

“ La maison a été pensée là où nous nous trouvons, c’est à dire le canapé. L’architecte s’est dit : je pose le canapé, puis je prends la meilleure vue sur le terrain. De là, nous pouvons voir le portail et aussi profiter de l’orientation sud et du jardin. Lorsque quelqu’un arrive, on voit la personne se présenter. Lorsqu’il neige, depuis le canapé, c’est magnifique. La petite peut faire de la luge à l’extérieur, l’espace ouvert sur le jardin, été comme hiver, est très agréable...”

Les propriétaires.

RETOUR SUR  
UN CONSEIL AUX  
PARTICULIERS  
CAHIER N°3

# CONSTRUIRE EN FOND DE PARCELLE



Maisons-Laffitte

Cette extension réalisée par l'architecte Frank Salama a fait l'objet d'un conseil du CAUE en 2005.

L'implantation de la maison en fond de parcelle a engendré une réflexion sur la manière de concilier qualité architecturale et qualité d'usage dans un contexte de proximité de voisinage.



## SOMMAIRE

01/ Construire en fond de parcelle .....	P. 4
02/ Le conseil CAUE .....	P. 5
03/ Le contexte du projet .....	P. 6
04/ Le projet .....	P. 8
05/ L'aspect réglementaire .....	P. 13
06/ La fiche technique .....	P. 13
07/ Dix questions à ... ..	P. 14
Pour Aller Plus Loin... ..	P. 15





# 01/ CONSTRUIRE EN FOND DE PARCELLE

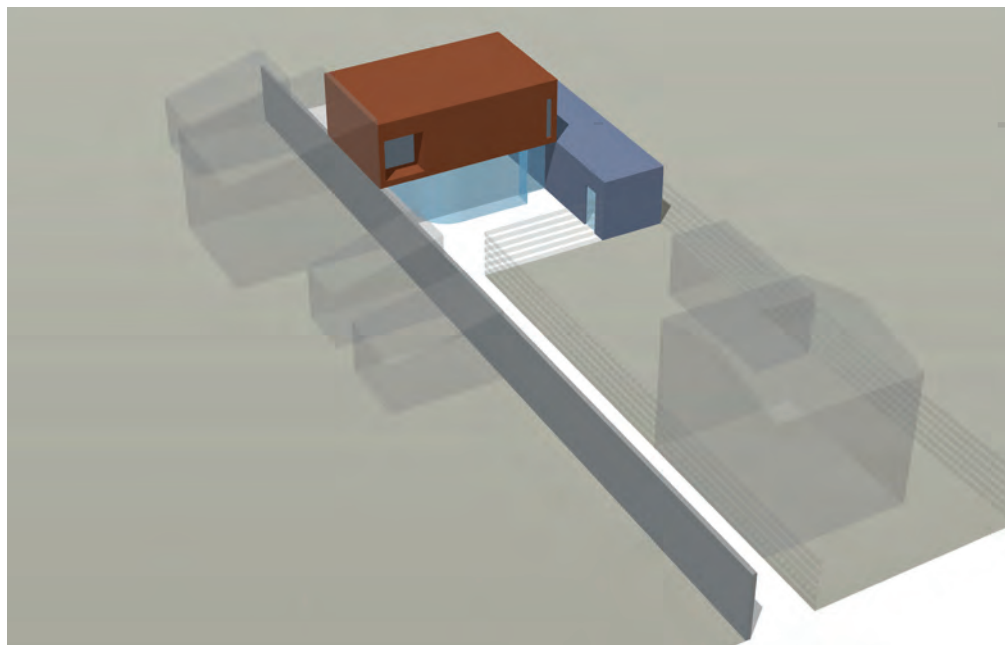
## RÉPONDRE AVEC SENSIBILITÉ AUX CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

Les objectifs actuels de limiter l'étalement urbain conduisent à densifier les cœurs urbains ou les lotissements et, bien souvent, à construire en fond de parcelle. Les enjeux sont alors de concilier densité et qualité de vie : proximité de voisinage, profondeur du regard, apport de lumière naturelle ...

