SKALA
atelier cadart
architecture, urbanisme
1, rue du Four de la Terre
84000 AVIGNON

AGENCE DE PAYSAGE
P. PIERRON Paysagiste
38880 AUTRANS
pierron.paysage@wanadoo.fr

k.p
KAHN & PERDEREAU
ARCHITECTES-URBANISTES
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
13001 MARSEILLE
kp.architectes@orange.fr

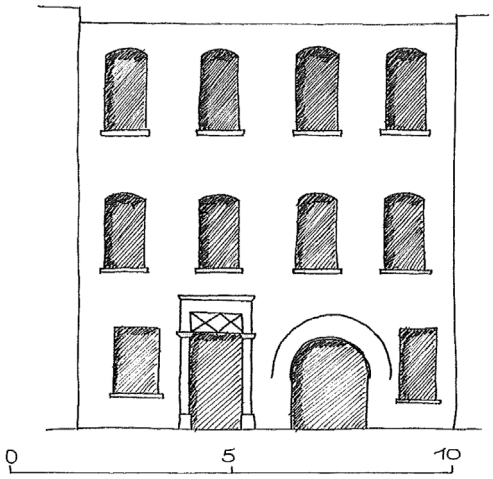
AVAP DE TALLARD - CHÂTEAUVIEUX (05)
MIEUX CONNAITRE POUR PROTÉGER

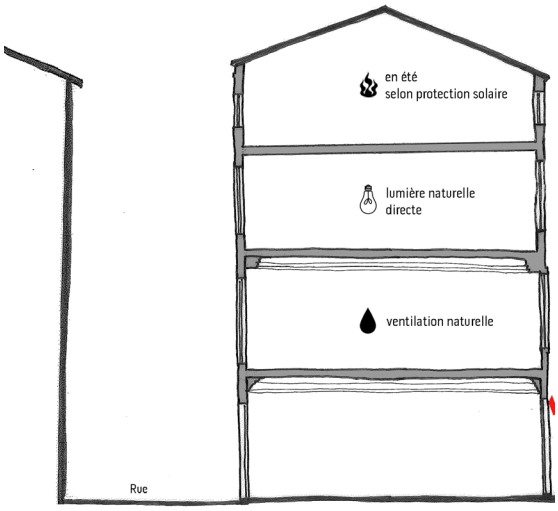
LA MAISON BOURGEOISE

Les paysages de Tallard, au carrefour entre Alpes et Provence, témoignent encore de l'effort d'adaptation d'une population rurale ancienne aux contraintes du milieu naturel.
Les formes du travail humain, le contexte socio-économique se traduisent dans les formes de l'habitat du centre ancien. Ces caractères constituent un véritable patrimoine pour le territoire.
Respecter et renforcer l'identité paysagère, architecturale et culturelle propre à Tallard passe par une meilleure connaissance de ces caractéristiques. Les travaux dans le centre ancien sont réglementés par le PLU et par une servitude d'utilité publique, l'AVAP : **Aire de mise en Valeur de l' Architecture et du Patrimoine**.

Cette fiche pédagogique vise à expliciter les particularités du bâti, et les bonnes conditions d'évolution de celui ci dans une optique de développement durable.

CONNAITRE & COMPRENDRE LE BÂTI ANCIEN





DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Ces immeubles sont conçus comme des maisons bourgeoises particulières de la façon suivante :
Immeubles, majoritairement traversants, avec une toiture à deux pans en tuiles canal, parfois en tuiles écailles et couronnés de 2 à 3 rangs de génoises ; ils sont composés d'un rez-de-chaussée (qui a très souvent changé de destination, devenant un local commercial ou de service), surmonté de deux à trois étages.
La façade principale, tournée vers l'extérieur du village ancien, est composée de travées régulières (dont le nombre varie selon l'importance du bâti).
Elles sont enduites à la chaux et colorées.
Leur coloration est due à la nature de l'enduit et au sable qui le compose (dans les tons de la pierre ou d'ocres clairs) ou à l'application de peinture ou de badigeons colorés parfois agrémentés d'éléments de décor.

QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DU BÂTI

Ce type de bâti bénéficie d'un éclairement naturel direct confortable, sur des parcelles larges en double orientation. Quand elles n'abritent qu'un seul logement, les habitants peuvent adapter leur occupation des pièces aux conditions climatiques saisonnières (ensoleillement, ventilation). Redivisées en plusieurs appartements, les logements ne bénéficient pas toujours de ces qualités du bâti initial.

