



## Répondre à l'objectif

# «Valoriser le patrimoine bâti»

Enjeux : Développer l'attractivité du centre-bourg ; valoriser l'identité du territoire ; améliorer le cadre de vie ; favoriser le tourisme

Mots clés : patrimoine, cadre de vie, identité, culture, attractivité



Commune de la Réole (Gironde) - La Réole

Chaque centre-bourg dispose de richesses patrimoniales : urbaines, architecturales, paysagères, et culturelles. Le patrimoine bâti urbain et architectural reflète les modes de vies des différentes époques; en perpétuelle mutation il a su s'adapter aux évolutions des usages et répondre aux besoins de la société. Immédiatement perceptible, il donne la première impression d'une ville : levier essentiel d'attractivité résidentielle, commerciale et touristique, le patrimoine bâti est un atout majeur pour la revitalisation d'un centre-bourg.

Les centres-bourgs doivent composer aujourd'hui entre préservation et modernité et valoriser leur identité à travers ce patrimoine existant. Sa réhabilitation, sa reconversion ou encore sa transformation sont nécessaires pour répondre aux besoins actuels des habitants et leur offrir un meilleur cadre de vie. Chaque village est unique et dispose d'une identité propre sur laquelle les élus doivent s'appuyer pour élaborer leur projet de développement urbain.



# Les enjeux de la valorisation du patrimoine bâti des centres-bourgs

## Le patrimoine architectural et urbain vecteur d'identité

Le patrimoine, vecteur d'identité et de reconnaissance, se caractérise par sa diversité : monuments religieux, équipements civils, ensembles urbains, patrimoine local emblématique (calvaire, lavoir, moulin, puits...). Le bâti existant doit être pensé conjointement avec le tissu urbain dans lequel il s'insère (trame viaire, parcellaire) afin de révéler la valeur patrimoniale de l'ensemble urbain : composition harmonieuse, rythme des façades cohérent, matériaux locaux. Traiter des problématiques patrimoniales, c'est comprendre les différentes adaptations de la ville au fil du temps et s'inscrire dans une continuité au regard des évolutions des besoins et usages, sans perdre l'essence et l'identité locale des lieux.