Pour l'architecte ou le constructeur, il s'agit de concilier règlements et qualités architecturales et de jouer avec les limites pour organiser l'implantation et les percements.

L'éloignement de la rue et des bruits urbains offre un atout de confort de vie supplémentaire. Mais la division d'un terrain en drapeau n'est pas une démarche forcément reproductible partout. Elle exige une réflexion et non un strict calcul arithmétique de rentabilité foncière.

Le projet présenté ici apporte sa contribution à la densification réfléchie d'un terrain en secteur pavillonnaire de centre-ville.



## 02/ LE CONSEIL CAUE

### TRANSMETTRE LES CLÉS DE LECTURE DU PROJET

L'intérieur d'un flot bâti évoque traditionnellement tout un registre de petits appentis et de constructions basses à toitures plus ou moins pentues qui jouent avec de multiples contraintes de mitoyenneté.

Dans cet esprit, la maison conçue par Frank Salama combine modernité architecturale et tradition d'un bâti en fond de parcelle : respect des petites échelles, rapport aux mitoyens, utilisation de matériaux naturels, jeu de volumétries, réglage des vues.

Le CAUE, à l'écoute des intentions de l'architecte, lui a apporté son aide sans jamais vouloir prendre sa place d'architecte-concepteur et maître d'œuvre. L'architecte en a été très reconnaissant et a apprécié cette aide.

Le conseil a fourni au service d'urbanisme de la commune les clés pour comprendre le projet et pouvoir se faire une opinion, sans juger a priori de la forme. C'est un aspect important du rôle de conseil.

“ En tant qu'architecte conseil du CAUE 78 à Maisons-Laffitte, j'ai convaincu les élus, de premier abord sceptiques, de la pertinence d'une architecture contemporaine qui livre, au milieu d'un pavillonnaire plus traditionnel, une interprétation moderne et cependant totalement respectueuse du règlement d'urbanisme ”

Michelle Lenne Haziza, architecte conseiller au CAUE 78.



ESQUISSE EXTRAITE DU VOLET PAYSAGER DU PERMIS DE CONSTRUIRE PRÉSENTÉE AU CAUE 78 © FRANK SALAMA ARCHITECTE

## 03/ LE CONTEXTE

### UN COEUR D'ÎLÔT VERT EN CENTRE-VILLE

Le terrain est situé en fond de parcelle dans un contexte pavillonnaire en centre ville.

Le terrain est issu d'une division parcellaire d'un terrain autrefois constitué de deux longues et étroites parcelles.

Orienté nord-sud, il est relié à la rue par un portail en retrait qui s'ouvre sur une profonde allée gravillonnée de près de 30 mètres conduisant à la maison.

“ Ce qui nous a attiré, c'est d'abord l'emplacement au centre de la ville, tout en étant en retrait de la rue, donc au calme. ”

Les propriétaires.



CI-CONTRE, DE HAUT EN BAS, DE GAUCHE À DROITE :

PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE DU QUARTIER.

VUE DE LA RUE.

VUE DE L'ACCÈS À LA MAISON.

**Lieu :** Maisons-Laffitte

(22 566 habitants, INSEE 2006).

**Date de réalisation :** 2006.

**Surface :** 147 m<sup>2</sup> (+ 42 m<sup>2</sup> de sous-sol).

**Surface de la parcelle :** 348 m<sup>2</sup>.

**Maître d'œuvre :** Frank Salama, architecte

**Maître d'ouvrage :** privé.

**Programme :**

— RdC : séjour, cuisine, chambre, salle d'eau, terrasse, garage pour une voiture et jardin

— Etage : 3 chambres, salle de bain, salle d'eau, wc indépendant.

— Sous-sol : bibliothèque, bureau, salle vidéo, cave, cellier et rangement.

**Approche financière :**

— Coûts travaux : 280 000 euros HT (335 000 euros TTC)

Ce budget ne comprenant pas à la livraison :

- à l'extérieur : la terrasse et le muret (livré en butte de terre, les escaliers d'accès au jardin), la clôture et le portail

- au rez-de-chaussée : la salle d'eau et la chambre livrées brutes et non aménagées.