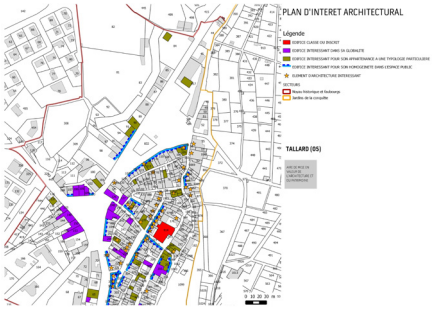
A Noter :
- L' équilibre entre largeur des rues et hauteur des façades qui permet d'assurer un **éclairement** direct des façades dans les étages consacrés au logement avec des hauteurs sous plafonds confortables.
- L'**inertie** importante des murs , leur capacité à emmagasiner puis à restituer la chaleur de manière diffuse. Plus l'inertie d'un bâtiment est forte, plus il se réchauffe et se refroidit lentement.

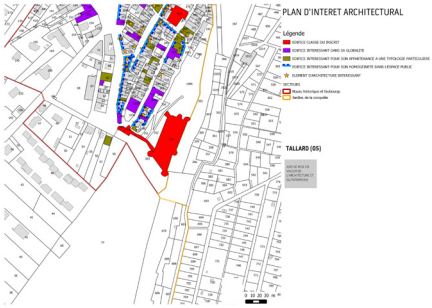
ORIGINE / LOCALISATION ET FORME URBAINE

On trouve dans le centre ville, deux formes de maisons bourgeoises :

- Les petits hôtels particuliers XIXème, appartenant à une seule famille, installés sur les anciennes lices des remparts et donnant aujourd'hui sur le boulevard périphérique ou sur l'ancienne Esplanade, aujourd'hui Place commandant Dumont.
- Les anciennes maisons médiévales, composées de plusieurs parcelles regroupées au fil des siècles, dont les façades ont été remaniées fin XVIIIème, début XIXème, pour obtenir un décor proche des hôtels du pourtour de ville.

Alignée sur rue, mitoyenne sur deux côtés (double orientation sur cour, jardin ou rue) ou maison d'angle, insérée dans le tissu compact et homogène du centre ancien, la maison bourgeoise participe à la cohérence d'ensemble de la forme urbaine du noyau historique (gabarit, continuité).





PRINCIPES CONSTRUCTIFS

MURS ET FAÇADES :
Maçonnerie de moellons ou pierres de taille, hourdés au mortier de chaux ou plâtre-chaux, refends en même matériaux que les façades ou constitués d'une simple cloison, en briques ou galandage bois et briques

PLANCHERS ET PLAFONDS :
Structure bois, revêtement terre cuite ou parquet, plafond ou faux plafond, plâtre sur lattis, plancher bas sur cave ou terre-plein, combles perdus non isolés

CHARPENTE ET COUVERTURE :
Structure bois et tuiles canal ou écailles

MENUISERIES :
Bois – fenêtres à petits carreaux simples vitrages et volets battants extérieurs (persiennes ou pleins)

DES DÉTAILS ARCHITECTURAUX A PRÉSERVER

La porte d'entrée est souvent très soignée (encadrement et menuiseries moulurées), centrée sur la façade, parfois surmontée d'un balcon. Celui-ci est parfois filant (sans interruption d'une extrémité à l'autre du bâti), et souligne l'étage «noble». Les ferronneries des garde-corps sont élégantes; ce sont avec la porte, les seuls décors présents.

ENTRETENIR ET MODIFIER SANS DÉNATURER

Entretien préventif, ou véritable transformation, les travaux sur l'existant doivent être réalisés dans les règles de l'art.
Des interventions inadaptées peuvent entraîner des désordres importants dans le bâti ancien.
Le respect de la valeur patrimoniale, architecturale et paysagère du bâti implique de rechercher au cas-par-cas les solutions adaptées à ses particularités.

CONSULTEZ LE RÈGLEMENT DE L'AVAP (disponible en Mairie)
même lorsque vous envisagez des travaux mineurs.
Vous y trouverez des prescriptions précises, des exemples, des illustrations.

ENTRETENIR LE BÂTI POUR PRÉVENIR DES DÉSORDRES STRUCTURELS

ENTRETIEN DES FAÇADES :
Les maçonneries de moellons sont enduites (enduit composé traditionnellement de chaux naturelle et de sables locaux), dans un but décoratif mais surtout de protection du bâtiment : c'est une vêture contre l'humidité et ses mécanismes de pénétration dans la maçonnerie (gravité, capillarité, condensation, gel, vent). Lors de ravalement, il conviendra d'utiliser des procédés traditionnels laissant les murs respirer, et de se conformer à la palette de couleur de l'AVAP.

ENTRETIEN DES COUVERTURES :
Protéger les charpentes en bois des infiltrations d'eau (tuiles cassées...), entretenir les gouttières et les génoises qui protègent les façades des eaux de ruissellement permet d'éviter des dégradations importantes et des travaux ultérieurs plus lourds.

