

**Architecte :** Frank Salama architecte

**Maître d'ouvrage :** privé

**Adresse :** 15 rue Pierre Loti, 78600 Maisons-Laffitte,  
22.600 habitants (source INSEE)



Vue sur la façade jardin : transparence sur l'espace de vie - intimité de l'espace nuit © Hervé Abbadie

*Nichée en fond de parcelle au cœur d'un quartier pavillonnaire traditionnel de Maisons-Laffitte, cette maison à l'esthétique japonisante joue des contraintes réglementaires du site et inverse le rapport des masses classiques en proposant un rez-de-chaussée très léger et transparent et un étage sombre et massif.*

**Programme :** un séjour, cuisine, 4 chambres, salles de bains, garage une voiture

**Date de livraison :** fin 2006

**Surface :** 147m<sup>2</sup>

**Coût de l'opération :** 280 000 € HT



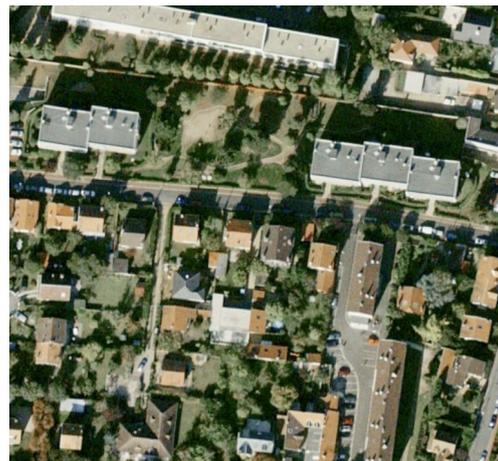
UNION  
RÉGIONALE  
DES CAUE  
D'ÎLE-DE-FRANCE

Située en fond de parcelle au cœur d'un quartier pavillonnaire traditionnel marqué par l'omniprésence de maisons avec toits à deux pentes, la maison réalisée par Frank Salama, architecte, pour un couple avec trois jeunes enfants, s'organise en trois volumes simples différenciés par leur matière et les points de vue qu'ils proposent. Par son jeu de matière et de transparence, elle matérialise le souhait de faire deux maisons en une grâce à des façades épousant les rythmes diurnes et nocturnes.

Très fortement contraint par la réglementation urbaine qu'il va transcender et les contraintes de vues, Frank Salama organise la maison selon les points de vue et selon la manière dont elle se place sur le terrain et joue sur les grandes distances qui permettent d'étendre au maximum le regard et d'optimiser la parcelle. Ainsi, « la maison ne devient que l'enveloppe des points où l'on se tient ». Le programme est classique. Un séjour, une cuisine, trois chambres et une chambre d'amis-bureau, un sous-sol comme salle de jeux, une bibliothèque. Très investis et actifs, les clients ont consulté plusieurs architectes avant de porter leur choix sur Frank Salama. C'est leur première réalisation, et les délais sont très courts : selon une clause contenue dans l'acte de vente, il ne reste que deux mois pour déposer le permis de construire, une fois le terrain acheté. Le marché de la maison individuelle ne correspondant pas à leur attente, ils se sont rapidement tournés vers la recherche d'un terrain. Après plusieurs investigations, celui-ci est trouvé. Leur acquisition résulte de la division d'un terrain autrefois unitaire. Le terrain acheté est par conséquent un jardin, orienté nord-sud, relié à la rue par une profonde allée.

Une allée en graviers mène à la maison, se poursuit naturellement sous elle pour laisser place à une place de parking ouvert et se dirige vers le jardin situé en fond de parcelle.

En façade principale cour, un univers minéral est renforcé par l'aspect translucide de sa paroi en verre. Sur la façade jardin, une grande transparence est offerte par une triple baie vitrée toute longueur qui ouvre la totalité du séjour sur la verdure, les vis-à-vis étant moins contraignants.