- les luminaires (environ 5 000 euros)

(travaux réalisés en 2008/2009)

- au sous-sol, surfaces livrées brutes.

travaux réalisés en 2012 suivant un ratio de 1000 euros/m<sup>2</sup> soit 45 000 euros.

— Maison coût total : 450 000 euros TTC soit environ 2380 euros/m<sup>2</sup> (honoraires compris)



CI-CONTRE, DE HAUT EN BAS :

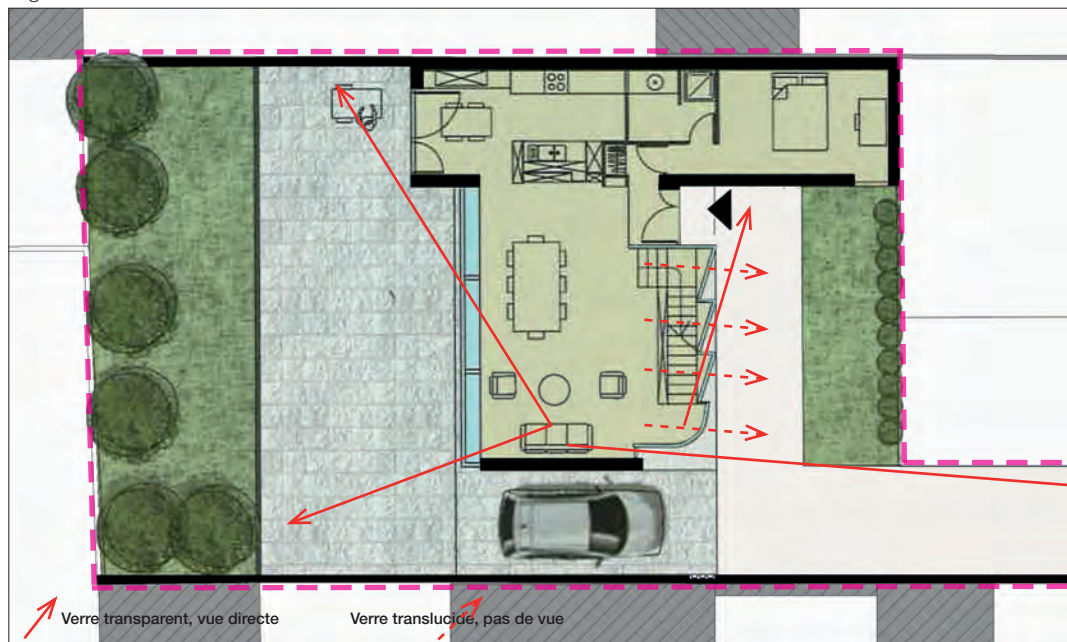
VUE D'UNE SENTE PROCHE DU TERRAIN

VUE DE L'ARRIÈRE DE LA MAISON DEPUIS LA SENTE

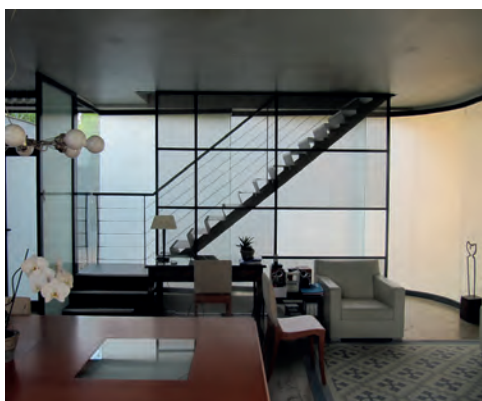
## 04/LE PROJET : CONSTRUIRE EN FOND DE PARCELLE UNE VILLA QUI TIRE PARTI DU TERRAIN

Très fortement contraint par la réglementation urbaine, l'architecte organise la maison selon des points de vue et a ainsi optimisé son implantation sur le terrain. Il joue sur les grandes distances qui permettent d'étendre le regard au maximum.

Les vues directes étant limitées par le règlement d'urbanisme, l'architecte a utilisé les surfaces de verres transparents ou translucides, tel le verre dépoli, considéré comme un mur dans la réglementation.



