

l'habitat groupé

Plébiscité dès la deuxième moitié du XIXe siècle au travers des cités ouvrières et des cités jardins, l'habitat individuel groupé a connu à travers le XXe siècle, au gré des événements historiques majeurs et des différentes politiques relatives au logement, différentes traductions spatiales et architecturales qu'il convient de connaître pour mieux les valoriser.





L'habitat individuel groupé

L'habitat individuel groupé est la combinaison de deux maisons ou plus, pouvant être organisées en bandes sur des opérations de plus grande importance.

L'histoire des logements groupés a deux ancrages historiques : la cité-jardin, concept de l'urbaniste britannique Ebenezer Howard au début du XXe siècle et les habitations ouvrières réalisées par les patrons industriels dès la 2ème moitié du XIXe pour disposer d'une main d'œuvre à proximité de leurs usines.

Tout au long du XXe, il y a eu plusieurs moments forts qui ont marqué le thème de l'habitat individuel groupé dont voici les plus marquants :

- Grand besoin en logements au sortir de la 2eme Guerre.
- Création du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme en 1944 et lancement des chantiers d'expérience portant sur le logement collectif et individuel.
- Rivalité entre les partisans de l'habitat collectif et ceux de l'habitat individuel et coexistence des deux modèles jusqu'en 1951, date de création du "secteur industrialisé", programme qui oriente la production vers des opérations de très grande ampleur (800 logements).
- 1960 : retour de l'intérêt porté à l'habitat individuel groupé avec notamment l'opération "Villagexpo" qui visait à faire la promotion de prototypes de maisons individuelles groupées avec une recherche de réponses novatrices et économiques en termes d'urbanisme, d'habitat et de mode constructif.
- 1971-1973 : fin des Grands Ensembles avec les circulaires Chalandon puis Guichard qui limitait la taille des opérations et incitait à la variété typologique; logements individuels et collectifs sur une même opération.
- 1972 : programme Architecture Nouvelle pour inventer de nouveaux quartiers en rupture avec l'urbanisme de "barres".
- Montée progressive de la conscience environnementale et paysagère dans les années 1990 jusqu'à l'émergence du modèle contemporain des écoquartiers.

FAIRE LES BONS CHOIX

AVANT TOUS TRAVAUX

Toute intervention sur un ensemble bâti du XXème siècle requiert une attention particulière. Avec l'aide de l'Architecte des Bâtiments de France, de l'architecte conseiller ou du paysagiste conseiller du CAUE, vous allez commencer par identifier l'époque des constructions, leur style architectural ainsi que les caractéristiques paysagères de l'ensemble bâti de sorte à identifier toutes ses qualités intrinsèques.

Suivant l'ampleur du projet envisagé, le recours à un architecte ou à un paysagiste concepteur peut s'avérer indispensable. Parmi les éléments constitutifs de la valeur patrimoniale auxquels il faudrait être attentifs figurent :

1) LA COMPOSITION ET L'ORIENTATION DU PLAN DE MASSE

Que l'on soit sur un modèle de cité jardin, largement paysager, de cité ouvrière, avec des maisons accolées ou celui d'un modèle plus méridional d'expression moderne avec des volumes épurés et souvent à toitures plates, le plan de masse demeure une première entrée en matière pour évaluer à la fois la qualité et le potentiel d'un groupement d'habitations de même que la qualité des espaces intérieurs des logements au travers des perméabilités de vues sur les extérieurs ou les jardins environnants.

La composition du plan de masse permet une hiérarchie intelligente des espaces allant du public vers le privé qu'il convient donc de préserver.

2) LA BONNE GESTION DES INTERFACES

La qualité dans un quartier d'habitat individuel groupé passe par la bonne gestion des "interfaces" :

- entre les maisons, au travers de volumes secondaires de moindre taille ou des liaisons bâties ou paysagères,
- entre le domaine privé et le domaine public pouvant se décliner sous forme d'espace végétal ou minéral ou la combinaison de ces deux éléments.

3) LA QUALITÉ DES FAÇADES, DU TRAITEMENT À LA MATIÈRE EMPLOYÉE

La valeur patrimoniale des groupements d'habitation réside non par dans un traitement architectural exceptionnel d'une entité particulière mais plutôt dans sa cohérence architecturale, urbaine et paysagère qui peut se traduire tant par l'harmonie des matériaux employés, les combinaisons volumétriques aux justes proportions ainsi que par l'expression des clôtures conférant à l'ensemble son caractère unitaire. **Il est donc essentiel de veiller à la préservation de ces éléments lors de projets de rénovation.**



4) LA QUESTION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

L'énergie la plus vertueuse est celle que l'on ne consomme pas. Il est d'abord primordial d'adopter une démarche de sobriété qui passe notamment par une optimisation de l'occupation de la maison en fonction des saisons avant d'envisager des objectifs de performance ou de recours aux énergies renouvelables. **Toutefois, pour répondre à la demande des pétitionnaires de rendre leurs habitations plus performantes, il est recommandé d'inclure les questions énergétiques (réalisation d'une isolation thermique ou la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques...) dans le cahier des recommandations générales de sorte à tendre vers un projet qui allie performance énergétique et qualité patrimoniale.**



5) ESPACES VERTS ET EXTÉRIEURS

Une grande partie des groupements d'habitation ou des lotissements furent construits après-guerre les situant ainsi à l'extérieur des centres-bourgs voir même en pleine campagne du fait de la prévalence de l'habitat collectif sur l'individuel durant les premières années de la Reconstruction. Ce contexte spatial a donné ainsi plus de place à la dimension végétale constituée aussi bien par des haies que par des arbres de hautes tiges participant pleinement de la valeur patrimoniale de l'ensemble bâti.