Vue aérienne © Google Earth



Vue sur l'entrée de nuit - transparence et opacité massive © Hervé Abbadie

Un premier volume d'un seul niveau en enduit gris, long et opaque, regroupe la cuisine et la chambre d'amis et délimite la parcelle en s'étirant sur le mitoyen. Un second volume, perpendiculaire au premier, traverse la parcelle. Sombre, peu percé, recouvert d'un bardage recyclé stratifié, il regroupe les chambres et semble flotter au-dessus d'un troisième volume plus évanescent et minéral composé sur cour par trois pans de verre sablé sans châssis intermédiaires. Traités comme trois ouïes translucides dynamisées par leur courbe et l'effet cinétique qui en résulte, les rebords des pans sont en verre non sablé et permettent des vues en biais sur l'allée, la cour et l'entrée, les vues directes étant interdites. La présence de l'escalier se devine par son ombre. Le verre sablé permet aussi de répondre aux règles d'urbanisme qui n'autorisent pas les vues principales, la limite séparative étant trop proche.

La maison est née de la combinaison de ces deux boîtes perpendiculaires, et de la réunion d'un volume flottant mais d'apparence massive, et d'un second, léger mais ancré au sol. De nuit, le rez-de-chaussée devient une boîte lumineuse alors que s'estompe l'étage. Frank Salama joue sur le caractère à la fois centripète et centrifuge de la maison dont les limites entre intérieur et extérieur sont parfois très fines.

L'espace séjour est marqué à l'entrée par l'escalier en métal qui dessert le sous-sol et le premier étage et s'articule à partir d'une bibliothèque. Ainsi placé, il permet une lecture en coupe, immédiate, de la maison. De même, dès l'entrée on a une perception globale de la maison qui s'annonce dès le seuil en retrait par rapport à la façade.

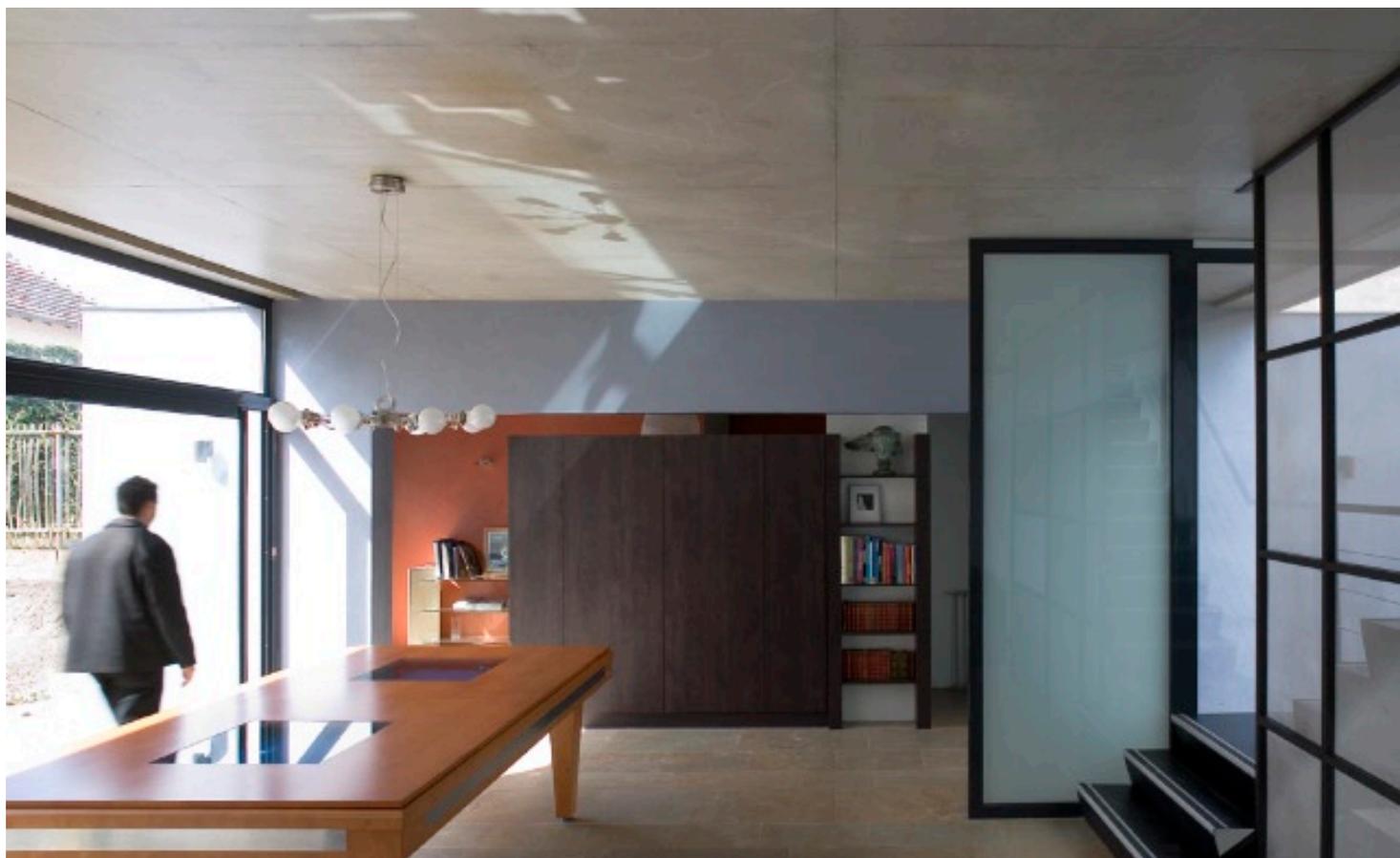
Le volume comprenant la cuisine se délimite du séjour par la mise en place d'un meuble séparatif reprenant la même matière que le volume des chambres. L'extérieur pénètre l'intérieur.

