A-04

De l'abandon à la valorisation : pour la réhabilitation du bâti ancien en espace protégé

Transformer un bâti dégradé en une opportunité





Résidence La Tour à Faucon
Reconstruction de deux petits immeubles respectant la silhouette du village et intégrant cinq logements locatifs abordables.



La Tour d'Argent à L'Isle-sur-la-Sorgue
Réhabilitation de l'îlot patrimonial de la Tour d'Argent dans un objectif d'animation culturelle et de revitalisation du centre urbain.

Pour la réhabilitation du bâti ancien en espace protégé

Préserver le tissu urbain des centres anciens est primordial, témoignage vivant de l'évolution urbaine et architecturale à travers les siècles. Les centres anciens denses peuvent se trouver confrontés à une paupérisation et à des difficultés de réhabilitation. Le bâti dégradé peut nuire à la qualité de vie des habitants, à l'attractivité du quartier et à l'image de la commune.

La démolition n'est pas une fatalité et ne saurait constituer une réponse systématique. Ses conséquences représentent une perte irrémédiable et appellent une réflexion approfondie. Même les bâtiments à l'architecture simple peuvent s'intégrer dans une séquence urbaine structurante.

Il faut prendre en compte toutes les composantes du lieu : étude historique, patrimoniale, projet urbain global, étude structurelle,...

Le projet et son insertion doivent être travaillés et réfléchis dans le contexte des lieux. L'UDAP (Unité départementale de l'architecture et du patrimoine) - Service des ABF (Architectes des bâtiments de France) préconise de mener une analyse objective pour évaluer la qualité patrimoniale, architecturale et urbaine de l'édifice avant d'engager une réflexion sur son avenir.

LES QUESTIONS À SE POSER

Avant tout projet, il faut se poser les bonnes questions :

- **Le bâtiment peut-il être consolidé provisoirement ?** Une sécurisation rapide et peu coûteuse peut éviter de nouvelles dégradations et permettre d'élaborer le projet, de rechercher des financements et de réaliser des études. Elle permet également de réduire les coûts futurs de réhabilitation en prévenant les dommages liés à l'exposition aux intempéries ou au vandalisme.
- **Quel impact sur la stabilité de l'îlot ?** Une démolition ou une modification lourde peut fragiliser les avoisinants. Il est essentiel d'avoir une vision à l'échelle de l'îlot et non uniquement du bâti. Un diagnostic structurel des mitoyens est nécessaire pour prévenir tout risque d'effondrement ou de désordre.
- **Faut-il dépolluer ?** Il est impératif de réaliser un diagnostic complet. Ces études sont obligatoires et permettent de planifier les travaux de désamiantage ou de dépollution en toute sécurité.
- **Le bâtiment a-t-il une valeur architecturale, historique ou archéologique ?** Comprendre l'identité du lieu permet de définir un programme respectueux de son passé. Un projet réussi est un projet qui valorise cette mémoire au lieu de l'effacer. Ce diagnostic sert à orienter le projet.
- **Comment le projet interagit-il avec son environnement immédiat ?** L'analyse des volumes, des alignements et de l'histoire du lieu est primordiale pour réussir l'insertion du projet dans son contexte.
- **Comment définir le programme de l'opération ?** Le cahier des charges définira les besoins, les objectifs et les usages attendus sans figer leur traduction programmatique, afin de permettre aux architectes, architectes du patrimoine et paysagistes-concepteurs de développer des réponses adaptées au contexte.

FAIRE LES BONS CHOIX

Réhabiliter le bâtiment existant

Faire le choix de réhabiliter le bâtiment doit être privilégié. C'est une démarche vers **plus de sobriété** et de frugalité. Le réemploi d'une partie d'un bâtiment existant permet de réduire les émissions de CO_2 par rapport à un scénario de démolition et de reconstruction.
La réhabilitation présente de nombreux intérêts :

- **Patrimonial** : en préservant l'histoire, l'authenticité, la mémoire du quartier, les éléments bâtis et les matériaux d'origine dont les méthodes de mise en œuvre documentent les savoir-faire.
- **Paysager et urbain** : l'intégration et la composition dans le tissu urbain, les volumes, les matériaux d'origine permettent d'avoir un projet de qualité.
- **Durabilité** : avec un coût environnemental plus faible qu'une reconstruction (faibles émissions de carbone, moins de déchets, réemploi des matériaux, faible impact sur les ressources naturelles).

