

**faire
construire
sa
maison**

**Comment
bâtir en ville**

Crédit : frappez
à la bonne porte !

EXCLUSIF : découvrez
nos plans de maisons

**Plein d'idées
pour la salle de bains**

Construire en couple :
bien vous protéger

**Les secrets
de L'ISOLATION**

**Votre maison en Aquitaine,
en Auvergne et dans le Limousin**



Un projet urbain

Construire une maison spacieuse de 126 m² avec jardin à 15 minutes à pied de la gare ? C'est le pari relevé par le constructeur Maisons Sésame qui a livré la maison de Cindy et Ludovic sur un petit terrain d'une commune du Val-d'Oise, à 28 km de Paris.

par Jérôme Augereau



Marc Loiseau

Une maison dans une commune rurale, à l'écart des commerces et des grands axes routiers... Ce n'était pas le rêve de Ludovic et Cindy. Ce couple souhaitait plutôt faire construire sa maison dans leur commune du Val-d'Oise, située à vingt-huit kilomètres de Paris. « Nous voulions profiter de plus d'espace et d'un jardin pour notre enfant », explique cette femme de trente et un ans, déjà propriétaire d'un appartement de trois pièces dans cette commune. Début 2015, le couple se met à la recherche d'un terrain, visite plusieurs biens situés en deuxième rideau de la voirie publique. Mais les règles d'urba-

nisme très contraignantes ne leur conviennent pas. La façade de la maison autorisée – 6 mètres – était en effet étroite.

Un terrain exposé plein sud

C'est finalement un terrain de 298 m², implanté dans un quartier pavillonnaire arboré, qui les séduit. « Il est calme, ensoleillé, situé près des écoles et à 15 minutes de la gare », détaille cette jeune femme qui l'a visité à plusieurs reprises pour évaluer l'ensoleillement. La parcelle, située entre deux maisons, accueille une petite habitation et un garage. Seul

bémol, le prix : 335 000 €. Le couple négocie avec le propriétaire une baisse de prix et achète le bien 305 000 €. Restait à trouver le constructeur, une formalité pour ce couple auquel la société Maisons Sésame avait été conseillée. Après avoir inspecté plusieurs de ses chantiers, le couple choisit cette société active en Ile-de-France.

Ludovic et Cindy définissent leur projet avec le constructeur. Leurs critères ? Trois chambres dont l'une dotée d'un dressing, deux salles de bains et un séjour très lumineux. Le constructeur leur présente un modèle comptant un étage pour une surface habitable totale de 126 m², doté d'un garage intégré. Sans oublier des combles aménageables de 26 m² qui pourront accueillir ultérieurement une salle de jeux et une chambre d'amis. « Le modèle prévoyait notamment un grand cellier, une petite cuisine éclairée d'une fenêtre, raconte-t-elle. Nous avons réduit le cellier pour agrandir la cuisine et nous avons privilégié une grande baie vitrée pour augmenter la luminosité de la pièce. » Le prix de la maison ? 142 000 €.

Des règles d'urbanisme souples

Les règles d'urbanisme en vigueur sur leur parcelle n'étaient pas trop contraignantes. Un recul de la maison de 5 m par rapport à la rue leur a été imposé comme une clôture pleine alors que le couple souhaitait une clôture ajourée. La construction devait également respecter une servitude de vue conformément aux règles d'urbanisme de la commune, les fenêtres donnant sur la façade arrière ne pouvant pas être situées à moins de 8 m de la maison voisine. Le terrain étant suffisamment profond, la maison a pu être implantée sans problème.

Si les plans de leur maison n'ont pas été bouleversés par les règles d'urbanisme, le chantier a été préparé minutieusement. Le terrain a fait l'objet d'un bornage contradictoire pour définir les limites de propriété. « Le géomètre a réuni les cinq voisins pour définir les limites de propriété du terrain. Le bornage s'est passé sans problème », raconte Cindy. Obligatoire, le bornage évite aussi toute contestation ultérieure avec les différents voisins. Car la maison sera construite en limite de propriété et mitoyenne des deux côtés. « Et nous avons demandé à notre voisin une autorisation pour accéder à son terrain pour enduire le mur de notre maison », ajoute-t-elle.