Grâce à une dalle béton franchissant neuf mètres de portée sans appuis intermédiaires, aucun poteau ne vient rompre l'espace et sa transparence.

Le sous-sol non isolé, actuellement une zone de stockage, est éclairé zénithalement par une trémie prise dans le séjour le long de la baie vitrée et par l'escalier qui longe la paroi en verre sablé, ce qui permet de ne pas le compter en surface habitable.



Accès depuis la rue en fond de parcelle  
© Hervé Abbadie



Vue intérieure du séjour sur le meuble séparant la cuisine. À droite, l'escalier © Hervé Abbadie

À l'étage, comme au rez-de-chaussée, toutes les pièces sont éclairées naturellement.

Frank Salama a joué sur les perspectives depuis un point de vue principal. Ainsi, depuis le canapé dans le séjour, on voit toute l'allée. Il en est de même depuis la tête de lit de la chambre parentale.

En matière de couleur, Frank Salama a refusé le blanc comme valeur par défaut. Ainsi la cuisine révèle une couleur tonique ocre. Les chambres des enfants sont en vert, comme un rappel du jardin et du paysage de verdure environnant. Les plafonds sont bleus, en prolongement du ciel.

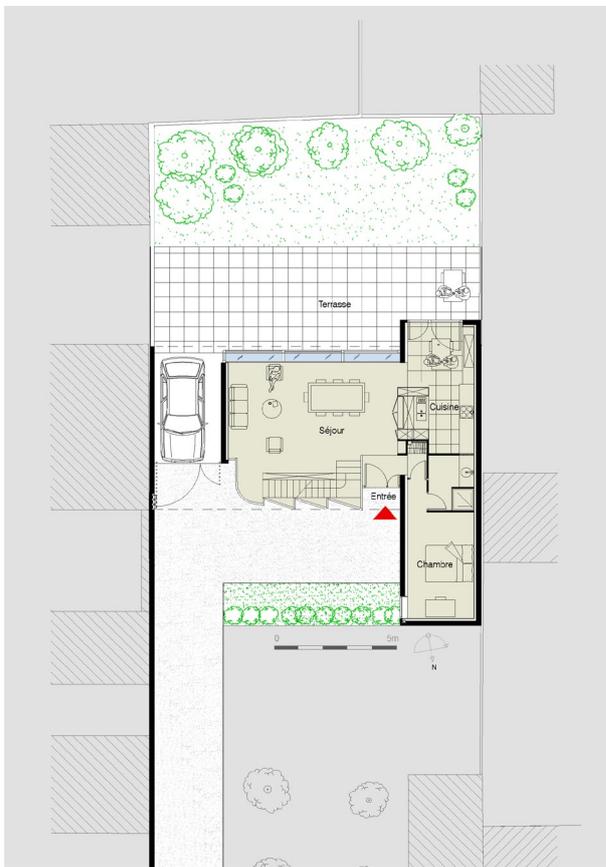
La chambre parentale est conçue comme une succession de plans colorés dans lesquels la fenêtre n'est pas un simple percement. Un panneau coulissant permet d'occulter la lumière et de fermer le volume. Une salle de bains et une loggia la prolongent. La loggia permet ainsi d'avoir le retrait nécessaire pour ouvrir la chambre sur l'extérieur.



