



L'ÉCO-HAMEAU "GRAINE DE FORÊT"

SUR LA COMMUNE DE GAREIN
AU MILIEU D'UNE CLAIRIÈRE
AU COEUR DES LANDES DE GASCOGNE

8 LOTS EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

MAISONS D'ARCHITECTE
EN BOIS DE PIN DES LANDES

LOTISSEMENT RESPECTANT LES PRINCIPES
"HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE"

> Programme communal
Années 2008-2009



DES MAISONS BOIS ÉCOLO- GIQUES :

- Les Maisons seront entièrement réalisées en ossature bois en pins des Landes.
- Trois types de maisons sont proposés. Toutes seront à Très Hautes Performances Energétiques.
- Elles seront chauffées au bois par un poêle à granulés. Un chauffe-eau solaire permettra de produire environ 70% des besoins en eau chaude.

UNE OFFRE UNIQUE SUR LE MARCHÉ AU COEUR DES LANDES DE GASCOGNE

La commune de Garein vous propose une offre unique sur le marché : **devenir propriétaire d'une éco-construction vendue clé en main avec sa parcelle (environ 1 100 m²) située dans un éco-lotissement.**

En effet, la commune de Garein souhaite vous accueillir en vous proposant de vivre dans un environnement préservé au coeur du Parc Naturel Régional et du Pays des Landes de Gascogne et d'habiter des maisons modernes, confortables, chaleureuses, saines et peu coûteuses en énergies.

La commune a fait le choix de concevoir et réaliser des maisons réduisant au maximum leur impact sur l'environnement, notamment sur la plan de la consommation énergétique (*voir le détail en p. 10*).

La commune vous propose donc d'habiter une maison unique :

- **dessinée par un architecte** : vous avez le choix entre les 3 modèles de maisons modernes qui s'inspirent, en matière d'identité, des maisons traditionnelles landaises,
- **à Très Haute Performance Energétique** (panneaux solaires, chauffage par poêle...) vous permettant à moyen terme de réaliser de substantielles économies,
- **fabriquée à 75% en bois de pin des Landes**, ressource locale et matériau particulièrement respectueux de l'environnement.

De plus, la commune a porté une attention particulière à ce que le lotissement (environ 8 maisons) dans lequel vous vivrez offre un cadre de vie naturel proche de celui que l'on peut attendre lorsque l'on habite en forêt des Landes de Gascogne, comme à l'airial de Marquèze à Sabres.

L'ÉCO-HAMEAU "GRAINE DE FORÊT"

■ UN ÉCO-LOTISSEMENT AU MILIEU D'UNE CLAIRIÈRE

A proximité du centre bourg de Garein, l'éco-lotissement est implanté dans un cadre paysager de qualité, une clairière dans les Landes.

Située sur une ancienne pinède, le long d'un ruisseau, les limites du site fortement boisées génèrent une véritable clairière plantée de bruyères, de genêts, de pins et de jeunes chênes.

Le projet d'aménagement vise à préserver ces structures végétales existantes et à développer une continuité avec le contexte paysager.

L'image d'une clairière habitée, traversée par une coulée verte constitue le point de départ de l'ensemble des aménagements. Une voirie unique d'emprise réduite, sinuant entre les arbres existants traverse la clairière et dessert les 8 maisons écologiques. On accède ensuite à chaque maison par des chemins puis une rampe en bois.

Les parcelles des maisons sont organisées autour d'un vaste espace public paysager. Leurs surfaces sont d'environ 1 100 m².

Un réseau de noues permet de récupérer les eaux pluviales et de les évacuer directement dans le ruisseau auquel elles sont connectées. Ces noues constituent des espaces ouverts qui rythment la traversée de la clairière.



> Au milieu d'une clairière d'1,5 hectare seront construites 8 maisons sur des parcelles d'environ 1 100 m²

➔ LES LANDES DE GASCOGNE :

- un environnement exceptionnel et préservé,
- La forêt, des rivières, des étangs, c'est l'espace naturel des «Landes de Gascogne»,
- un territoire à forte identité culturelle, gastronomique et touristique.