VUE LARGEMENT OUVERTE SUR LE JARDIN

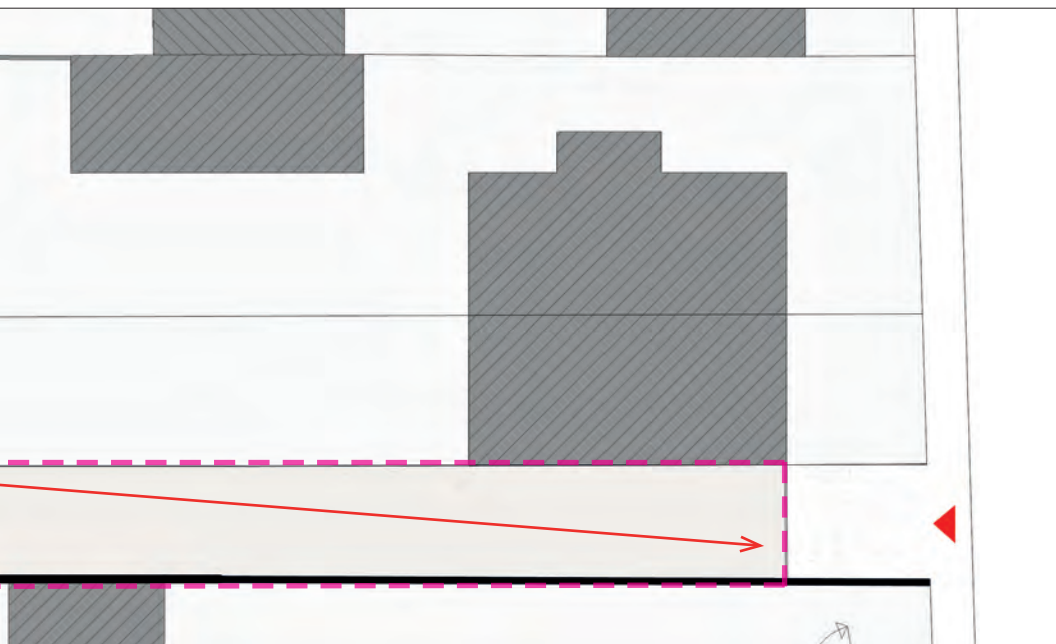


VUE DIRECTE LIMITÉE PAR LE VERRE TRANSLUCIDE



“ Certaines personnes voulaient acheter la parcelle et avaient fait faire des plans par des constructeurs, elles nous ont d’ailleurs dit par la suite : “c’est fou la lumière que vous avez, alors qu’on était censé ne rien ouvrir ici”. ”

Les propriétaires.



VUE VERS LE PORTAIL D'ENTRÉE



ENTRÉE DE LA MAISON



TRANSPARENCE ET OPACITÉ

“Pour une maison de ville, les vues sont assez dégagées. Nous n’avons qu’un seul vis-à-vis, dans notre chambre. Ce qui est vraiment bien pour une maison située à 9 minutes du RER”

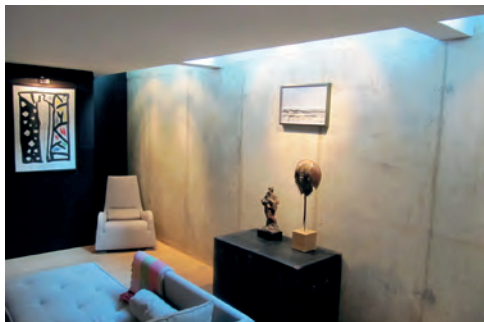
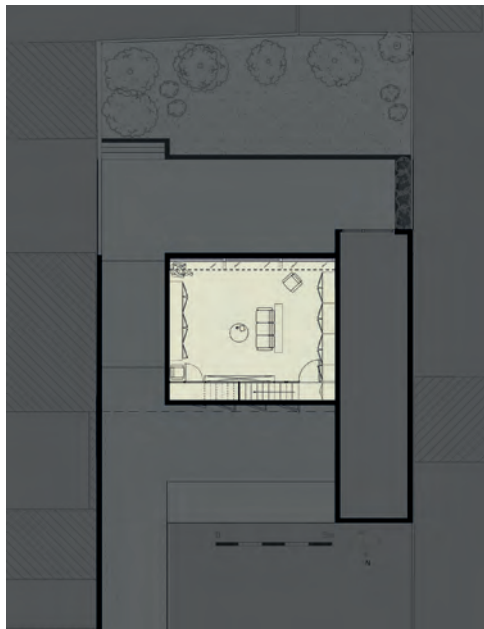
Les propriétaires.