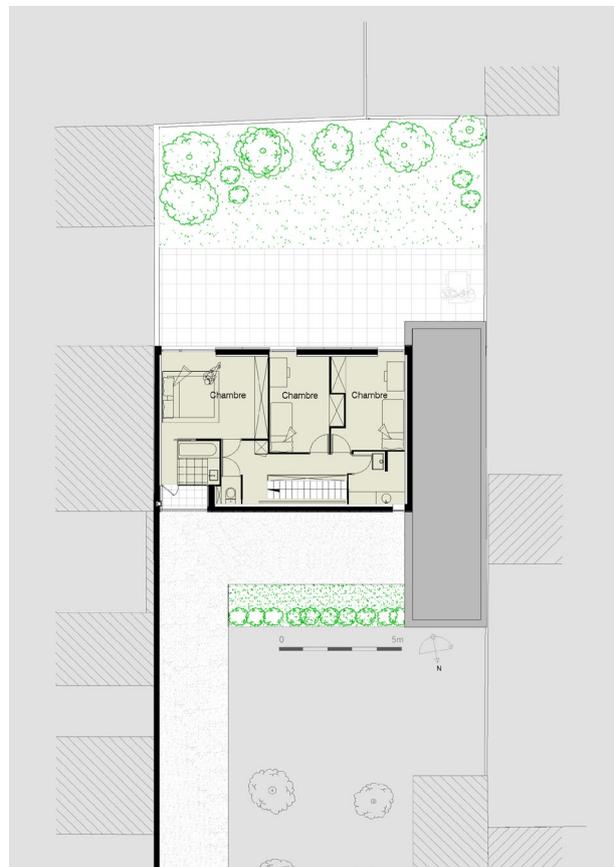
*Perspective © Frank Salama, architecte*



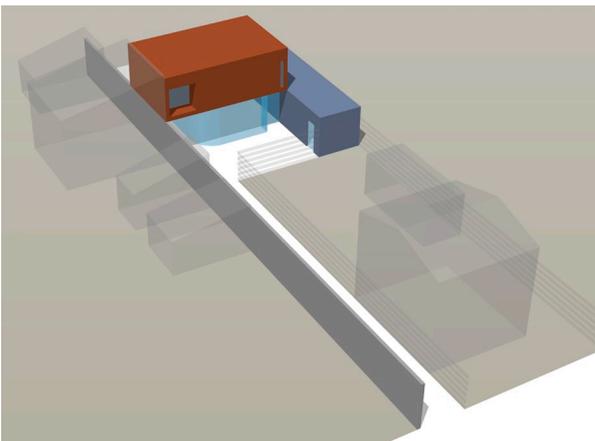
*Système de transparence et de vue © Hervé Abbadie*



Plan rez-de-chaussée © Frank Salama, architecte



Plan niveau 1 © Frank Salama, architecte



Principe d'organisation © Frank Salama, architecte



Modélisation sur un principe de maisons en bande © Frank Salama, architecte

# Critères de qualité

## Historique du projet

Ce projet apporte « sa pierre » à la densification d'un terrain en secteur pavillonnaire en centre-ville.

De plus, par la configuration du terrain en fond de parcelle, par la réglementation urbaine contraignante et par les prises de vue réduites, il participe, par son jeu des volumétries, à prolonger de manière contemporaine un registre d'éléments traditionnellement en fond de parcelle à petite échelle.

## Programmation, montage et conduite de l'opération, gestion de l'opération

Comme nous le remarquons pour l'opération de J. Moussafir à Suresnes (cf. fiche 92), cette première opération pour les clients repose sur une prise de risque certaine : une parcelle en drapeau, un terrain exposé au nord, pas de prise de vue directe sur la façade principale, des délais très courts...