## Le patrimoine «à vivre» aujourd'hui et demain

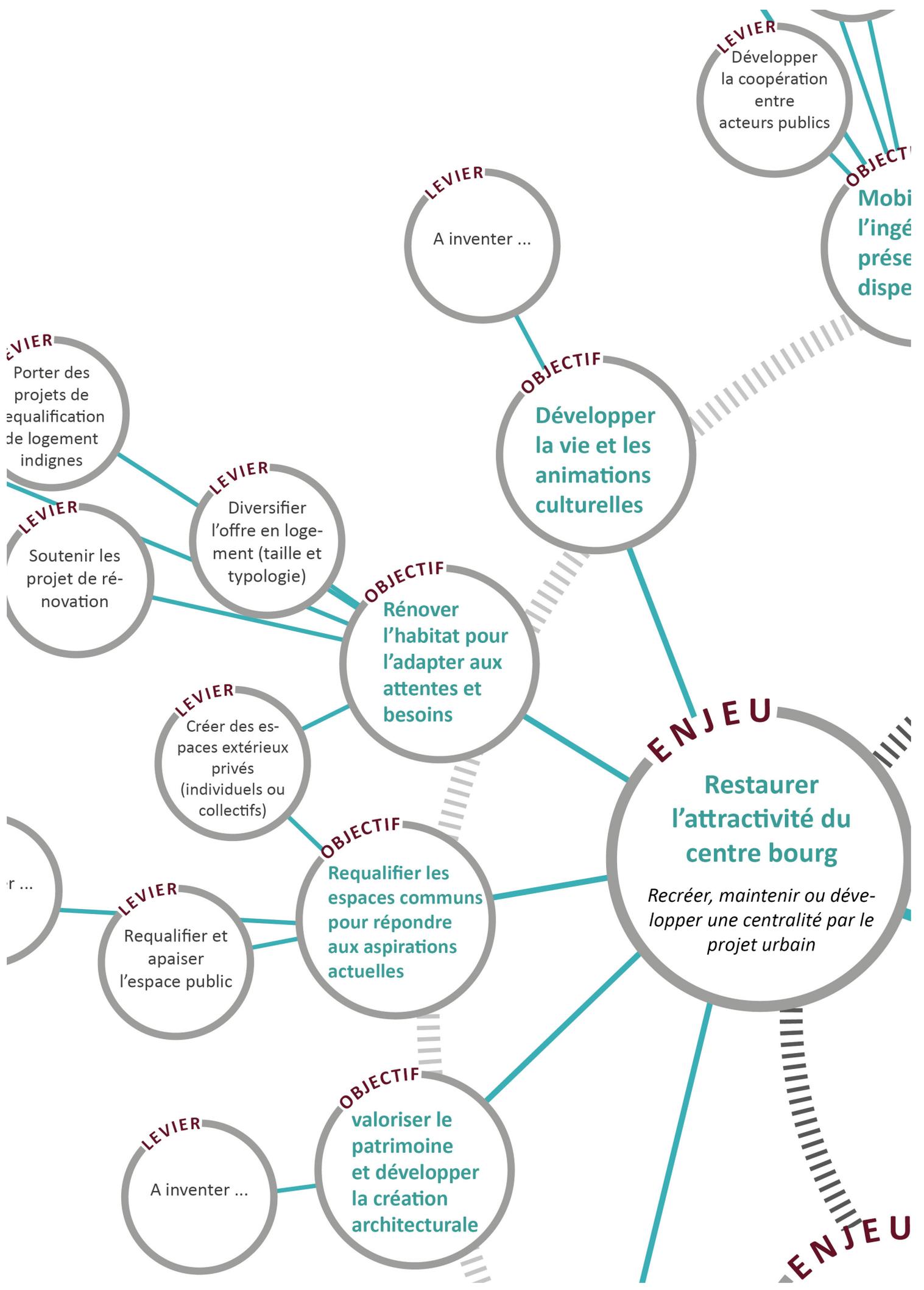
Aujourd'hui, l'obsolescence du patrimoine bâti (dégradation des biens, manque de lumière, surfaces étroites, absence d'espaces extérieurs et de parc de stationnement) le rend inadéquat aux besoins des habitants et accentue fortement la vacance des logements.

Le bâti existant offre tout le potentiel d'adaptation aux usages actuels dès lors qu'il est traité avec le savoir-faire technique qu'exige le bâti ancien. Sa valorisation peut inclure une création architecturale respectueuse de sa qualité patrimoniale tout en permettant des innovations techniques. En fonction de l'analyse de l'état du bâti (diagnostic sanitaire) et du contexte archéologique, diverses évolutions spatiales sont possibles : percement de murs de refends (si l'analyse de structure le permet) afin d'élargir une trame en lanière trop étroite et d'offrir des surfaces horizontales plus confortables, mise au jour des percements en façade qui préexistaient avant des modifications et obturations successives, purge au sein des cœurs d'îlots des constructions adventices pour dégager des espaces extérieurs, création d'apports de lumières supplémentaires zénithales pour améliorer la luminosité et la ventilation des logements, et dans certains cas offrir des espaces extérieurs en attique par des surélévations,...

La valorisation du patrimoine peut donc favoriser son appropriation en répondant aux enjeux de la transition énergétique et aux enjeux patrimoniaux.

## Des acteurs au service de la collectivité

L'ensemble des services déconcentrés de l'État appuie les collectivités dans leurs démarches. En particulier, les architectes et paysagistes conseils de l'État et les services du ministère de la Culture en région (dont les Unités départementales d'architecture et du patrimoine (UDAP) et la Conservation régionale des monuments historiques qui appartiennent à la DRAC) peuvent être mobilisés. Les Conseils d'Architectures, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) ainsi que les Parcs Naturels Régionaux (PNR) sont également des ressources précieuses pour les communes adhérentes.