## LE SOUS-SOL

Le sous-sol est éclairé zénithalement grâce à une trémie dans le plancher du séjour le long de la baie vitrée et grâce à l’escalier qui longe la paroi en verre sablé. Au sous-sol, comme à l’étage et au rez-de-chaussée, toutes les pièces sont éclairées naturellement, directement ou en second jour.



LA COUPE LONGITUDINALE MONTRÉ LA RELATION TRÈS ÉTROITE DU REZ-DE-CHAUSSEE AVEC L’EXTÉRIEUR. LE SOUS-SOL EST ÉCLAIRÉ ZÉNITHALEMENT GRÂCE À UNE TRÉMIE RÉALISÉE DANS LE PLANCHER DU SÉJOUR, LE LONG DE LA BAIE VITRÉE.



ÉCLAIRAGE ZÉNITHAL DU SOUS-SOL



ESCALIER VERS LE SOUS-SOL



TRÉMIE DANS LE SÉJOUR

## LE REZ-DE-CHAUSSÉE

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 sans vis-à-vis proche.

Côté cour d'accès, trois pans de verre sablé sans châssis intermédiaires, ponctués par une courbe également en verre sablé permettent d'éclairer l'espace intérieur tout en répondant aux contraintes d'urbanisme n'autorisant pas les vues principales, la limite séparative étant proche.



## L'ÉTAGE

Peu percé, le volume de l'étage abrite les chambres et une salle d'eau. Deux chambres sont orientées vers le jardin au sud. Une troisième bénéficie d'une ouverture au nord vers la sente. Cette ouverture est possible grâce à un balcon qui permet le recul nécessaire pour créer une vue et être conforme au règlement d'urbanisme.



FAÇADE DE SÉJOUR OUVERTE SUR LE JARDIN DE TOUTE SA LONGUEUR...



QUI CONTRASTE CELLE DE L'ÉTAGE ET SES PERCEMENTS MESURÉS

## UNE ÉCRITURE ARCHITECTURALE CONTEMPORAINE ADAPTÉE AU SITE

Lorsque l'on progresse dans l'allée d'accès à la maison, le regard fuit au-delà de la maison vers le fond de la parcelle grâce au vide laissé sous le volume de l'étage. Puis on découvre une paroi ondulante translucide bordée d'une première «boîte» basse et surmontée d'une seconde comme posée dessus. Si l'on arrive de nuit le spectacle se transforme et la paroi devient lumineuse et légère. Puis on se glisse à l'intérieur d'où l'on découvre le séjour qui se prolonge sans limite vers le jardin au sud grâce à un vitrage de grande dimension, cette fois-ci bien transparent.

Modernité et tradition se combinent pour former un ensemble qui s'adapte au lieu tout en respectant le vis-à-vis avec ses voisins.

L'utilisation de la couleur contribue à différencier les différents volumes de la construction.

D'esthétique japonisante, la maison tranche avec ses voisines couvertes de toitures à deux pentes tout en étant en dialogue avec elles.



## DES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS RÉFLÉCHIS

Les espaces extérieurs, soigneusement réfléchis quant à leur usage, sont conçus avec le même soin que les espaces intérieurs.

Une relation forte entre l'intérieur et l'extérieur est matérialisée par les dalles du sol du séjour qui se prolongent sur la terrasse. Celle-ci est séparée du jardin par un muret qui forme une banquette où s'asseoir. La couleur de la banquette rappelle certaines couleurs utilisées dans la maison. L'allée qui conduit à la maison, bordée d'une clôture en bois accompagnée de végétation, est recouverte de graviers qui lui confèrent un caractère de jardin.



“ Nous avons travaillé sur l'effacement de la limite et le caractère évanescence des choses ”

Frank Salama, architecte.