Démolition obligatoire

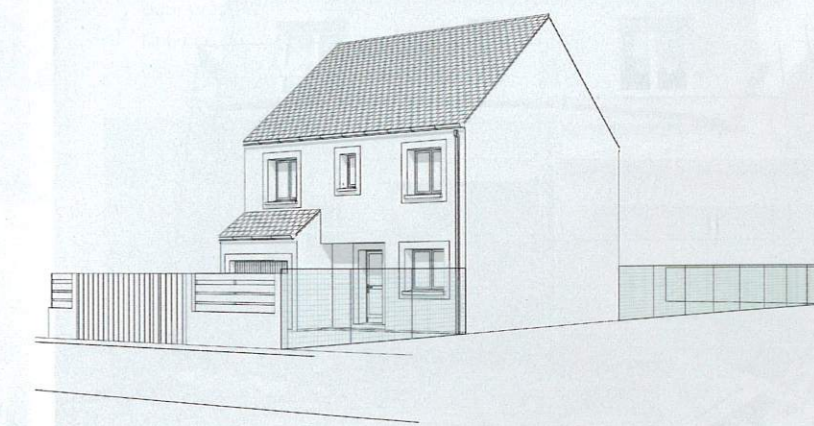
Il a fallu ensuite démolir la petite maison construite sur la mitoyenneté du voisin, des travaux coordonnés par le constructeur. Le terrain étant trop exigu pour accueillir une benne, les gravats ont été transportés dans des camionnettes. La fin de

la démolition a été effectuée manuellement par les ouvriers pour rassurer la voisine, cette dernière craignant que la démolition n'occasionne des dégâts sur son carrelage.

Le déroulement du chantier n'a pas été non plus des plus simples. Le terrain situé près de la rue étant petit, les matériaux de construction ont dû être livrés au fur et à mesure de l'avancée des travaux. Le constructeur a dû également prévoir des fondations spécifiques adaptées au sol argileux. Ces dernières ont été réalisées à une profondeur d'un mètre vingt. La maison de Cindy et Ludovic étant mitoyenne des deux côtés, les fondations de la construction ont été décalées d'un mètre pour qu'elles ne touchent pas celles des deux habitations. Le plancher débordant de part et d'autre des fondations. Objectif : éviter que les nuisances sonores ne se transmettent d'une maison à l'autre par le plancher.

Niveler le terrain

Le fond de la parcelle ne disposait d'aucun accès à la rue, le constructeur a donc été obligé de faire passer un engin sur le plancher bas de la maison pour niveler le terrain. Des travaux que l'on fait généralement en fin de chantier quand la construction est terminée. Le terrassement effectué, les équipes ont pu reprendre les travaux. Les murs ont été montés, la charpente posée, l'isolation réalisée. Le 28 juillet 2016, leur maison leur a été livrée huit mois après l'ouverture du chantier. Et le couple a pu emménager le 26 août. Quelques travaux ont néanmoins dû être réalisés après la réception. La clôture a été faite début novembre. Et l'ancien garage situé au fond de la parcelle a été rétréci. Ce dernier ne disposant pas d'un accès à la rue, l'ouvrier a dû traverser la cuisine avec sa brouette pleine de ciment pour murer une partie du garage devenu atelier. Il ne restera plus à Cindy et Ludovic qu'à aménager la troisième chambre et les combles. Des travaux qui ne préoccupent pas le couple, satisfait de sa maison. « Nous sommes très heureux ! »



Maisons Sésame

Un chantier pas à pas



Cette petite maison a été démolie avant de construire l'habitation du couple.



La démolition d'une petite construction coûte entre 3 000 et 9 000 €.



Une pompe à béton a été nécessaire pour les travaux de la maison car l'accès au chantier était difficile.



Le constructeur a réalisé des fondations d'un mètre vingt de profondeur pour dépasser la couche d'argile.



En secteur diffus, la maison est parfois mitoyenne des deux côtés.



L'ancien garage a été réduit pour le transformer en atelier.



La terre issue des travaux de terrassement ne peut pas être laissée sur le terrain. Elle doit être évacuée.



Les fondations de la maison ont été décalées d'un mètre de chaque côté pour ne pas fragiliser les fondations des maisons voisines.



Les matériaux de construction ont été livrés au fur et à mesure de l'avancement du chantier.



Il aura fallu seulement huit mois pour construire cette maison de 126 m² habitables.



Le cellier a été réduit pour agrandir la cuisine.



Le constructeur a dû respecter une servitude de vue de 8 m pour préserver l'intimité du voisinage.

Construire en ville : un projet complexe

Limites de propriété, fondations, construire en ville est plus difficile. Paroles d'expert avec Jean-Claude Casas, directeur général de Maisons Sésame Ouest.

par Jérôme Augereau

Construire en secteur urbain permet de bénéficier des commodités de la ville comme les transports, les commerces et les services publics. www.igc-construction.fr



Les secteurs urbains ne sont plus réservés aux seuls promoteurs. Les constructeurs sont en effet de plus en plus sollicités par des acquéreurs souhaitant profiter de toutes les commodités qu'offre une ville. Parole d'expert avec Jean-Claude Casas, directeur général de Maisons Sésame Ouest, qui construit notamment dans les Yvelines et le Val-d'Oise.