ENTRETIEN DES MENUISERIES :
Entretenir et repeindre régulièrement les fenêtres et volets exposés à l'extérieur permet de les conserver plus longtemps. Le bois a, contrairement aux idées reçues, une meilleure durabilité que le PVC et peut offrir les mêmes performances techniques. Il peut aussi être réparé.

MODIFIER SANS DÉNATURER

- Vérifier la compatibilité entre la transformation d'une pièce existante et la solidité de la structure en place : les démolitions d'éléments structurels doivent être étudiées par des professionnels.

- Créer de nouvelles ouvertures : la création de fenêtre ou de porte en façade doit s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade existante; il convient de réaliser des fenêtres de dessins identiques sur l'ensemble d'une façade.

- Conserver les éléments architecturaux en harmonie avec le style du bâti, éviter de les remplacer par des éléments banalisés et anachroniques (appuis de fenêtres en béton par exemple).

- Favoriser la restauration des éléments anciens de qualité (menuiseries, serrureries) ou l'utilisation des matériaux d'origine lors des interventions ponctuelles de reprise.

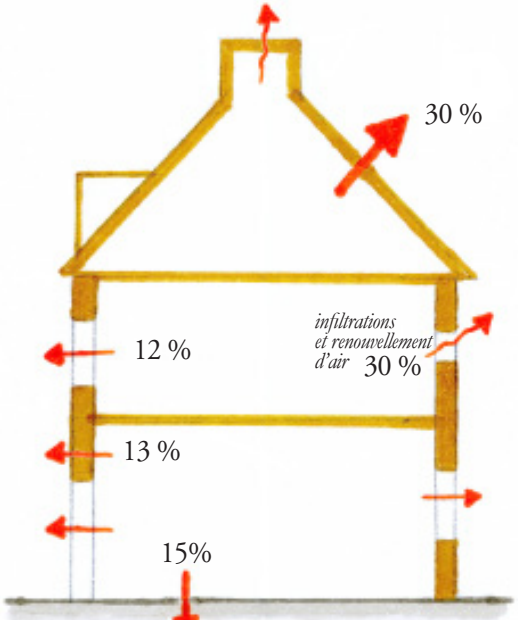
- Intégrer les éléments techniques discrètement: l'installation de câbles ou de coffrets (gaz et électricité...) et autres éléments techniques doivent faire partie du volume du bâtiment , ils ne doivent pas perturber les éléments de décor de la façade .

AMÉLIORER LE CONFORT
MAÎTRISER LA DEMANDE D'ÉNERGIE

A l'origine, chauffées au bois (cheminées puis poêle dans pièces communes) ces maisons sont aujourd'hui équipées de système plus modernes mais pas toujours efficaces, ni confortables.
L'amélioration de l'**isolation** est une priorité, de même que le remplacement des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude par des **installations performantes**.
L'usage des **énergies renouvelables** est également intéressant pour réaliser des économies d'énergie et contribuer à la lutte contre le changement climatique.

Isoler, oui mais.. Si des travaux d'isolation sont réalisés, deux aspects de la rénovation thermique d'un bâtiment ancien méritent une attention très spécifique : la gestion de l'**humidité** et de la **ventilation** et l'**isolation des murs.**

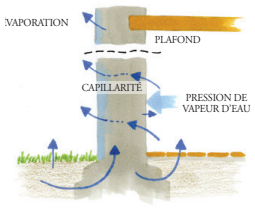
PERTES THERMIQUES MOYENNES DANS LE BÂTI ANCIEN (SOURCE ATHEBA)



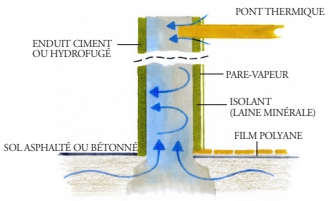
Les principales déperditions thermiques se font par la toiture, le plancher bas et les défauts d'étanchéité à l'air des menuiseries en particulier (mais source de ventilation du logement).

La relative perméabilité à la vapeur d'eau des murs anciens joue un rôle important dans les phénomènes de régulation hygrométrique entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment. Tout enduit, tout jointoiement, tout recouvrement ou toute isolation avec des matériaux hydrofuges (ciment, laine minérale, film plastique) est à éviter sous peine d'entraîner des problèmes de condensation dans les murs et de dégradation de la structure du bâtiment.

TRANSFERTS D'HUMIDITÉ PAR LES MURS
(SOURCE ATHEBA)



FONCTIONNEMENT HYGROMÉTRIQUE
D'UN MUR TRADITIONNEL NON ISOLÉ



FONCTIONNEMENT HYGROMÉTRIQUE D'UN MUR
TRADITIONNEL, ISOLÉ CONVENTIONNELLEMENT,
EN HIVER: L'EAU S'ACCUMULE DANS LE MUR

De même, il est important qu'un logement soit correctement ventilé, notamment pour évacuer l'humidité produite à l'intérieur par les activités de ses occupants.
Attention à la mise en oeuvre de menuiseries étanches sans ventilation suffisante, risques de condensation, de développement de moisissures, champignons ....