## 05/ L'ASPECT RÉGLEMENTAIRE

### RÈGLES DE VUES

Le projet s'adapte aux contraintes liées au vis-à-vis vers les limites mitoyennes proches :

— Côté entrée, des surfaces transparentes combinées avec un système de parois translucides en verre sablé, disposées en décroché de façade, permettent des vues en biais vers l'allée, la cour et l'entrée. Ces «branchies» permettent de garder une certaine intimité tout en assurant un éclairage naturel et des vues.

— Côté jardin, les vis-à-vis étant plus éloignés, une grande baie peut s'ouvrir largement au sud.



## RÈGLES DE HAUTEUR

Les contraintes de hauteur sur les limites mitoyennes ont été interprétées et intégrées au projet qui adapte son volume :

— d'un côté, la boîte de la cuisine est un peu enterrée (0,50m) en raison de la hauteur de 2,50m maximum exigée en limite séparative

— de l'autre côté, la maison mitoyenne à R+1 autorise une plus grande hauteur. La boîte supérieure abritant la chambre et la salle de bain peut s'appuyer dessus.



“ Tout l'art réside dans la traduction architecturale des contraintes réglementaires ”

Michelle Lenne Haziza, architecte conseiller au CAUE78.

## 06/FICHE TECHNIQUE

**Structure, isolation :** maçonnerie en béton, dalle de neuf mètres de portée

**Revêtement intérieur et extérieur :**

— sur les surfaces en béton du rez-de-chaussée : enduit Terrastyl (Weber et Broutin)

— sur les murs extérieurs de l'étage : bardage constitué de bois recyclé stratifié (Resoplan)

**Sol :** pierre de Buxy (Rocamat)

**Menuiseries :** châssis aluminium (Technal) sur mesure. Sur cour, pans verticaux en verre feuilleté ( Pilkington) sans châssis intermédiaires

**Chauffage :** chaudière au gaz et chauffage par le sol au rez-de-chaussée et à l'étage, électrique au sous-sol

**Ventilation :** naturelle rez-de-chaussée et étage et simple flux au sous-sol

## 07/ 10 QUESTIONS À ...

### MR ET MME G. PROPRIÉTAIRES DE LA MAISON

#### 1/ Comment êtes-vous arrivés dans cette maison ?

Nous cherchions à acheter, rien ne nous convenait après un an de visites. Nous nous sommes alors orientés vers une construction, sans non plus trouver de terrain qui corresponde à nos critères. Nous avons arrêté de chercher depuis 6 mois lorsque nous avons vu l'annonce de la vente de ce terrain pour lequel nous avons immédiatement réagi.

#### 2/ Qu'est ce qui vous a attiré (site, maison, implantation, vue, volume...) ?

D'abord l'emplacement, au centre de la ville tout en étant en retrait de la rue, donc au calme. Puis une étude plus poussée avec l'architecte nous a montré le potentiel de construction.

#### 3/ Cette maison répond-elle à tout ce que vous souhaitiez ?

Tout...non. Mais la construction permet de réaliser ses souhaits, de définir le programme en fonction de nos besoins : nous n'avons pas été déçus.

#### 4/ Quels ont été les moments difficiles de cette aventure ?

Le dépôt de bilan du vendeur qui a failli annuler la vente du terrain ; l'absence de solution pour la baie vitrée courbe du Rez-de-chaussée jusqu'au dernier moment ; dans l'ensemble, pas de grosses crises.

#### 5/ Quelle est la principale qualité de la maison ?

Elle est très agréable à vivre, elle respire la lumière et nous fait jouir quotidiennement du rythme des saisons, et de son esthétisme épuré mais sensuel.

#### 6/ Quelle est la qualité que vous avez appréciée chez l'architecte ?

Frank Salama a une grande créativité, et une grande cohérence dans les choix esthétiques qu'il développe dans de nombreux détails.

#### 7/ Portez-vous un intérêt particulier à l'architecture et à l'urbanisme ?

Nous sommes devenus des passionnés !