➔ GAREIN :

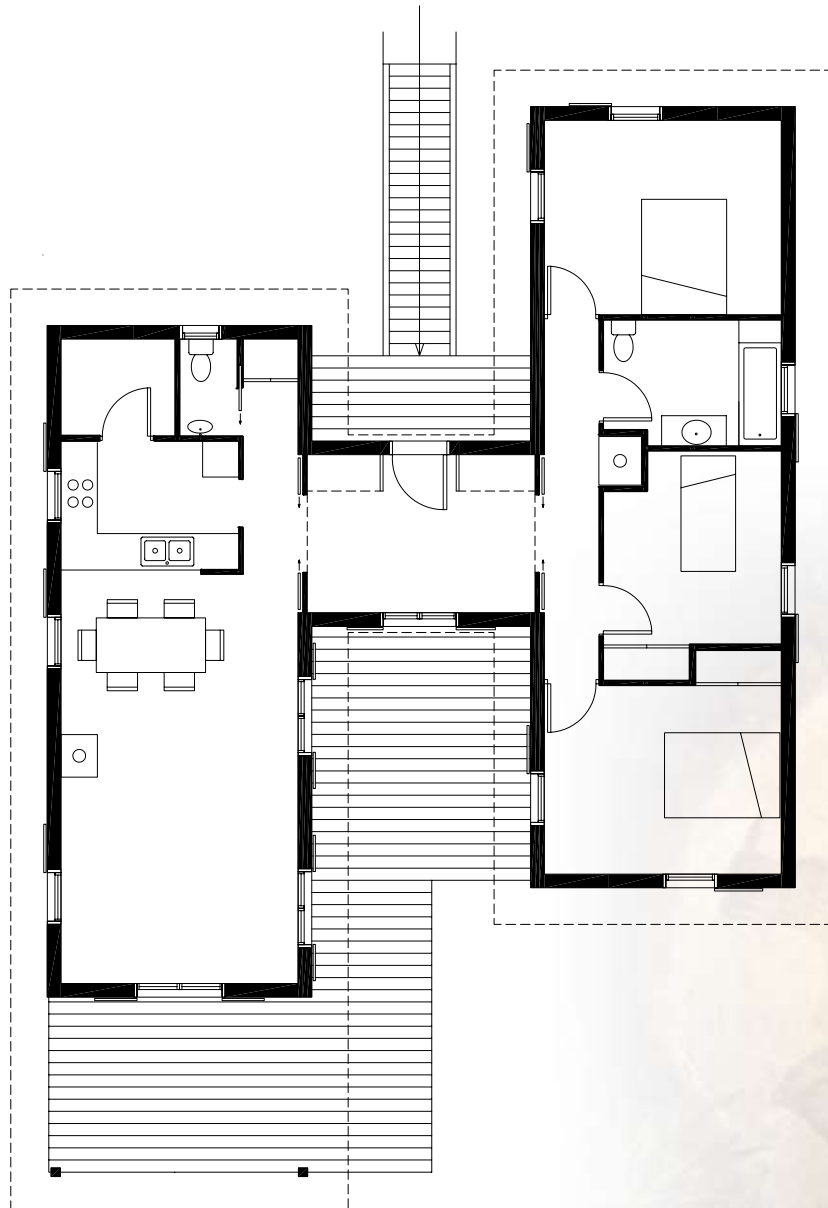
- Une commune en éco-développement : *Graine de Forêt, Land'Art, assainissement collectif par phytoépuration, patrimoine villageois valorisé...*



MAISON TYPE 1



L'ÉCO-HAMEAU "GRAINE DE FORÊT"



MAISON TYPE 1

Surface S.H.O.N : 114,3 m²

Surfaces utiles :