La grande propriété thermique d'un mur ancien c'est son inertie : il garde longtemps la chaleur ou la fraîcheur ressentie. En conséquence, une forte isolation intérieure des murs, qui fait perdre le bénéfice de leur inertie, n'est pas toujours la bonne solution (attention aux surchauffes d'été). Il faut trouver un équilibre entre isolation et inertie, et quelque fois une simple «correction thermique» permet une amélioration thermique réelle en atténuant l'effet de paroi froide et en préservant les qualités des murs.

Sans entrer dans le détails des installations de chauffage possible et des améliorations complexes à apporter aux systèmes existants, citons deux interventions simples qui permettent de diminuer significativement la consommation d'énergie:

- Le remplacement des chaudières par des équipements actuels à condensation qui présentent des performances bien supérieures aux matériels d'une dizaine d'année.
- La mise en place de dispositifs de régulation et de programmation qui permettent à eux seuls une réduction de 10 à 15% de la consommation d'énergie pour un confort identique.

Dans le noyau historique étant donné le motif paysager offert par les toitures du village, et le très faible potentiel d'apports solaires (orientation nord-ouest) l' implantation des capteurs solaires (thermiques et photovoltaïques) est interdite .
On aura plutôt recours pour produire chauffage et eau chaude sanitaire à d'autres énergies renouvelables , notamment le bois énergie , l'aérothermie (pompe à chaleur performante).

N'OUBLIEZ PAS :

Les dispositions architecturales du règlement de l'AVAP sont applicables aux bâtiments existants ou futurs. Elles ont pour but d'assurer une bonne insertion des bâtiments dans leur environnement et de maintenir l'ambiance du centre historique.

Elles sont détaillés dans quatre chapitres :

A. L'aspect extérieur des bâtiments existants
A.1 Structure et volumétrie générale
A.2 Parements et décors de façade
A.3 Percements, menuiseries et serrureries
A.4 Les éléments accompagnant les façades
A.5 Les toitures
B. L'aspect extérieur des constructions neuves et des extensions de bâtiments existants
B.1 Implantation et volumétrie
B.2 Aspect extérieur des constructions neuves et des extensions de bâtiments existants
C. Les devantures commerciales et les enseignes
C.1 Les devantures commerciales
C.2 Les enseignes
D. Les clôtures, traitement d'accompagnement et objets urbains.

Pour Approfondir :

Sur le patrimoine de Tallard , consulter le diagnostic de l'AVAP en Mairie ou sur le site de Tallard

Sur le fonctionnement spécifiques du bâti ancien , consulter les fiches ATHEBA
http://www.fondation-patrimoine.org/fr/national-0/ressources-en-ligne-14/fiches-conseil-194/detail-fiches-du-projet-atheba-469

Sur des questions patrimoniales dans votre département, consulter le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine des Hautes-Alpes (STAP 05)
http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Paca/La-direction-regionale/La-Drac-et-ses-services/Pole-architecture-et-espaces-proteges/Les-stap/Stap-des-Hautes-Alpes

Ce qu'il faut savoir :

En général les travaux engendrent une **autorisation administrative . N'hésitez pas à vous renseigner en Mairie. Il faut :**

Établir une déclaration préalable :
- Pour des travaux d'une surface inférieure à un seuil défini par les textes en vigueur.
- Dans le cas d'un changement de destination d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment.
- Si vos travaux modifient l'aspect initial du bâtiment. Les travaux concernés peuvent concerner : le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un autre modèle, le percement d'une nouvelle fenêtre, ou le choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade.
- dans le cadre de travaux de ravalement

Établir un permis de construire si les travaux envisagés sur une construction existante :
- ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à un seuil défini par les textes en vigueur.
- ou ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m² dans les zones urbaines couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé
- ou ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation),

À noter : le recours à un architecte pour réaliser le projet de construction est obligatoire dès lors que la surface de plancher ou l'emprise au sol de la future construction dépasse 170 m².

Ils peuvent vous aider :

Le Calhaura-Pact 05 , et notamment pour vous accompagner dans le cadre de l'opération façade /toiture et qui peut vous aider à financer votre projet.

Les professionnels de l'architecture et de la construction : choisir les entreprises, diriger un chantier n'est pas à la portée de tous . Il est indispensable de savoir confier à temps certaines études, certains travaux à des professionnels et éviter de les « bricoler » soi-même. Ils sont experts dans leur domaine et assurés pour les prestations qu'ils vous offrent : des garanties non négligeables.