# Affiner la connaissance du patrimoine, un préalable nécessaire au projet

La revalorisation du patrimoine bâti demande à être anticipée et réfléchiée en faisant partie intégrante des réflexions menées dans le cadre du projet de revitalisation des centres-bourgs. Cette phase de diagnostic est nécessaire pour cibler les actions, les hiérarchiser et identifier les différentes échelles d'intervention. Il s'agit ainsi de déterminer la nécessité de sauvegarder, de rénover, de réhabiliter ou de requalifier le patrimoine. En fonction de l'existant et du potentiel de la commune, la stratégie de projet à adopter doit permettre de revaloriser le bâti en tant que tel, mais également d'être un levier d'action pour l'ensemble du projet de revitalisation.

## L'étude patrimoniale, premier acte de la restauration : identifier et reconnaître

Dans le cadre de l'analyse globale urbaine, le diagnostic patrimonial est primordial : analyse viaire et parcellaire, état sanitaire du bâti, inventaire d'éléments remarquables, analyse des techniques de construction et potentialités d'évolutions. Plusieurs caractéristiques doivent être étudiées avant de constituer le projet de revitalisation : Quel est l'état d'authenticité d'un édifice ? Quel est l'état du patrimoine bâti, et comment peut-on remédier à cette dégradation ? Est-ce que les bâtiments comportent des éléments patrimoniaux de grande valeur, tels que ouvrages de ferronnerie, de maçonnerie... ? Sur la base de ce diagnostic, une intervention pourra être définie afin d'adapter les logements du tissu ancien aux besoins actuels. La commune de Joinville, département de la Haute-Marne, a par exemple effectué un inventaire de son patrimoine permettant ainsi une intervention plus ciblée sur le patrimoine bâti.

## Les Sites Patrimoniaux Remarquables

L'évolution législative a fait de la protection du patrimoine un enjeu de la planification urbaine : l'articulation entre la planification du code de l'urbanisme et les instruments du code du patrimoine ouvre la voie à une approche intégrée de la préservation dans le cadre d'un projet de territoire communal ou intercommunal.

La loi du 7 juillet 2016 transforme en Sites patrimoniaux remarquables (SPR) les anciens secteurs sauvegardés, les anciennes ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) et AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

Au sein de ces périmètres, les documents répondent à l'ensemble des problématiques urbaines telles que : habitat, commerce, mobilité et stationnement, accessibilité, espace public. La collectivité porte la démarche avec l'UDAP et intervient dans la définition du périmètre du SPR. Ce dernier bénéficie d'une analyse fine de l'existant constituant une base pour de futurs choix opérationnels à l'échelle du bâti comme à celle de l'urbain permettant de valoriser le patrimoine, d'identifier les possibilités d'évolution : restaurer, réhabiliter, adapter, ou créer.

Les études élaborées dans le cadre du SPR peuvent nourrir les études pré-opérationnelles des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) comme cela a été le cas à Pont Saint Esprit (Gard). En effet, dans le cadre de l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur sur le périmètre du SPR, la collectivité de Pont Saint Esprit a fait réaliser un inventaire intérieur et extérieur des immeubles afin de favoriser une évolution harmonieuse de son patrimoine.