Entrée :	9,7 m ²
Chambre 1 :	12,5 m ²
Chambre 2 :	9,7 m ²
Chambre 3 :	13,0 m ²
Salle à manger / séjour :	26,5 m ²
Cuisine :	6,3 m ²
Cellier :	3,0 m ²
Salle de bains :	6,0 m ²
WC :	1,5 m ²
Circulation / RGT :	9,4 m ²

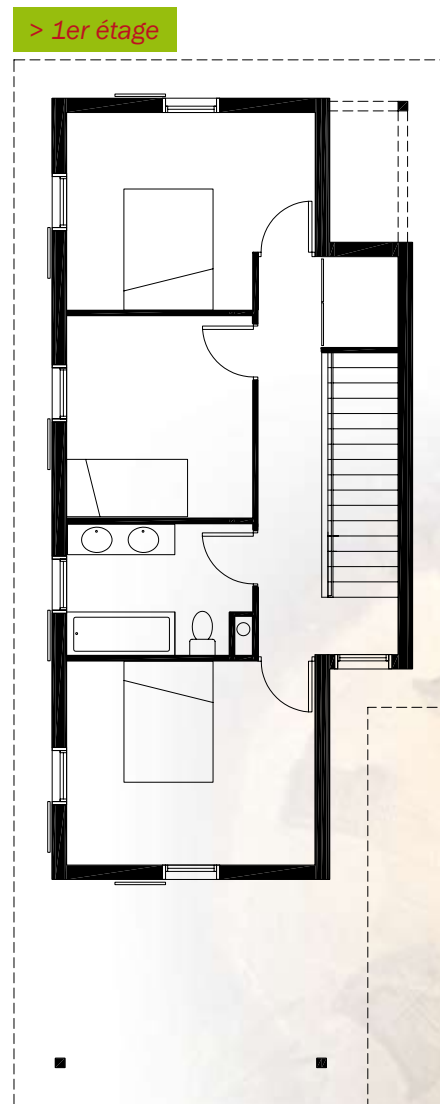
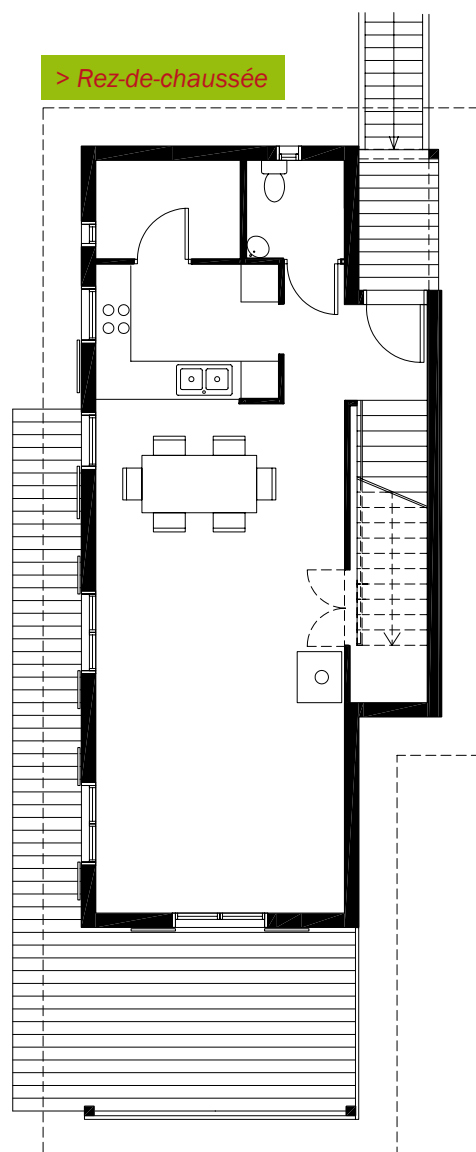
Total surfaces utiles : 97,6 m²



MAISON TYPE 2



L'ÉCO-HAMEAU "GRAINE DE FORÊT"



↘ MAISON TYPE 2

Surface S.H.O.N : **116,3 m²**

Surfaces utiles :

