alternative esthétique et économique à d'autres matériaux.

Il est aujourd'hui possible de reproduire des formes, du relief et de la couleur de certains parements, ainsi vous pourrez avoir un aspect bardage bois en enduit !



Cette nouveauté réduit considérablement les coûts de construction et d'entretien. De plus, ce matériau se double d'une fonction technique d'imperméabilisation, garantissant un résultat durable incomparable ! Maisons Sésame, l'a déjà adopté ;



Quels sont les besoins des particuliers en termes de décoration des façades ?

" Aujourd'hui, les gens ont besoin d'avoir une maison plus moderne avec des jeux d'enduits et de couleurs variés, ils veulent personnaliser la façade de leur maison avec des coûts maîtrisés.

On remarque également une demande assez fréquente de bardage bois en façade. Le procédé d'enduit weber.terrano print apporte cette réponse avec l'avantage de l'entretien en moins et le choix d'une réalisation en petite comme en grande surface ; cela va permettre de proposer des maisons différentes les unes des autres. "

Quelles sont les réponses de Maisons Sésame face à ses nouveaux besoins ?

" A ce jour il y a très peu de réponses hormis les habituelles modénatures d'encadrement des fenêtres ou des chaînes d'angles. Plus récemment, la réponse se fait par la bicolorisation des façades.



weber.terrano print nous apporte une solution supplémentaire pour jouer sur des aspects différents et notre première démarche est de rénover nos maisons d'exposition de façon à pouvoir présenter ce produit.

La maison dans le village exposition de la Ville-du-Bois (91) est la première sur laquelle nous avons mis en avant deux aspects d'enduits : le bardage bois et l'aspect bambou dans des dégradés de gris. Les autres maisons expo seront réalisées avec d'autres matriçages. "



Qu'est-ce qui vous a séduit dans le procédé weber.terrano print ?

" C'est un ensemble qui nous a séduits : la nouveauté et un grand nombre d'aspects possible, les applicateurs formés par Weber sur la technique avec des outils adaptés pour une mise en oeuvre simple et rapide. "

Quel est le ressenti des visiteurs ?

" En premier lieu, l'étonnement, ce produit n'est pas connu du grand public et les gens sont surpris de la ressemblance entre l'enduit aspect bois et le vrai bardage bois. Ce procédé permet de répondre à toutes les envies selon le budget de chacun car on peut traiter 1, 2 ou 3 m² pour décorer autour d'une fenêtre ou d'une porte d'entrée ou encore réaliser une façade complète. "



Devenez propriétaire de **vo**tre maison en Ile-de-France



- Performance thermique
- Large choix
- Fonctionnalités
- Qualité/Prix



14 agences près de chez vous
www.maisonssesame.fr

RCS Versailles B38867426 - N° de titulaire NF HABITAT 78-06-114 - Janvier 2022

LE BIEN-ÊTRE À DOMICILE

Le bien-être est un élément essentiel lors de la conception de votre nouvelle maison. Il peut dépendre de plusieurs choses : une bonne luminosité, la présence d'un extérieur bien aménagé, la présence d'un poêle ou d'un chauffage réversible pour faire climatisation. Autant de possibilités qui permettent de contribuer à vous sentir bien chez vous. Pourquoi alors ne pas créer dès le début un espace dédié à la détente et à la relaxation ? Il est tout à fait possible d'envisager une piscine intérieure ou un spa à domicile.



Vérand'ART
Créateur de vérandas

LA PISCINE INTÉRIEURE, ACCESSIBLE ÉTÉ COMME HIVER

De plus en plus de Français font le choix de faire construire une piscine en même temps que leur maison.

Généralement prévue à l'extérieur, il est tout aussi bien voire plus avantageux de la prévoir en intérieur.

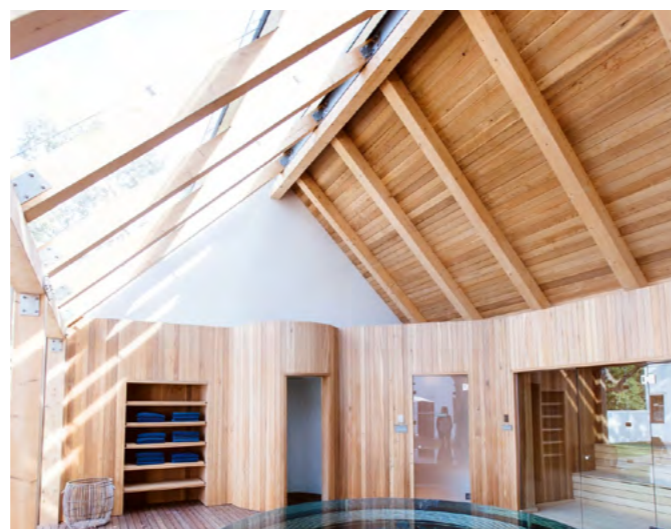
Le premier avantage, et non des moindres, pour une piscine en intérieur, elle est utilisable tout au long de l'année. L'idéal étant de la construire en RDC avec de grandes baies vitrées qui, l'hiver contribueraient au chauffage de la pièce et l'été pourraient s'ouvrir entièrement pour profiter du soleil et de la chaleur extérieure.