# Illustration :

## UN PROJET SPATIAL PRÉFÉRENTIEL : UN ÎLOT DÉMONSTRATIF

### AE638 / AE162 - UNE MAISON DE VILLE AVEC JARDIN + LOCAUX COMMERCIAUX EN REZ-DE-CHAUSSÉE

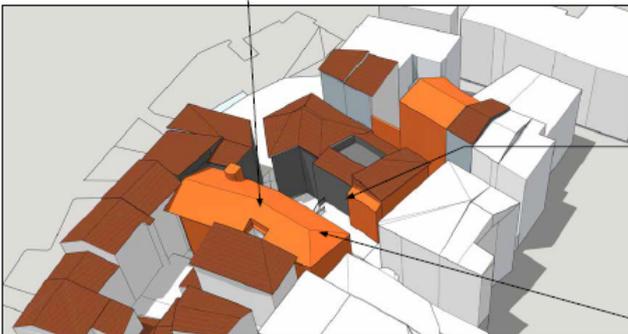
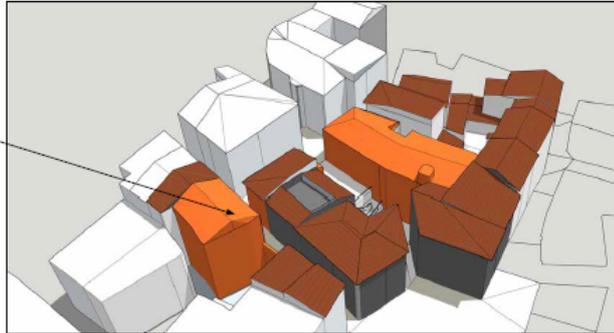
Opération en reconstruction lourde/reconstruction sur emprise bâtie existante

- Retisser la façade urbaine de la Grand Rue;
- Restauration-conservation de la façade bâtie sur rue;
- Créer un dialogue avec l'environnant, en garantissant l'illumination des logements et en préservant les vues.

### AE633/AE632 - 5 ou 6 LOGEMENTS (T2/T3) + LOCAL RDC

Opération de regroupement à R+2 en reconstruction lourde sur emprise bâtie existante pour création de volumes capables

- Restauration conservation de la façade bâtie AE633 / Recomposition-relecture non mimétique de la façade non parée AE633 en dialogue et continuité avec la façade existante;
- Création d'un noyau de circulation verticale normé
- Création de logements accessibles pour favoriser l'attractivité;
- Amélioration de la salubrité par dégagement de l'androne et favoriser l'illumination indirecte des logements par la création d'un puits de lumière en façade arrière



### AE662

Opération de réhabilitation avec confortement de structure défaillante sur bâtiment existant / création d'accès vertical

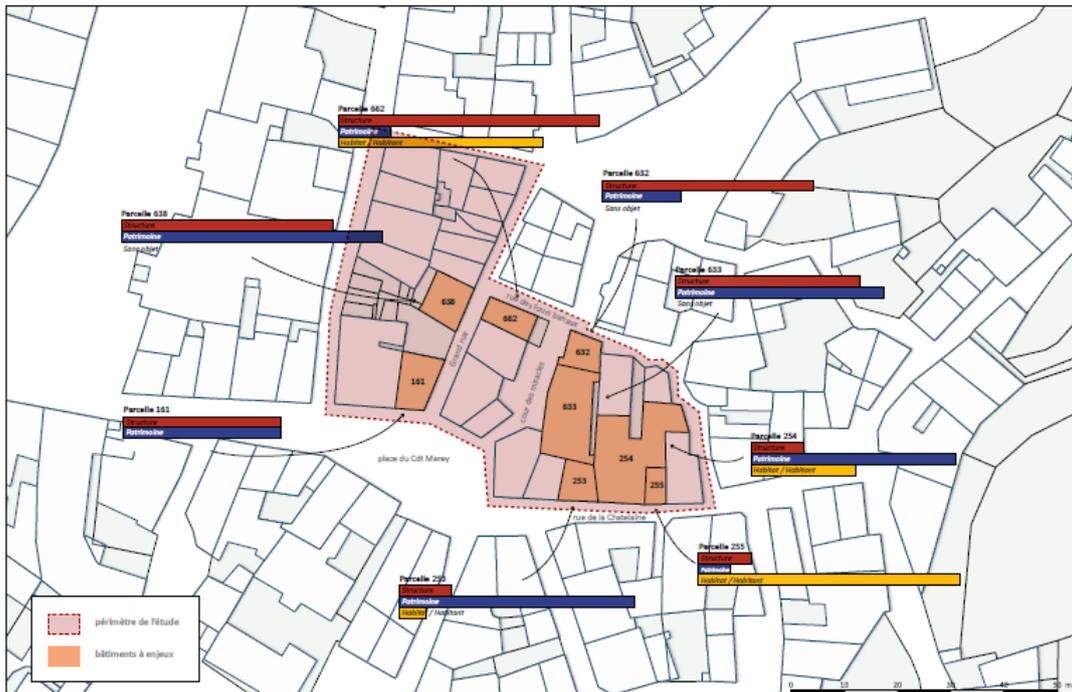
- Confortement par construction d'une structure en contreforts;
- Restauration d'une accessibilité normée par création d'un noyau de circulation verticale extérieur/intérieur;
- Restauration des parements de mur pignon;