LES ÉTAPES INDISPENSABLES AU PROJET

Phase 1 : Diagnostic et études préliminaires

- **Sécurisation immédiate** du site pour éviter davantage de dégradations et de risques.
- **Consultation de l'UDAP** (rôle de conseil) dès le début de la réflexion afin d'identifier les contraintes réglementaires et de s'assurer que les intentions du projet sont compatibles. Accompagnement également possible par le **CAUE** pour structurer la démarche.
- **Études techniques et patrimoniales** : réalisation d'un diagnostic complet (structurel, sanitaire, énergétique, amiante, etc.) et d'une étude historique et patrimoniale.
- Une **concertation avec les habitants/usagers** peut également enrichir la réflexion en apportant une meilleure compréhension des pratiques, des attentes et des usages liés au site dans le cadre du projet.

Phase 2 : Programmation et conception

- **Définition du programme** avec les objectifs architecturaux, urbains et paysagers. Identification des contraintes réglementaires.
- **Lancement d'une consultation** pour le choix de la maîtrise d'œuvre. L'architecte mandataire (idéalement spécialisé dans le bâti ancien), bureaux d'études (structure, économiste,...), paysagiste-concepteur pour l'aménagement des abords,...
- **Élaboration du projet de conception** : la maîtrise d'œuvre élabore les plans, les pièces techniques et les documents administratifs (permis de construire, de démolir, déclaration préalable,...).

Phase 3 : Réalisation et suivi du chantier

- **Préparation du cahier des charges et lancement de l'appel d'offres** pour choisir les entreprises.
- **Réalisation des travaux** avec le suivi de l'architecte (vivement conseillé). Des points réguliers sont organisés pour s'assurer du bon déroulement des opérations et du respect des délais et du budget.



Place du jardin des Fontaines à Sérignan-du-Comtat
Les études ayant démontré l'impossibilité de réhabiliter le bâti sans valeur patrimoniale, la démolition a été l'opportunité d'apporter un espace public de qualité par la création d'un jardin public.

ÉNERGIE & CLIMAT

D'après l'ADEME, la construction d'une maison individuelle consomme en moyenne 40 fois plus de matériaux que sa rénovation. La construction d'un bâtiment de logements collectifs consomme, quant à elle, en moyenne 80 fois plus de matériaux que la rénovation.

QUAND CONSULTER L'ABF ?

L'architecte des bâtiments de France est consulté pour les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme en espace protégé, c'est-à-dire aux abords de monuments historiques ou dans les sites patrimoniaux remarquables (SPR), régis par le Code du patrimoine, ou dans les sites classés ou inscrits au titre du Code de l'environnement.

POINT RÉGLEMENTAIRE

Pour mettre fin au danger que représente un bâtiment, le maire ou le président de l'EPCI peut intervenir en engageant une **procédure de mise en sécurité**. Une procédure contradictoire est mise en place avec la personne responsable des travaux (généralement le propriétaire).
À l'issue de cette procédure, un **arrêté de mise en sécurité** est pris pour ordonner les mesures nécessaires. Le maire peut faire procéder d'office à l'exécution des mesures prescrites, aux frais de la personne qui était tenue de les exécuter. Le maire doit motiver sa décision pour pouvoir intervenir à sa place.
En cas de danger imminent, le maire peut ordonner des mesures d'urgence, parfois sans procédure contradictoire préalable, justifiées par le rapport qu'un expert, désigné par le tribunal administratif, doit rendre en 24 heures.

Pour les immeubles protégés (inscrits au titre des monuments historiques ou situés en zone protégée), l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) est obligatoire avant d'ordonner une réparation ou une démolition dans le cadre d'une procédure de mise en sécurité ou d'insalubrité (notamment en cas de défaut de solidité des structures).

En **zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA)**, l'État peut demander par arrêté un diagnostic, des fouilles ou une modification de la consistance du projet. Pour anticiper ces contraintes avant le dépôt de l'autorisation, le porteur de projet peut saisir le préfet de région (Art. L. 522-4 du Code du patrimoine).

EN COMPLÉMENT DE LA FICHE A-04



A-01 **réaliser un projet dans un contexte bâti existant**



A-02 **les greffes urbaines**



A-03 **la création d'un écoquartier**

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 de 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 de 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 84 et UDAP sauf mentions contraires • Coordination CAUE 84 © 2026
Photo de couverture : L'îlot Lices-Mazan à Carpentras
Ces fiches conseils sont éditées par le CAUE de Vaucluse avec la participation active de l'UDAP de Vaucluse et le soutien de la DRAC PACA.
Elles ont été élaborées à partir du travail réalisé par le CAUE des Bouches-du-Rhône.

PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale des Affaires culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Vaucluse
Service de l'État en Vaucluse - UDAP
84905 Avignon Cedex 9

VAUCLUSE LE DÉPARTEMENT

84 Vaucluse c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Vaucluse
51 rue des Fourbisseurs
84000 Avignon