L'entretien est également simplifié puisque qu'elle est protégée des éléments extérieurs et donc les feuilles et insectes ne viennent pas se déposer dans la piscine.

En revanche l'isolation et la ventilation doivent être soignées, sans oublier le système de sécurité.

CONSTRUCTION D'UNE PISCINE D'INTÉRIEUR

La réalisation d'un bassin intérieur est complexe car il doit être intégré dans une pièce où les murs porteurs de la maison sont déjà existants. Nous vous conseillons de la construire proche de votre jardin, à l'intérieur d'une pièce vitrée, ouverte sur l'extérieur, afin d'avoir une bonne luminosité.

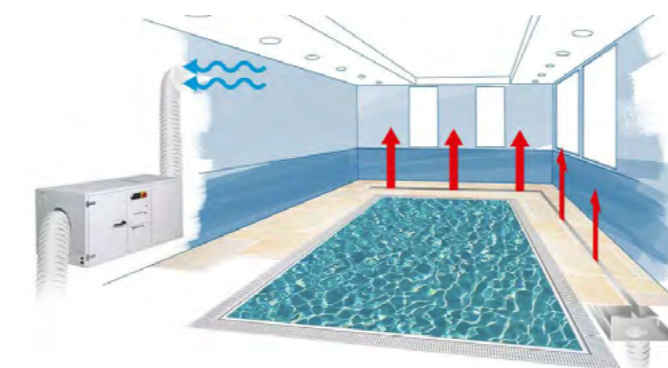


L'idéal serait de prévoir l'intégration de cette piscine dès la construction de votre maison car il est compliqué d'intégrer une piscine d'intérieur dans une maison déjà construite.

Il est possible de transformer un sous-sol en espace bien-être ou créer une extension pour accueillir votre piscine. La meilleure solution est de construire sa piscine à l'intérieur d'une véranda, ce qui laisse un grand choix de possibilités. Par exemple prévoir un accès par la maison et un autre par le jardin. La véranda apporte de la luminosité à votre piscine et donne une impression de grandeur.

Un espace devra lui être spécialement consacré sans oublier une pièce qui accueillera les équipements techniques (pompe, chauffage, régulateurs, etc.).

Il faudra également penser à l'humidité dégagée, au bruit des baigneurs et des équipements techniques et tout cela implique une bonne isolation phonique et thermique, un bon déshumidificateur*, une bonne ventilation et surtout des revêtements anticorrosion.



* Le déshumidificateur permet d'aspirer l'air humide et de le remplacer par de l'air sec. Il existe un grand nombre de modèles (à partir de 1600 €). L'hygrométrie idéale, c'est-à-dire le taux d'humidité, se situe entre 60% et 70%

UN SPA À DOMICILE AVEC UN JACUZZI

Le jacuzzi est un petit espace d'eau qui grâce à un système intégré permet de produire des bulles. Il est d'ailleurs aussi appelé bain à remous.



Son but principal est de participer à la détente musculaire puisqu'en plus des bulles, l'eau est chaude.

Il existe de nombreux modèles disponibles, principalement de forme ronde, carrée ou rectangulaire.

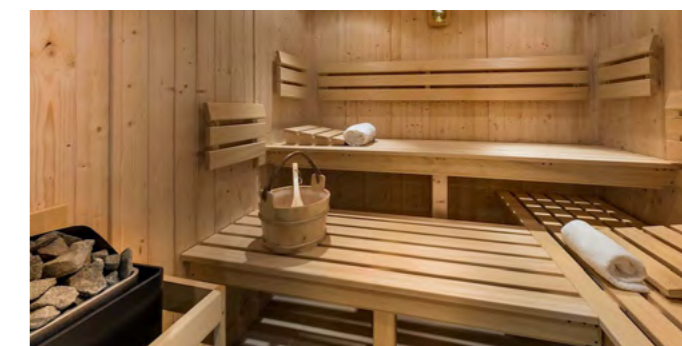
Il peut être gonflable à installer sur votre terrasse, ou encastré comme une baignoire, à mettre dans votre salle de bain si la place le permet ou dans une pièce dédiée.

Il est donc adaptable en intérieur comme en extérieur, mais pensez toutefois à le poser sur une surface bien plane.

UN SPA À DOMICILE AVEC UN SAUNA OU HAMMAM

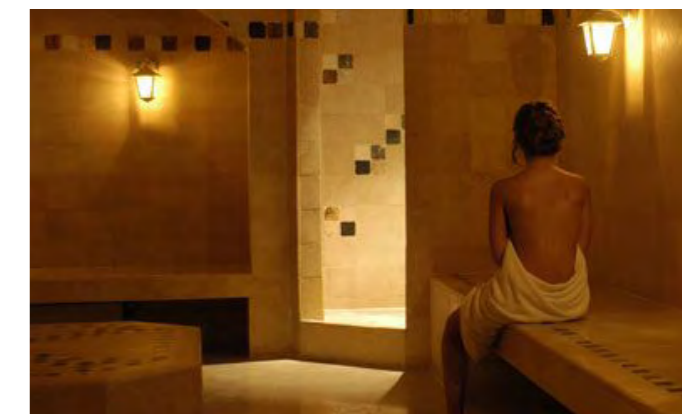
Sauna ou hammam, le concept est quasiment identique : produire de la chaleur dans une pièce fermée afin de vous relaxer et d'éliminer les toxines de votre organisme.