### AE632

Opération de démolition-reconstruction à R+2 sur emprise bâtie existante

- Démolition-Reconstruction AE632 avec préservation potentielle de la façade d'angle avec AE244;
- Alignement des nouveaux niveaux avec ceux de AE633;
- Accessibilité direct depuis le belvédère rue des Fours Banaux

## SYNTHÈSE DES ENJEUX À L'ÉCHELLE DU PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE



Éléments d'étude de faisabilité de Saint-Bonnet le Château : îlot «cœur historique».

La commune de Saint-Bonnet-le-Château possède un patrimoine médiéval et industriel riche qui constitue un véritable atout. Sa rénovation a été identifiée comme une difficulté à surmonter en raison du coût qu'elle engendre. La commune a choisi de travailler de manière ciblée sur des îlots du cœur médiéval afin de produire un impact fort sur l'image du centre-bourg. Une étude de faisabilité a préalablement été menée par un bureau d'étude avec la mise en place d'un triple indicateur permettant de motiver les choix d'intervention effectués sur le bâti. Ce triple indicateur devait permettre d'identifier la valeur patrimoniale du bâti, ses usages et l'état de sa structure.

# Encourager l'intervention privée

Le passage à l'opérationnel peut se faire de plusieurs manières. La collectivité peut directement intervenir sur le cœur de son tissu urbain en mobilisant des outils opérationnels. Pour le bâti de domanialité privée, des dispositifs incitatifs et coercitifs (Opération de Restauration Immobilière, Opération de Traitement de l'Habitat Insalubre <sup>1</sup> rémédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilières sont pour cela mobilisables. La mise en place de tels dispositifs n'est pas toujours souhaitée ni souhaitable. L'intervention privée peut alors être encouragée d'autres manières afin de favoriser la valorisation du patrimoine bâti : accompagnement à la mise en place d'habitats coopératifs, opération façade, prêt à taux zéro, chantier d'insertion ou chantier jeune,...

## Des démonstrateurs pour impulser une dynamique générale

La collectivité peut choisir d'intervenir fortement sur un îlot ou un bâtiment dont elle est propriétaire ou qu'elle acquière. C'est le choix effectué par la commune de Saint-Bonnet-le-Chateau (Loire) à travers son intervention sur trois îlots du cœur historique. L'îlot, une fois réaménagé, permettra de donner à voir ce qui peut être fait en termes de revalorisation du patrimoine bâti. Cet îlot joue alors le rôle de démonstrateur et est souvent un moyen d'encourager les propriétaires et investisseurs privés à rénover des biens. L'embellissement des façades d'un centre-bourg peut jouer ce rôle et permet de donner l'impulsion de la revitalisation. Directement visible par la population, il permet, par une mise en avant de la valeur esthétique du bâti, de donner envie et de valoriser le support de l'identité territoriale.

## Les opérations façades

Le ravalement de façade est une opération souvent essentielle de revalorisation du patrimoine bâti. Plusieurs lauréats accordent des aides financières aux propriétaires afin que ceux-ci effectuent les travaux nécessaires. La ville de Bram (Aude) a mis en place une opération façade et devantures commerciales pour une période de trois ans afin d'embellir son cadre urbain et favoriser ainsi l'attrait touristique et commercial de son centre.

Ces actions de ravalement avec subventions aux particuliers peuvent être impulsées et portées financièrement par la commune, ou l'EPCI, complétées parfois par le soutien des conseils départementaux ou régionaux, augmentant ainsi le caractère incitatif du dispositif.

La sollicitation en amont de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine de la DRAC permet à la collectivité de bénéficier de conseils et d'un accompagnement dans l'élaboration et dans le suivi du projet.