Faire construire sa maison : Quelle est la différence entre un chantier en ville et un autre en secteur rural ?

Jean-Claude Casas : C'est plus compliqué ! Nous avons des contraintes de voisinage. Car un chantier occasionne des nuisances sonores. Les parcelles sont tellement petites que nous devons pénétrer sur le terrain du voisin pour effectuer certains travaux comme le ravalement. Certains propriétaires

nous refusent d'ailleurs l'accès à leur propriété. Notre client pourrait obtenir gain de cause en assignant leur voisin en référé. Mais certains refusent d'entrer en conflit avec eux. Nous ne réalisons pas le ravalement mais nous enduisons la paroi pour assurer son imperméabilité. Nous sommes aussi parfois obligés de démolir sa clôture ou d'arracher ses végétaux pour construire la maison de notre client. Avant d'acheter le terrain, mieux vaut donc rencontrer ses futurs voisins pour vérifier s'ils acceptent la maison car ce type de chantier peut créer des tensions.



Jean-Claude Casas, directeur général de Maisons Sésame Ouest.

Quelles sont les autres difficultés rencontrées ?

Il est souvent difficile de stationner dans la rue. Nous devons obtenir l'autorisation de la police municipale qui nous impose des horaires. Certains terrains sont tellement petits que les camions ne peuvent pas y accéder. Nous devons donc utiliser des engins qui transportent les matériaux. Les parcelles situées en deuxième rideau par rapport à la voirie sont aussi parfois problématiques. Quand le chemin d'accès passe au ras d'une maison, nous devons couler du béton sur la largeur de la construction pour éviter que le passage des engins de chantier, comme la toupie de béton, ne provoque des fissures sur la construction.

Ces chantiers sont-ils vraiment plus difficiles à gérer ?

Oui. Nous avons d'ailleurs des conducteurs de travaux spécialisés dans les chantiers en sites urbains. Car il faut être très rigoureux dans la communication avec le client car plus le terrain est cher, plus l'acquéreur est exigeant. Et il faut être aussi vigilant sur la logistique des travaux. Il ne faut pas décharger du sable sur le trottoir sinon nous sommes rapidement contactés par la police municipale.

Les règles d'urbanisme sont-elles très contraignantes en secteur urbain ?

Ça dépend des communes. Le plus souvent, c'est une hauteur maximale et un recul de la maison par rapport à la voirie qui nous sont imposés. Ce qui ne permet pas toujours au client d'avoir la maison qu'il souhaitait. La réglementation thermique, RT 2012, exige qu'au minimum un sixième de la surface totale de la maison soit vitrée. Une contrainte qui n'est pas toujours facile à respecter quand les maisons sont mitoyennes des deux côtés.

Nous nous adaptons au terrain en installant par exemple des baies vitrées plus grandes dans les pièces de la maison. Nous pouvons également remplacer le châssis d'une salle de bains par une fenêtre pour augmenter les apports lumineux.

Quels sont les coûts induits par ces chantiers ?

Lorsque nous travaillons sur un petit terrain, nous ne pouvons pas répartir les terres que nous avons enlevées lors des travaux de terrassement. Nous devons donc les évacuer, une facture qui peut atteindre près de 2 000 € pour l'évacuation de 90 m³ pour une emprise au sol de 8 m sur 8 m.

Les fondations peuvent être aussi parfois onéreuses selon les secteurs où nous intervenons. A Domont (Val-d'Oise), les sols sont très meubles. Nous sommes obligés de réaliser une quinzaine de micro-pieux de 8 à 15 m de profondeur pour ancrer les fondations dans un sol solide. Il faut prévoir un budget de 20 000 à 40 000 €. En Seine-Saint-Denis, il y a souvent du gypse dans les sols qui renferment des cavités énormes. Les clients souhaitant construire sur ce type de terrain font combler ces cavités avant de nous confier leur parcelle. Des travaux qui peuvent atteindre selon la quantité de béton des sommes jusqu'à 100 000 €. Il nous arrive aussi fréquemment de devoir détruire des bâtiments (maison, atelier, garage) avant de pouvoir construire, soit une somme comprise entre 3 000 et 9 000 €. ■

Estimer les coûts

Avant de signer le compromis de vente de votre terrain avec le vendeur, contactez votre constructeur. Ce dernier chiffrera gratuitement les coûts occasionnés par votre parcelle : livraison des matériaux, création d'un chemin d'accès, raccordement aux réseaux (eau, électricité, gaz, assainissement collectif). Cette estimation vous permettra de négocier avec le vendeur une baisse du prix de vente de son bien. Et si vous ne vous sentez pas de taille à négocier, demandez au constructeur de vous accompagner dans vos démarches.