Le sauna est plutôt un concept nordique. Il est constitué d'une pièce faite de parois en bois et est chauffé par un poêle, apportant une chaleur sèche.



A contrario, le hammam produit une chaleur moins importante mais beaucoup plus humide. Pour construire un hammam chez vous, il vous faudra une pièce entièrement carrelée.

La réglementation n'est pas contraignante. L'espace nécessaire pour un sauna ou un hammam n'a pas besoin d'être très important. Une pièce de moins de 10m² est suffisante pour créer un espace spa à domicile et profiter au maximum de moments de détente tout au long de l'année.



DE LA TUILE EN TERRE CUITE

Pour ma toiture

Ardoise, bois, béton, acier, les choix sont de plus en plus divers pour la toiture des maisons neuves. Cependant, la tuile en terre cuite reste un choix apprécié par les français du fait de ses nombreux avantages. Nous verrons ici lesquels, ainsi que les nombreux modèles de tuiles possibles



Modèle Maisons Pierre

La toiture est un élément central pour votre construction puisqu'elle permet de vous protéger des intempéries. Parmi les choix multiples que vous aurez à faire lors de votre projet de construction se posera la question du choix de la couverture. Voyons ici les avantages des tuiles en terre cuite, ainsi que les différents types de tuiles à envisager pour une maison individuelle.

UNE TOITURE DURABLE

Si la tuile est aujourd'hui toujours autant plébiscitée, c'est qu'elle confère de nombreux avantages. Faite d'argile, la tuile répond véritablement à l'enjeu environnemental actuel : elle est durable et renouvelable.

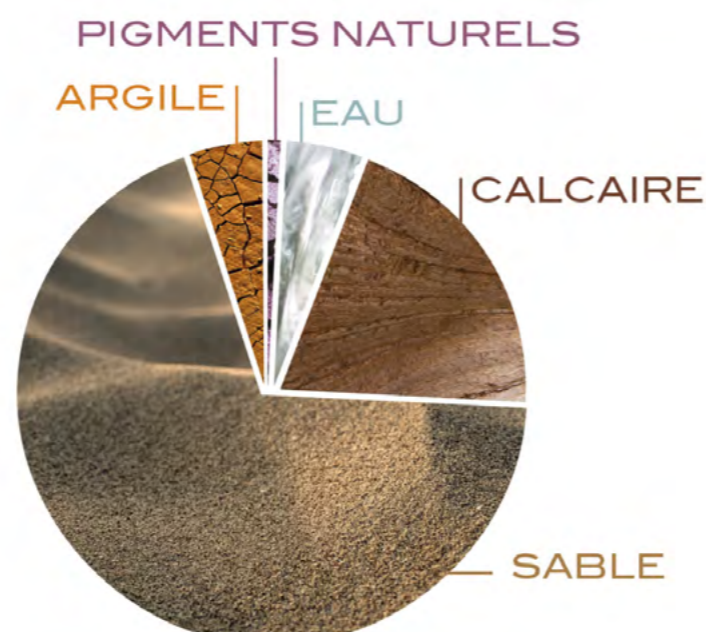
L'argile étant présente partout en France, la tuile est fabriquée en circuit court et vendue directement dans la région de production.

C'est d'ailleurs pour cette raison que chaque région a ses propres tuiles, et donc qu'on observe des toitures bien distinctes d'une région à une autre.

La tuile est très solide, ce qui lui permet de résister aux chocs, au vent et même au gel.

Une toiture en tuile tiendra aisément plus d'une cinquantaine d'années voire plus (jusqu'à 100 ans si elle est bien entretenue).

Enfin, l'entretien d'une couverture en tuile de terre cuite est facile.



En cas de tuile abîmée, elle sera facilement remplaçable sans devoir changer l'intégralité de la toiture.

UNE GRANDE VARIÉTÉ DE TUILES POUR S'ADAPTER À VOS ENVIES

Il existe de nombreuses tuiles différentes qui auront chacune leurs particularités en termes de forme mais aussi en terme de système d'accroche.

La pente et la forme de votre toit accueilleront plus facilement un type de tuile plutôt qu'un autre.

LA TUILE CANAL

LA TUILE CANAL



La tuile en canal, contrairement à la tuile plate, est parfaite pour les toitures à pente faible.

De forme conique, elle a l'aspect d'une gouttière.

L'installation est simple : une tuile de couvert (dos vers le ciel) est posée sur deux tuiles de couvrant (dos vers le sol) ce qui assure une bonne étanchéité et permet l'évacuation rapide des fortes pluies.

LA TUILE ROMANE

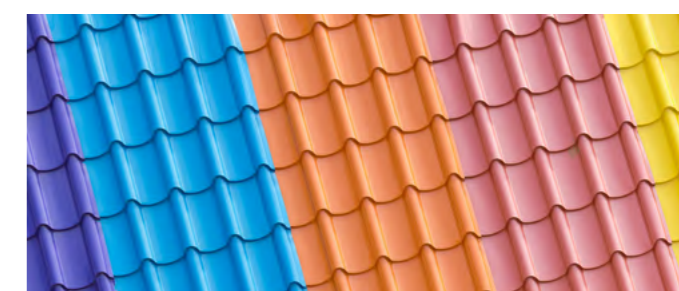
La tuile romane, plutôt polyvalente, peut être utilisée pour tout type de toiture, quelle que soit la pente.