Entrée :	4,0 m ²
Chambre 1 :	12,5 m ²
Chambre 2 :	9,4 m ²
Chambre 3 :	11,2 m ²
Salle à manger / séjour :	29,8 m ²
Cuisine :	6,2 m ²
Cellier :	3,5 m ²
Salle de bains :	5,8 m ²
WC :	2,4 m ²
Circulation / RGT :	11,5 m ²

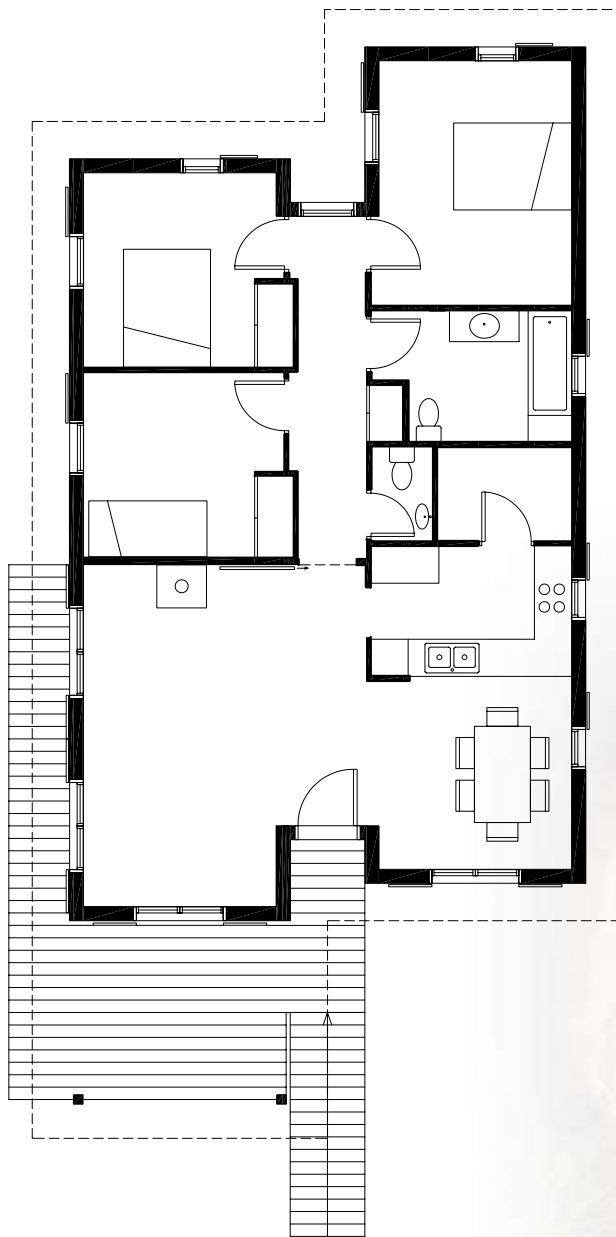
Total surfaces utiles : **97,3 m²**



MAISON TYPE 3



L'ÉCO-HAMEAU "GRAINE DE FORÊT"



MAISON TYPE 3

Surface S.H.O.N : 103,0 m²

Surfaces utiles :

Entrée : 12,4 m²

Chambre 1 : 10,2 m²

Chambre 2 : 9,8 m²

Chambre 3 : 10,4 m²

Salle à manger / séjour : 18,5 m²

Cuisine : 6,8 m²

Cellier : 3,3 m²

Salle de bains : 6,3 m²

WC : 1,5 m²

Circulation / RGT : 11,6 m²

Total surfaces utiles : 90,8 m²



DES MAISONS CONFORTABLES ET SAINES :

- Les apports solaires sont traités par un débord de toiture qui protège la façade Sud en été mais permet de récupérer l'apport thermique du soleil bas en hiver. Le rafraîchissement nocturne via la ventilation naturelle concourt à un confort d'été peu consommateur d'énergie.