## Le « petit patrimoine » : une action localisée mais visible

Toujours dans l'idée de faire émerger une dynamique positive, la valorisation du patrimoine du quotidien qui appartient à la commune est un moyen d'intervenir concrètement et à une échelle plus modeste. La restauration d'un lavoir ou d'une croix peut mettre en valeur ce petit patrimoine et rendre le projet de revitalisation davantage perceptible.



Projet d'habitat participatif à la Réole (Gironde)

source : Architectes Dauphin

<sup>1</sup> Pour ces dispositifs, se reporter à la fiche habitat : « Rénover l'habitat et l'adapter aux besoins »



Travaux d'embellissement à Joinville (Haute-Marne)

## Illustration : Un soutien communal de l'investissement privé

### Langres (Haute-Marne)

La commune de Langres dispose d'une richesse patrimoniale en son centre historique qui nécessite une intervention afin de résorber la vacance des logements et la dégradation du bâti. Pour cela, la collectivité a mis en place des aides aux travaux sur les vitrines et sur l'accessibilité des commerces ainsi que des aides à la rénovation des façades. Langres a ainsi fait du patrimoine la clé de voûte de son projet de revitalisation aussi bien dans le centre historique que sur l'ensemble de l'intercommunalité.

### La Réole (Gironde) : un projet d'habitat participatif locatif en centre-bourg

La nécessité de requalifier trois parcelles du centre-bourg a donné lieu à une démarche innovante et participative : le projet « Fabrikatoits ». Ce projet de résidence intergénérationnelle en cours est co-construit par un groupe d'habitants, un bailleur social (Gironde Habitat) et la Ville avec l'appui d'une équipe d'architectes. Cette opération participe de la requalification du centre-bourg et la valorisation patrimoniale en améliorant l'offre de logement, en conservant les éléments patrimoniaux remarquables (façades et remparts) et en renouvelant le tissu urbain.

### Joinville (Haute-Marne)

La commune de Joinville, qui a mis en place en 2016 une AVAP (maintenant devenue SPR), a croisé ces différents outils afin de mettre en place une politique de restauration du patrimoine bâti et du patrimoine urbain efficace. La commune accorde des subventions aux propriétaires privés afin de les inciter à effectuer des ravalements de façade. Elle a aussi mis en place une politique coercitive via le lancement de plusieurs ORI. Le parc locatif public fait également l'objet de réhabilitation. Enfin Joinville a également bénéficié de la participation de riverains, d'entreprises, d'associations et d'organismes publics à l'occasion de travaux d'embellissement et d'achat de peinture.



Patrimoine bâti à réhabiliter, Langres (Haute-Marne)

## Penser le patrimoine de manière intégrée

La requalification du bâti ancien et du patrimoine remarquable représente un investissement conséquent qui doit être pensé en lien avec l'ensemble de la revitalisation du centre bourg. La stratégie foncière et financière doit donc prendre en compte les usages futurs du bâti et son insertion dans le tissu urbain.

### Faire vivre le bâti : penser les fonctions

La vocation d'un bâtiment ancien n'est pas figée dans le temps. Un centre-bourg dynamique et attractif doit être cohérent et répondre aux besoins de la population. Logements, services, activités commerciales, et autres activités tertiaires doivent avoir leur place dans le tissu urbain. L'intervention sur le patrimoine bâti ne peut donc pas se limiter à la dimension patrimoniale d'un bâtiment bien que cela reste central.

C'est dans cette optique que l'intervention sur la patrimoine bâti doit se faire : quelle va être la vocation de tel ou tel bâtiment ? Sa fonction actuelle est-elle pertinente ? Quels aménagements l'usage retenu nécessite-t-il ? Comment les usages peuvent-ils mettre en valeur la qualité patrimoniale ?...

La revitalisation du centre-bourg peut également permettre de repenser les fonctions des bâtiments afin de répondre aux besoins contemporains et redonner vie au patrimoine délaissé. La cohérence doit être recherchée entre le bâti ancien et récent, la complémentarité des fonctions, les espaces publics et la voirie afin de recréer un centre-bourg lisible et accueillant qui réponde aux besoins tout en tenant compte de l'identité des lieux.