Elle est visuellement similaire à la tuile canal mais elle est fortement galbée, et son système de fixation se rapproche de celui de la tuile mécanique. L'étanchéité se fait donc par un double emboîtement et un double recouvrement.

LA TUILE PANNE

La tuile panne, aussi appelée "tuile à onde douce" elle est adaptée aux toitures à pente faible voire très faible.

Elle possède un double emboîtement dans la longueur et recouvre la tuile voisine par une petite largeur couvrante.



En terme de couleurs, le choix est tout aussi varié. Il existe environ 200 teintes possibles pour créer votre toiture personnalisée. La plus répandue étant la toiture aux nuances rouge/ocre, il est tout à fait possible d'opter pour une tuile grise.



La tuile plate, bien qu'ayant une forme plate, elle est légèrement galbée pour évacuer les eaux de pluies.

Cette tuile s'adapte parfaitement aux toitures pentues (au delà de 35°) et ses formes sont multiples : carrée, rectangle ou encore en écaille, c'est à dire avec le bord inférieur arrondi.

LA TUILE À EMBOÏTEMENT



La tuile à emboîtement (ou mécanique), grâce à des petites cannelures, s'emboîte les unes avec les autres. C'est la tuile la plus répandue en France aujourd'hui car peu coûteuse de par son type de production industriel.

Il existe quatre types de tuile à emboîtement, utilisées en fonction de la pente de toit :

- petit moule à aspect plat
- petit moule à côte
- grand moule à aspect plat
- grand moule avec un galbe

LES FINITIONS DE LA MAISON

Dernière étape de la construction

Faire construire sa maison est un projet de grande ampleur qui vous demandera beaucoup de temps et d'énergie. Vous passerez par différentes étapes durant lesquelles vous verrez votre maison sortir de terre et se former jour après jour selon vos plans. Juste avant de vous donner les clés de votre petit cocon, une dernière étape et non des moindres est à exécuter : les finitions de la maison. Elles peuvent être assurées entièrement par le constructeur ou vous pouvez vous charger d'une partie afin de diminuer les frais.



Voilà enfin la dernière ou les dernières étapes de votre projet de construction : les finitions. Mais en quoi consistent-elles ? Il s'agit simplement de toutes les petites étapes qui permettent à votre maison d'être définitivement habitable et surtout confortable.

LES REVÊTEMENTS DE SOL

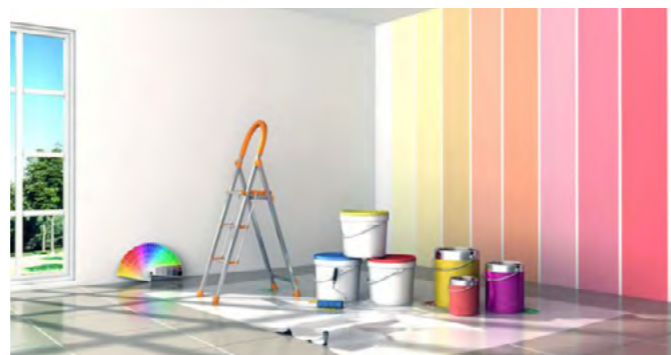
L'installation du revêtement de sol dépend de vos envies et de vos goûts. Il en existe plusieurs types :

- carrelage,
- parquet,
- vinyle
- béton ciré,
- moquette....

Il est possible de les associer : toutes les pièces de la maison n'auront pas forcément le même revêtement.

Par exemple, il est très courant de trouver la configuration suivante :

- du carrelage dans les pièces de vie commune, la cuisine et les pièces d'eau,
- et du parquet dans les chambres.



LES REVÊTEMENTS DE MURS ET/OU LES PEINTURES

L'installation des revêtements de murs ou les peintures permet de personnaliser chaque pièce en fonction de vos envies et du style choisi.

LES PORTES ET AUTRES "PETITS TRAVAUX"

L'installation des menuiseries intérieures, notamment des portes, fait partie des finitions de la maison.

Mais il faut aussi penser aux "petits travaux", comme les plinthes ou les coffrages pour cacher des tuyaux apparents ou autres.

L'EMPLACEMENT DES ÉCLAIRAGES

Les éclairages donneront une ambiance particulière à chaque pièce de votre maison. N'hésitez pas à varier les installations pour que vous vous sentiez à l'aise dès que vous passez le pas de la porte.

Réfléchissez bien aux différents emplacements dans toutes les pièces de la maison. Certaines zones doivent aussi avoir un éclairage direct et stratégique comme le dessus du plan de travail dans la cuisine par exemple.



LES ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

L'installation des équipements intérieurs comprend les meubles fixes ou intégrés dans votre maison :

- les meubles de cuisine,
- les meubles de salle de bain
- ou encore le dressing sur mesure.

FAIRE SOI-MÊME OU LAISSER FAIRE LES PROFESSIONNELS

LA PEINTURE ET LE PAPIER-PEINT, FACILES À FAIRE SOI-MÊME

Parmi la liste des finitions, l'étape de la peinture est celle qui est la plus simple à réaliser par vos soins.