À nouveau, le rapport de confiance étroit, le dialogue entre l'entreprise, le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage sont essentiels.

Le maître d'ouvrage s'est profondément investi et a géré l'opération de manière très pragmatique comme s'il s'agissait d'une micro-entreprise, sachant quelles prestations et paramètres (économiques, temporels, esthétiques, programmatiques) étaient les plus tangibles.

Les clients étaient réceptifs à l'architecture ; Frank Salama, qui a conçu le projet en deux semaines, compte tenu des délais impartis pour le dépôt de permis de construire, a trouvé en eux une première génération de clients actifs, volontaires et participatifs.

Ils sont conscients que cette « connivence » a garanti la cohérence de l'ensemble.

## Insertion urbaine

Traditionnellement les fonds de parcelle en cœur d'îlot sont occupés par de petites remises, ateliers à toitures pentues. Frank Salama réinterprète ce registre de la petite échelle en jouant sur les gabarits, les vues, les rapports aux mitoyens. Le projet joue des contraintes pour prendre place dans le site et s'y concentrer.

La hauteur, en périphérie de terrain, est limitée réglementairement à 2,5m. Seule la présence d'un mur mitoyen élevé à R+1 permet d'y adosser le volume des chambres et d'éviter un volume disproportionné entre son centre et sa périphérie. Le volume bas, respecte la mitoyenneté. Tout un jeu s'est organisé dans le percement des vues pour répondre aux contraintes tout en satisfaisant la demande des clients. En résultent des artifices astucieux tels que la loggia dans la chambre parentale permettant de reculer l'ouverture, ou les rebords des ouïes en verre non

sablé au rez-de-chaussée qui prolongent le regard sur la cour et la rue.

## Dimension esthétique

Pièce urbaine marquante par son esthétique japonisante aux détails soignés, en plein cœur d'un tissu pavillonnaire composé de maisons aux toitures à deux pentes classiques et de quelques tentatives plus contemporaines, la maison, bien que très simple formellement, fut au départ mal reçue par certains représentants municipaux en raison de son caractère esthétique jugé futuriste qui transformait le contexte.

Depuis, après un travail pédagogique et des soutiens des services techniques et de l'ABF, la ville a communiqué sur le projet et celui-ci est devenu emblématique.

De plus, par un jeu de combinatoire des volumes, Frank Salama met en place un modèle totalement réexploitable pour des projets de maisons de ville.

## Innovation

L'innovation est présente dans le choix et la mise en œuvre du verre sablé anti-effraction sur toute la façade principale. Disposés en courbe, il a fallu refaire huit fois les panneaux. Le béton a permis aussi grâce à une dalle pleine une portée de neuf mètres sans poteau, qui libère l'espace intérieur.

# Fiche d'identité *complète*

Adresse : 15 rue Pierre Loti, 78600 Maisons-Laffitte

Maîtrise d'ouvrage : privée

Assistance à maîtrise d'ouvrage : non

Contexte urbain : parcelle en cœur d'îlot dans un secteur pavillonnaire

Modalité du choix du maître d'œuvre : sur audition

Maîtrise d'œuvre : Frank Salama architecte

Bureaux d'études : Ingenet (structure béton)

Entreprise générale : Plamont et Cie

Gestionnaire : ---

Calendrier : études : 9 mois, livraison du chantier : fin 2006

Type d'opération : construction neuve

Contenu du programme : un séjour, cuisine, 4 chambres, salles de bains, garage une voiture

Mode de chauffage : chaudière au gaz / chauffage par le sol

Surfaces : (shon) 147 m<sup>2</sup>

C.O.S. de la parcelle : gabarits

Coût de la construction : 280 000 € HT

Contexte de l'opération : réalisation d'une maison individuelle, résidence principale familiale

Surcoût/ prix du marché engendré par l'exigence de qualité : non

Surface du logement : 142 m<sup>2</sup>

Nombre de pièces : 5 pièces

Orientation : nord et sud

Autres surfaces (balcon, cave, verrière, terrasse...) : 42 m<sup>2</sup> de sous-sol, balcon et jardin avec terrasse