Ancienne bergerie de Castellane

### Bâti et espace public

La revalorisation du patrimoine bâti passe également par une mise en valeur de celui-ci dans son environnement immédiat. Les espaces publics qui entourent un bâtiment remarquable doivent donc être réfléchis, et au besoin réaménagés, afin d'assurer une harmonie d'ensemble et rendre lisible la dimension patrimoniale du centre-bourg.

Au-delà des aspects urbains et paysagers, l'accessibilité qui permet de faciliter les cheminements est un enjeu fort de la revalorisation. La requalification conjointe du bâti ancien et patrimonial et des espaces publics permet d'améliorer efficacement le cadre de vie de la population et de favoriser un retour vers le centre-bourg.

Clés de voûte du vivre ensemble, les espaces publics où les différentes strates de la population se côtoient font la jonction entre espaces privés et lieux de sociabilité. Selon les fonctions attribuées à un bâtiment, les usages de l'espace public peuvent différer. Ils doivent donc être adaptés et adaptables.



Place de la République, Nay (Source : <https://www.villedenay.fr/>)



Plan de masse du projet de pôle jeunesse de Largentière inscrit dans une ancienne école au patrimoine remarquable (Ardèche)

## Illustration :

## Diverses façons de valoriser le patrimoine

### Castellane (Alpes de Haute Provence) :

Au travers du projet de revitalisation du centre-bourg de Castellane, la collectivité met à profit la richesse du patrimoine bâti pour réimpluser l'économie locale et valoriser les savoir-faire locaux. Une ancienne bergerie prendra à nouveau vie en devenant une maison de produits de Pays et un atelier artisanal. A travers ce projet, patrimoine bâti et richesses agricoles locales sont mis en valeur d'un même mouvement.

### Nay (Pyrénées-Atlantiques) :

Au cœur de la commune de Nay, la place de la République, jusqu'alors dévolue au stationnement et à la circulation, va être requalifiée afin de valoriser le patrimoine bâti qui encadre la place. Un report d'une partie du stationnement, un dégagement du parvis de l'Hôtel de Ville (hôtel particulier du XVIème siècle) et la réhabilitation d'arcades permettront de mettre en avant la qualité du patrimoine qui encadre cette place centrale.

### Cilaos (La Réunion) :

La commune de Cilaos, située au cœur de l'île de la Réunion souhaite améliorer l'attractivité touristique de son centre-bourg. La valorisation de l'identité de la ville et de son patrimoine fait donc partie intégrante de la stratégie de revitalisation. La commune détient 18 sites patrimoniaux répertoriés dont une dizaine de maisons classées. Ces dernières seront mises en valeur au travers d'un schéma de piétonnisation touristique. Ce schéma consistera à matérialiser des circuits sécurisés et aménager de façon à faciliter les déplacements doux (mobilier de repos, éclairage, etc.).



Panneaux d'interprétation qui sensibilisent les habitants et les touristes à l'histoire de Cilaos

# Valoriser et faire connaître le patrimoine

La valorisation du patrimoine se traduit non seulement par une intervention physique, mais également par une valorisation « immatérielle ». Faire connaître le patrimoine est un enjeu non négligeable pour pérenniser la dynamique impulsée par la requalification du bâti. La mise en valeur des opérations réalisées par une communication adaptée auprès des populations est une clé de réussite et peut accélérer la valorisation du bâti privé. La participation citoyenne dans l'élaboration du projet de revitalisation facilite l'adhésion des habitants au processus.

## La labellisation pour donner de la visibilité

Les labels visant à faire reconnaître la valeur patrimoniale d'un bâtiment, d'un site ou même d'une commune sont nombreux. Le label Fondation du Patrimoine peut notamment favoriser l'obtention de financement aux propriétaires désireux d'effectuer des travaux sur leurs biens. Le Réseau de villes Site et Cités remarquables permet quant à lui d'engager un territoire ou une commune dans un réseau d'échanges et accompagne les collectivités dans leurs démarches de revalorisation du patrimoine.