Elle nécessite peu de matériel mais tout de même un peu de votre temps. Cela permet toutefois de faire de belles économies.

Si vous envisagez la mise en œuvre de papier peint, il est préférable de mettre une première couche de peinture d'abord pour lisser les murs.

Pour les murs de votre salle de bain, privilégiez le carrelage (tout ou en partie) pour faciliter l'entretien.



LES REVÊTEMENTS DE SOL, PLUS OU MOINS AISÉ SELON LES MATÉRIEAUX CHOISIS

Les revêtements de sol sont un peu plus complexes à installer. Toutefois, en fonction du revêtement choisi, il est tout à fait possible de le faire vous même.

Du parquet flottant ou du vinyle seront par exemple des options à votre portée. Il sera en revanche plus complexe de poser vous même un parquet massif.

LES ÉQUIPEMENTS, FAISABLE MAIS...

Il est tout à fait envisageable d'installer les meubles par vous même. Sachez qu'elle peut vous prendre beaucoup de temps et d'énergie mais avec un peu de patience, vous pourrez obtenir un beau résultat. Renseignez-vous car dans la majorité des cas, la pose peut-être assurée gratuitement par le magasin dans le cas d'une cuisine ou d'une salle de bain. Profitez donc de cette aide pour n'avoir qu'à poser vos valises.

Si vous n'êtes pas à l'aise avec le bricolage, n'hésitez pas à vous reposer sur votre constructeur de maison individuelle. Il n'est pas simple de trouver des entreprises dans chaque domaine. Votre constructeur fera appel à des professionnels pour vous garantir les meilleures finitions possibles.



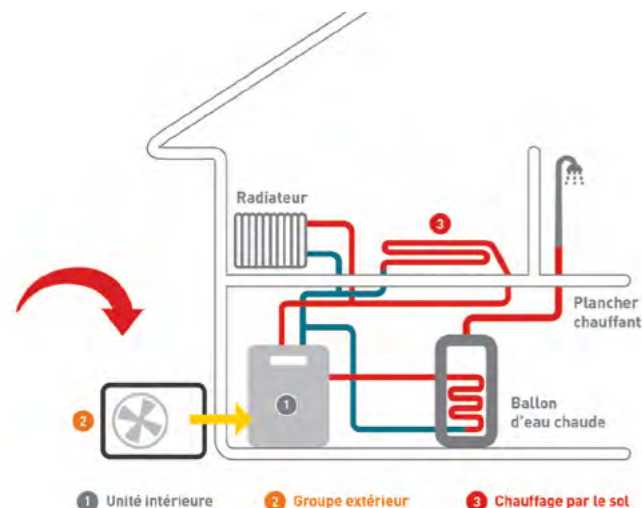
LA POMPE À CHALEUR RÉVERSIBLE

L'utilisation d'au moins une source d'énergie renouvelable dans les nouvelles constructions de maison est désormais une obligation. La pompe à chaleur est un des équipements vous permettant de respecter cette exigence de la réglementation environnementale en vigueur. Mais si la RE 2020 prône la sobriété énergétique, pourquoi ne pas utiliser un seul appareil qui remplit plusieurs rôles ? La pompe à chaleur réversible limite les dépenses à l'achat mais également les déchets en fin de vie.



UTILISER L'AIR AMBIANT POUR CHAUFFER SA MAISON

Connue depuis de nombreuses années, la pompe à chaleur, dite aussi "PAC" est considérée comme un moyen de chauffage écologique et performant.



Elle permet d'utiliser les calories de l'air ambiant pour chauffer l'air ou un fluide caloporteur.

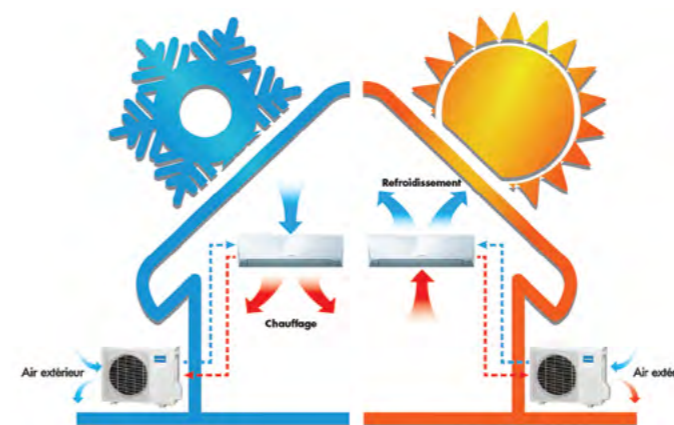
Ce transfert de chaleur transforme l'air ambiant en vapeur qui, au contact du compresseur électrique, va être comprimée. La température en est augmentée et le fluide est alors redistribué dans le circuit d'eau du chauffage, ou diffusé en air chaud dans les pièces souhaitées.

Même si l'utilisation d'électricité est obligatoire pour faire fonctionner votre PAC, elle reste moindre par rapport à la chaleur produite en retour.

Qu'il s'agisse d'un système de PAC air-air ou air-eau, il vous faudra prévoir de la place pour l'unité intérieure et l'unité extérieure.