- L'environnement végétal naturel extérieur contribue à la régulation de l'ambiance extérieure. Les matériaux intérieurs ne diffusent pas de composés organiques volatiles ni de fibres minérales.

DES MAISONS ÉCONOMES ET ÉCOLOGIQUES EN BOIS DE PIN DES LANDES

Équipements et matériaux mis en œuvre pour les économies d'énergies	Bénéfices
Complexe isolant des façades à ossature bois	Limitation des déperditions de chaleur (vers l'extérieur en hiver, vers l'intérieur en été)
Isolant en fibre de bois	Bonne inertie et isolant écologique
Chauffage par poêle à granulés de bois	Énergie renouvelable : moindre coût, moindre pollution
Panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire	Énergie renouvelable : moindre coût, moindre pollution Elle couvre 70 % des besoins annuels
Aération naturelle, rafraîchissement nocturne	Moindre coût, pas de pollution

Pendant la semaine la plus chaude, un écart de 5 °C est maintenu entre la température extérieure et intérieure.

Le bois, le pin des Landes, a été retenu et même généralisé comme principe constructif. Il est très largement mis en œuvre (structure des façades en ossature bois, charpente, bardage extérieur, parquet, terrasse extérieure, menuiseries, volets, escalier pour le type 2...). **Le matériau sera issu d'exploitations locales certifiées.**

Les matériaux intérieurs ont un impact sanitaire limité :

- Les peintures et lasures, labellisées NF Environnement, sont exemptes de solvant organique, de même que les colles pour carrelages et sols souples, afin de supprimer les émissions de COV.
- Le bois est traité sans mise en œuvre de produits chimiques.
- Les isolants intérieurs, verticaux et horizontaux, seront réalisés respectivement en panneaux de fibres de bois et en ouate de cellulose et sont exempts de fibres minérales.
- Les doublages des parois intérieures sont en plaques de plâtre renforcées de fibres de cellulose (papier recyclé) de type Fermacell.
- Les sols souples sont en linoléum. Les planchers en pin des Landes.

L'ÉCO-HAMEAU "GRAINE DE FORÊT"

INFORMATIONS : MODALITÉS D'ACQUISITION ET CONTACTS

Maison « clefs en main » et variantes

La prestation proposée est complète : gros œuvre, second œuvre, toutes finitions réalisées, ceci en conformité à la Notice d'information et le Contrat de réservation proposé. Néanmoins une phase d'étude personnalisée du projet avec l'architecte permet de définir avec l'acquéreur les éventuelles variantes. Le projet architectural sera définitivement figé au moment de la passation du Contrat de réservation. Le prix intègre toutes les prestations et les taxes.

Contrat de vente

Le maître d'ouvrage (la Commune de Garein) propose un contrat de vente réglementé ; à savoir la Vente en Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A) régie par la loi du 3 janvier 1967 du code de la construction. Ce contrat apporte toute garantie et permet de réduire les frais d'acte. Les apports financiers se font par fraction : 2 % à la réservation, 18 % au début du chantier, puis par étapes successives jusqu'au solde, à la remise des clefs. Une assistance est apportée à l'acquéreur pour la constitution de son dossier.



➔ GAREIN :

Commune du Parc Naturel Régional
et du Pays des Landes de Gascogne
422 habitants
A 20 km de Mont-de-Marsan
A 50 km de l'Océan
A 100 km de Bordeaux

Contact :

Mairie de Garein
Hôtel de ville
40 420 GAREIN

Tél. 06 88 81 30 08

grainedeforetlandes@yahoo.fr

L'ÉCO-HAMEAU "GRAINE DE FORÊT"

UN PROGRAMME DE LA COMMUNE DE GAREIN

Tél. 06 88 81 30 08 / grainedeforetlandes@yahoo.fr

PARTENAIRES :



> Crédits photos :
© S.Z - CG 40 - PLG, PVRLG.

> Impression :
DOPYTEL - 05 58 46 60 00 - Septembre 2008