Créé en 1985, le label « Ville ou Pays d'art et d'histoire » est attribué par le ministre de la Culture, après avis du Conseil national des Villes et Pays d'art et d'histoire. A ce jour, 190 collectivités (119 Villes et 71 Pays) ont été labellisées. Ce label qualifie des territoires, communes ou regroupements de communes qui, conscients des enjeux que représente l'appropriation de leur architecture et de leur patrimoine par les habitants, s'engagent dans une démarche active de connaissance, de conservation, de médiation et de soutien à la création et à la qualité architecturale et du cadre de vie. L'attribution du label Ville ou pays d'art et d'histoire se traduit par la signature d'une convention instituant un partenariat permanent, réévalué tous les dix ans, entre la collectivité et le Ministère de la culture. La DRAC apporte un soutien financier aux actions définies dans la convention. Ce soutien concerne notamment et systématiquement une aide à la création du poste d'animateur de l'architecture et du patrimoine, la mise en place du centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (CIAP), les activités éducatives et les formations.

## Tourisme et patrimoine

La valeur patrimoniale du bâti peut être un vecteur de tourisme au sein du centre-bourg. Si cela représente bel et bien un enjeu pour la commune, il est intéressant d'y réfléchir lors de l'élaboration du projet de revitalisation. En effet, le tourisme demande une valorisation des atouts du patrimoine, des aménagements spécifiques et à minima de mise en valeur du patrimoine par les espaces publics. Cela nécessite également de proposer une offre de logements touristiques adaptée ainsi que des services associés. Le patrimoine peut donner lieu à des offres de loisir : balade patrimoniale, visites, etc.

## Animation et événements autour du patrimoine :

La démarche de revalorisation opérationnelle du patrimoine peut s'accompagner ou être suivie d'événements permettant de faire connaître et mettre en lumière l'histoire des lieux. Les événements festifs sont l'occasion pour les habitants et visiteurs de partager des moments conviviaux et d'apprendre à mieux connaître le centre-bourg ou diffuser la mémoire des lieux.

Ces animations offrent par ailleurs l'opportunité de changer l'image lorsqu'une commune est associée à des représentations négatives.

# CHANGER DE POINT DE VUE SUR L'ARGENTIÈRE ET LE VAL DE LIGNE



Flyer pour la présentation des travaux des étudiants de l'ENSAL  
©Largentière/CCVL

**Illustration :** Faire vivre le patrimoine

## Largentière (Ardèche)

Largentière s'est construite autour d'un bourg témoin de l'histoire médiévale des lieux et dispose d'un patrimoine riche. La commune a choisi de mettre en place un site patrimonial remarquable et de reconvertir certains bâtiments patrimoniaux inexploités qu'elle détient. Un pôle enfance devrait voir le jour dans une ancienne école datant du 19ème siècle.



## Chateameillant (Cher)

La commune de Châteameillant a pris le parti de valoriser son patrimoine bâti en créant une carte dessinée qui donne à voir le bâti. Cette carte, financée grâce à un fond Leader est distribuée gratuitement dans divers lieux touristiques.





## Principaux enseignements

- Le patrimoine bâti est la vitrine du centre-bourg. Il constitue une véritable opportunité pour le projet de revitalisation.
- L'intervention sur le patrimoine bâti nécessite une étroite collaboration avec les différents services d'Etat concernés.
- La revalorisation du patrimoine peut passer par la restauration, la rénovation, la réhabilitation et parfois la démolition du bâti.
- Divers dispositifs tels que les Sites Patrimoniaux Remarquables peuvent accompagner l'intervention sur le patrimoine et ouvrir droit à des subventions et un accompagnement spécifique par les institutions.
- Le volet patrimoine du projet de revitalisation doit être réfléchi de manière conjointe aux autres volets afin de repenser de manière pertinente les fonctions et les aménagements.

**Novembre 2018**

*Cette publication fait partie d'une série consacrée aux différents leviers de revitalisation des centres-bourgs, à partir de retour d'expériences.*

*La collection est disponible sur : <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>*



Ce document ne peut être vendu. La reproduction totale du document est libre de droits.

**Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement**