ELLE CHAUFFE ET RAFAÎCHIT VOTRE MAISON TOUTE L'ANNÉE

Le confort d'été, autrefois mis de côté, est aujourd'hui aussi important que le confort thermique



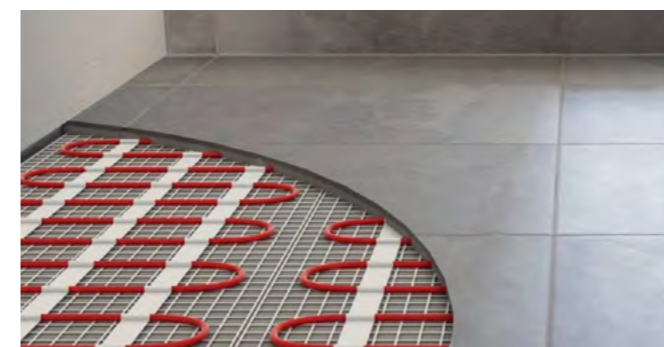
en hiver. Avec des étés de plus en plus chaud, il est indispensable de trouver des solutions pour diminuer la température intérieure de votre maison durant les fortes chaleurs.

Le climatisation est bien connue mais, problème, elle consomme énormément d'énergie. Ce type d'équipements n'est donc pas compatible avec les réglementations en vigueur.

La solution hybride est donc la clé. S'il est possible de transférer des calories à un fluide, il est peut-être possible de faire l'inverse. Une pompe à chaleur réversible diffuse de l'air frais dans votre maison et rejete l'air chaud vers l'extérieur.

On parle alors plus de rafraîchissement de l'air puisque ce système permet de baisser de 2 ou 3 degrés la température intérieure. Pour se faire, une vanne d'inversion est installée sur le circuit permettant alors d'inverser le rôle de l'évaporateur et du condenseur. C'est donc dans l'air intérieur, et non extérieur, que les calories sont puisées puis rejetées vers l'extérieur. En parallèle, les calories de l'air extérieur sont refroidies afin de diffuser de l'air frais dans votre maison.

Pour pouvoir envisager une PAC réversible, il vous faudra opter pour un plancher chauffant/rafraîchissant ou pour des ventilo-convecteurs.



Les PAC peuvent être aérothermiques, c'est à dire utiliser les calories de l'air, ou géothermiques, en utilisant les calories présentes dans le sol. Pour une PAC réversible, c'est généralement une pompe à chaleur aérothermique qu'il faudra, qu'elle soit air-air ou air-eau.

CALCULER VOS BESOINS POUR CHOISIR LA PAC QUI VOUS CONVIENT

Le dimensionnement de votre installation est une étape importante et très complexe qui jouera un rôle central dans vos consommations et donc vous permettra de faire des économies d'énergie.

ATTENTION !

Une PAC mal dimensionnée peut engendrer :

- Dans le cas d'un surdimensionnement, des coûts supplémentaires lors de l'achat de l'appareil, des surconsommations d'électricité voire même une durée de vie raccourcie.
- Dans le cas d'un sous dimensionnement, l'utilisation de chauffage d'appoint pour combler vos besoins et donc une explosion de vos consommations électriques. A contre courant donc de l'objectif souhaité par une telle installation.

L'ÉTUDE THERMIQUE, INDISPENSABLE



Le dimensionnement pourra être effectué dès que l'étude thermique sera achevée. Cette étude, permettant d'évaluer les futures consommations énergétiques, mettra à jour les besoins calorifiques de votre future maison et donc le type de PAC qui conviendra la mieux à vos usages.

N'oublions pas non plus qu'il faut évaluer à l'avance les consommations en eau chaude sanitaire, données en fonction du nombre de personnes qui habiteront dans le logement.

DES CALCULS PRÉALABLES POUR FAIRE DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Il existe des logiciels spécialisés qui vont gérer les données complexes en tenant compte de plusieurs critères et donc mettre en évidence l'installation la mieux adaptée.

Il tient compte entre autres :

- des températures extérieures moyennes,
- de la puissance calorifique des appareils envisagés,
- de la superficie des pièces.

LA PHYTOÉPURATION

Le choix écologique du traitement de l'eau

Qu'est-ce que la phytoépuration ? Avec plus de 150 litres d'eaux usées rejetées par jour et par personne, il est indispensable de choisir un système de traitement de l'eau efficace. Que l'on choisisse de faire construire une maison écologique ou plus classique, il est possible d'opter pour une installation d'assainissement non collectif très respectueuse de l'environnement grâce à la phytoépuration.



DES PLANTES AU SERVICE DU TRAITEMENT DE L'EAU

Pour leur croissance, les plantes ont besoin de nutriments, majoritairement puisés dans le sol. Afin d'optimiser l'absorption et d'être sûr d'avoir tout ce dont elles ont besoin, certaines plantes s'associent avec des bactéries, qui vont s'installer dans leurs racines.

Il s'agit là de la symbiose, par laquelle les bactéries digèrent la matière organique et la transforment en matière minérale, ensuite absorbée et assimilée par la plante. En échange de l'apport de ces nutriments, les plantes fournissent aux bactéries de l'oxygène, indispensable à leur survie.

Ce système de symbiose entre plantes et bactéries permet d'allier l'esthétique d'un jardin et le traitement des eaux usées et ce à moindre coût et bien sûr sans odeur !