En cas de projet sur le bâti ou la voirie, il convient de préserver et de mettre en valeur les espaces extérieurs en gardant à l'esprit les enjeux environnementaux tel que la désimperméabilisation des sols et le renforcement de la présence du végétal pour favoriser les îlots de fraîcheur urbains.



LE SAVIEZ-VOUS ?

comment protéger et valoriser les quartiers d'habitat groupé de qualité?

Il existe plusieurs manières de protéger ou de valoriser les quartiers d'habitat groupé du XXe siècle tel que :

- Une inscription dans le PLU au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme assortie de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères
- La mise en place d'une opération façade avec un cahier de prescriptions architecturales pour inciter les propriétaires à réaliser des travaux de ravalement de façades en adéquation avec le caractère unitaire de l'ensemble.

L'établissement d'un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et énergétiques.

LE LABEL ACR

Le label Architecture Contemporaine Remarquable ACR est une distinction du ministère de la Culture qui vise à valoriser la production architecturale, ouvrages d'art, aménagements et jardins des XXe et XXIe en tant que témoins matériels de l'évolution technique, économique, sociale, politique et culturelle de notre société.

La labellisation ACR, ne s'apparente pas au classement Monument Historique. Il s'agit d'une reconnaissance des bâtiments dans le but de leur valorisation sans en contraindre l'évolution, laquelle serait dotée d'une certaine ambition architecturale, urbaine et paysagère...

Chaque propriétaire de maison peut introduire une demande auprès de la DRAC PACA qui peut également être à l'initiative de la démarche toutefois, concernant les quartiers d'habitat groupé, il est recommandé de présenter une demande groupée de manière à inclure tant le bâti que les espaces extérieurs qui l'environnent.

→ **Pour en savoir plus :**
Téléchargez la plaquette : Mode d'emploi du Label Architecture Contemporaine sur le site : www.culture.gouv.fr



ÉNERGIE & CLIMAT

Environ 60% du parc des résidences principales a été construit avant 1975 et donc avant la première réglementation thermique de 1974 c'est à dire l'urgence d'accélérer la transition énergétique. sur ce segment. Pour autant un projet de rénovation énergétique n'est pas anodin et suggère une approche globale afin d'atteindre les performances recherchées sans pour autant sacrifier ni les qualités patrimoniales ni les qualités d'usage et sans générer de pathologies consécutives à une approche sectorielle.

L'intérêt d'un diagnostic global pour une rénovation de qualité :

Un projet de rénovation réussi ne peut être qu'une bonne réponse à un diagnostic bien posé.

Concernant les quartiers d'habitat groupé, il est recommandé de mobiliser une équipe pluridisciplinaire, réunissant des compétences tant en architecture, en paysage qu'en énergie, pour mener à bien ledit diagnostic, duquel découlerait des réponses transversales qui valorisent et améliorent l'existant dans toutes ses dimensions.

→ **Pour aller plus loin : Contactez le CAUE.**

EN COMPLÉMENT DE LA FICHE 03



01 les
équipements
publics



02 la maison Art
Déco



04 l'habitat
collectif



06 le mobilier
urbain



07 les
revêtements
de sol



08 le végétal



15 le confort
thermique



16 les toitures
en tuiles
plates dites
marseillaises

Chaque intervention sur les façades de nos centres anciens compte et participe à l'harmonie du paysage urbain. Au cœur de nos villes et villages, l'intérêt particulier et l'intérêt général doivent être conjugués pour créer le cadre de vie que nous y recherchons tous.

Pour les espaces les plus protégés ou les plus ordinaires, les architectes de l'UDAP et du CAUE de Vaucluse ont conçu ces fiches conseils afin de vous guider dans vos travaux et vos démarches. Elles ont l'ambition d'aider chaque particulier à concilier les contingences de la vie contemporaine, la maîtrise de l'énergie et la qualité environnementale avec la transmission de notre patrimoine culturel et historique.

LES FICHES CONSEILS

→ à télécharger sur www.caue84.fr/documentation

→ à télécharger sur le site de la DRAC PACA


rubrique **aides et démarches** / démarches et conseils architecture et patrimoine

POUR EN SAVOIR PLUS

UDAP de Vaucluse

Unité départementale de
l'architecture et du patrimoine
du Vaucluse

→ **Réception du public
sur rendez-vous**

 www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Provence-Alpes-Cote-d-Azur/La-Direction-regionale/La-direction-et-ses-services/Unites-departementales-de-l-architecture-et-du-patrimoine-UDAP/Udap-de-Vaucluse

 udap.vaucluse@culture.gouv.fr

 04 88 17 87 10

CAUE de Vaucluse

Conseil d'architecture d'urbanisme
et de l'environnement
du Vaucluse

→ **Réception du public
sur rendez-vous en mairie
des communes adhérentes**

 www.caue84.fr

 secretariat@caue84.fr

 04 90 13 49 50

Photos © CAUE de Vaucluse sauf mentions contraires • Coordination CAUE de Vaucluse © 2022
Ces fiches ont été éditées par le CAUE de Vaucluse avec la participation active de l'UDAP de Vaucluse et de la DRAC PACA
Elles ont été élaborées à partir du travail réalisé par le CAUE des Bouches-du-Rhône