#### 8/ Que voudriez-vous communiquer à d'autres sur votre maison ?

Que ce type de projet doit être tenté par le plus grand nombre. Il est possible de créer un lieu de vie unique, avec de la créativité et un peu de persévérance, qui vous corresponde vraiment. Il faut oser sortir de l'ornière des constructeurs et des pastiches imposés par les PLU.

#### 9/ Quel a été l'apport du CAUE dans votre projet ?

A l'époque, nous ne connaissions pas cette structure, mais Frank Salama avait déjà bénéficié du soutien de l'architecte conseiller du CAUE. L'architecte des bâtiments de France a été aussi d'une grande aide en soutenant le caractère contemporain du projet, et a émis un avis déterminant pour l'acceptation du permis.

#### 10/ Quelle question aurait-on oublié de vous poser ?

"Quels conseils pour les aspirants à la construction?"  
Travaillez avec un architecte soigneusement sélectionné ; réagissez sereinement aux imprévus ; soyez adaptables, sauf sur ce qui est essentiel pour vous ; osez !

---

# POUR ALLER PLUS LOIN ...

## Bibliographie

— Sur la maison

Revue d'architecture « À Vivre » n°33, novembre-décembre 2006, p. 84-93.

Revue d'architecture « Le Moniteur » n°5362, 1<sup>er</sup> septembre 2006, p. 42-45.

— Sur le thème : Construire en fond de parcelle

Revue d'architecture « À Vivre » n°37 p 116-127

— Sur le site des CAUE

L'observatoire national des CAUE : [www.caue-observatoire.fr](http://www.caue-observatoire.fr)

### CRÉDITS :

DIRECTRICE DE LA RÉDACTION : ÉLISABETH ROJAT-LEFEBVRE

RÉDACTEURS : CHRISTELLE BERGER, ANNIE BOYER, TIPHAINE DEBOISNE, BRUCE PLANCKE

CRÉDIT PHOTOGRAPHIQUE : CHRISTELLE BERGER ET BRUCE PLANCKE © CAUE 78

SAUF PHOTOGRAPHIES PAGE 1, 3 (BAS DROITE), 11 ET 12 © HERVÉ ABBADIE

GRAPHISME : EMMA BRANTE - IMPRIMÉ PAR PICTURE PERFECT

DATE : 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014

---

## POURQUOI CETTE COLLECTION ?

**Pour illustrer le rôle du CAUE :** témoigner de l'approche du CAUE par le biais d'expériences diversifiées.

**Pour témoigner des situations rencontrées :** les retours d'expériences constituent un recueil d'observations, d'échanges, de recommandations et de réflexions ponctué du témoignage des acteurs.

**Pour offrir un regard croisé :** un outil afin de permettre de confronter des expériences vécues avec des problématiques de construction et d'aménagement.

**Pour dégager des thèmes communs de réflexion :** rendre compte des expériences issues du terrain, des paroles échangées, des discussions parfois passionnées ... En retirer un socle commun de connaissance et de vocabulaire pour mieux partager.

---

**Numéros parus :** cahier n°1 - Construire un projet ensemble, Saint-Illiers-la-Ville ; cahier n°2 - Construire dans la pente, La Celle-Saint-Cloud ; cahier n°3 - Construire en fond de parcelle, Maisons-Laffitte ; cahier n°4 - Construire dans un site naturel, Breuil-Bois-Robert ; cahier n°5 - Construire une pièce en plus, Sartrouville.

**Numéros à paraître :** cahier n°6 - Construire une surélévation, Buc ; cahier n°7 - Construire avec le déjà-là, Moisson.

---

## LES MISSIONS DU CAUE

**Sensibiliser :** jouer un rôle pédagogique et de sensibilisation pour permettre d'engager des débats fructueux et constructifs éloignés des idées toutes faites.

**Initier une démarche :** sans formaliser un projet, mettre autour de la table tous les protagonistes, susciter une réflexion et proposer des scénarii alternatifs.

**Offrir un regard critique et impartial :** développer la notion de projet dans une démarche globale.

**Favoriser l'intérêt public :** interroger les projets par une approche indépendante, pour que chacun puisse trouver sa place dans la fabrique du territoire en bénéficiant des mêmes attentions.