Le gros avantage, c'est qu'il n'y a pas ou très peu besoin d'énergie pour assainir l'eau. La gestion de l'écoulement peut se faire manuellement ou à l'aide d'une petite pompe, très peu énergivore.

3 ÉTAPES SIMPLES ET AUTONOMES

Tout comme un système classique d'assainissement, les eaux usées sont assainies en plusieurs étapes jusqu'à l'obtention d'une eau claire.

LE PRÉTRAITEMENT

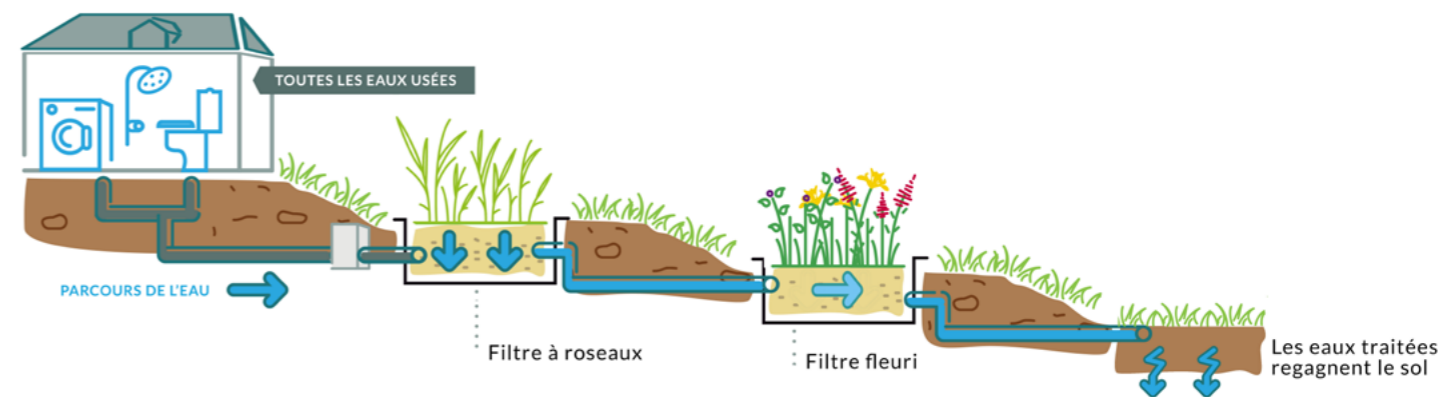
Les eaux vannes et ménagères passent par un premier bassin contenant des graviers et des plantes, bien souvent des roseaux qui ont un système racinaire très développé.

Cela permet de retenir les grosses particules et d'en faire un compost à éliminer tous les 10 ans.

LE TRAITEMENT DES COMPOSÉS CHIMIQUES

À la suite du premier bassin, se trouve un second bassin composé de plusieurs plantes et substrats soigneusement choisis pour leur capacité à absorber les nitrates et les phosphates contenus notamment dans les urines ou les matières fécales.

Certains composés chimiques des produits ménagers peuvent aussi être décomposés, mais il est fortement conseillé de choisir des produits écologiques pour limiter les polluants.



LE TRAITEMENT BIOLOGIQUE

Tous les dépôts accumulés sont ensuite décomposés et transformés en produits nutritifs pour les plantes. L'écoulement peut se faire sur un filtre planté vertical (en aérobie), horizontal (en anaérobie), voire les deux.

Généralement, 2 filtres verticaux sont installés l'un à côté de l'autre, avec une alternance des écoulements afin de laisser le temps aux bactéries de dégrader correctement les polluants.

L'eau filtrée une première fois passe alors naturellement par un filtre horizontal qui se charge du traitement biologique et du traitement des composés chimiques. Pour cela, le terrain doit posséder une pente descendante minimale de 5%.

Dans le cas contraire, une pompe de relevage est à prévoir.



UNE GRANDE VARIÉTÉ DE PLANTES ÉPURATRICES

De nombreuses plantes humides ont la capacité d'absorber le phosphate, le nitrate ou encore l'azote, qui sont les principaux polluants contenus dans les eaux usées.

Cependant, il est indispensable d'adapter le choix de ces plantes à chaque installation afin de s'adapter au climat de la région et donc être sûr de son développement. On retrouve des plantes vasculaires et non vasculaires et également des plantes émergentes persistantes comme par exemple des scirpes, des laïches, des massettes ou des nénuphars.

INSTALLER UN SYSTÈME DE PHYTOÉPURATION

Concernant la surface que prend l'installation sur votre terrain, il faut prévoir 2 à 5 m² par personne ce qui offre un beau jardin, même s'il n'est pas accessible.



Le coût d'une station de phytoépuration revient moins cher qu'une installation classique, puisqu'il faut compter entre 4000 et 5000 € pour une maison de 4 à 5 personnes.

Une installation de phytoépuration peut demander un peu d'entretien notamment pour le fauchage des roseaux, même si le choix des plantes est adapté aux fluctuations climatiques au cours de l'année.

Alors si vous êtes prêt à vous lancer dans quelques heures de jardinage par an, n'hésitez pas à demander à votre constructeur les possibilités qui s'offrent à vous pour équiper votre maison neuve d'un système de phytoépuration.





MAISONS BALENCY

Une signature réputée pour une maison à votre mesure

Riche d'une tradition et d'un savoir-faire de plusieurs décennies, Les Maisons Balency ont su créer une identité forte, teintée d'élégance et d'exclusivité. Voilà pourquoi nous sommes à même de proposer une large collection de maisons haut de gamme, offrant confort et bien-être pour votre famille, dans le respect de l'environnement.



Faites le choix d'une signature réputée pour une maison à votre mesure !

LES RÈGLES DE VOISINAGE

Lorsqu'on se lance dans un projet de maison neuve, il y a un certain nombre de règles à respecter. En matière de construction, il est indispensable de respecter certaines règles de voisinage. Car un projet rêvé peut vite devenir un cauchemar lorsque les relations entre voisins sont compliquées. Voici donc quelques règles et conseils pour vivre au mieux avec ses voisins au quotidien et préserver son intimité et celle de ses voisins.



CODE DE L'URBANISME

La construction d'une maison est très encadrée, notamment par le code de l'urbanisme. Si la construction est autorisée sur tous les terrains, certaines distances peuvent être imposées entre 2 constructions afin de garantir à la fois l'intimité et le bon ensoleillement. De même, certaines villes peuvent vous obliger à construire une maison alignée sur la voie publique.

LES FENÊTRES ET LES VIS-À-VIS

Il est vrai aussi que créer de nombreuses ouvertures pour profiter de la lumière naturelle est appréciable et d'ailleurs obligatoire dans la réglementation thermique. Mais attention, une fenêtre implique une vue sur l'extérieur mais aussi une vue possible sur la maison des voisins.

Afin de garantir une certaine intimité, certaines distances sont à respecter. On distingue alors 2 types d'ouverture, droite ou oblique, dont les distances minimum imposées ne sont pas tout à fait les mêmes.

Lorsque l'ouverture donne sur une vue droite, on peut voir directement chez le voisin sans aucun mouvement de tête. Il faut alors une distance minimale d'1 m 90 entre l'ouverture et la limite séparatrice.

En revanche, lorsque l'ouverture donne sur une vue oblique, la distance minimale peut être de 60 cm car il est nécessaire de faire des mouvements de tête pour voir chez le voisin.

Si la distance entre votre maison et celle du voisin est trop courte, il est possible de mettre en place un jour. Le jour est un châssis non ouvrable avec un verre opaque qui empêche toute visibilité.

CLÔTURE DU TERRAIN & MITOYENNETÉ

Il est possible à tout moment de clôturer son terrain sur sa limite de propriété mais il est également tout à fait possible de créer une clôture en mitoyenneté.

- Si votre clôture est privée vous avez toute liberté de construction sans consulter votre voisin, ce qui n'est pas le cas en cas de clôture mitoyenne.
- Si vous faites construire et que la clôture est déjà présente, l'entretien devra se faire d'un commun accord avec votre voisin avec partage des frais engagés.



- Si vous devez faire construire un mur mitoyen, vous devez obtenir l'accord de votre voisin, qui sera ensuite signé par acte notarié.

Attention car si vous n'entretenez pas votre mur alors que pendant plus de 30 ans votre voisin le fait, le mur lui appartiendra !

GÉRER UN DROIT DE PASSAGE

Il est possible que vous décidiez d'acheter un terrain enclavé, ne donnant sur aucune voie publique. Il vous faudra ainsi un passage pour y accéder, passage se trouvant sur la propriété de votre voisin. Vous pouvez dans ce cas exiger un droit de passage sur le terrain du voisin, en contrepartie d'une indemnité financière.

Il n'est pas toujours simple pour votre voisin d'accepter qu'une partie de sa propriété soit en libre passage pour vous. Même si vous êtes dans votre droit, il est important de parler avec lui et de limiter l'impact de votre passage sur sa vie. Le passage doit donc être le plus court et le moins gênant possible. L'entretien reste bien sûr à votre charge.

L'idéal dans les relations entre voisins est de se parler afin de régler rapidement et de manière amicale les éventuels conflits. Mais il existe aussi de nombreuses réglementations qui permettent d'encadrer les droits et la liberté de chacun à vivre paisiblement et sans son intimité.



LES LIENS UTILES

MA FUTURE
MAISON



Bien
CONSTRUIRE.net
C'est bien choisir son constructeur!




et
**TERRAINS
MAISONS**


**CONSTRUCTEURS DE
MAISONS**



LES SITES DE NOS PARTENAIRES

MAISONS

Sésame

La clef de vos rêves

LES MAISONS
MTLF

Le
PAVILLON  **FRANÇAIS**

FLINT
IMMOBILIER
Aménageur-lotisseur
Terrains à bâtir

 **MAISONS PIERRE**
Votre bien-être se construit ici.

 **LDT**
Les Demeures Traditionnelles

 **DEMEURES D'ILE DE FRANCE**
CONSTRUCTEUR ECO-RESPONSABLE DU 21^e SIECLE

Berval
la signature de référence
GROUPE HEXAÔM


**Les Maisons
Plairval**
La confiance, c'est capital
Depuis 1935

LES MAISONS
*Belles
Demeures*
1929-1935

Déal
maisons individuelles