

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

LA MAISON INDIVIDUELLE

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.

Le socle urbain qui s'élargit depuis les années 70 ne doit pas nuire à la découverte du village. Il s'agit de déterminer les conditions d'intégration paysagère harmonieuse du bâti récent ou à créer à proximité du centre historique : maintenir des séquences d'approche qualitative vers le village historique, garder des cônes de vue sur le château en maîtrisant les gabarits. Les travaux dans les secteurs pavillonnaires sont réglementés par le PLU et protégé 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 LES PAVILLONS CONTEMPORAINS



DESCRIPTION ARCHITECTURALE

Implantées à proximité du cœur historique, plusieurs couronnes d'urbanisation ont vu se succéder différents types de maisons : Pavillon de la reconstruction 1945-1975, Pavillons industriels 1970-2000 ou Pavillons récents de la dernière décennie (réglementés par la RT 2000, RT 2005 et maintenant la RT 2012).

Le plus souvent, ces maisons individuelles modernes, composées d'équipements et de matériaux issus de l'industrialisation de la construction, ne présentent que peu d'intérêt architectural ou patrimonial.

Leur gabarit est majoritairement à R+1 avec cave ou rez de chaussée utilisé comme garage, atelier ou pièces de service (buanderie, chaufferie...).

QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DU BÂTI

Jusqu'à présent pas ou mal isolées, elles constituent un parc de logements qui occasionne de fortes déperditions énergétiques. En outre, ces constructions assurent moins bien le confort d'été, du fait de murs de faible épaisseur qui ont peu d'inertie thermique. Les 4 façades sur l'extérieur sont aussi un facteur aggravant les déperditions .

Si une isolation intérieure a été effectuée, elles présentent souvent des ponts thermiques importants .

A noter:

Les pavillons disposent souvent d'une meilleure orientation que les maisons du centre ancien, et offrent un meilleur éclairage naturel dans les logements.



ORIGINE / LOCALISATION ET FORME URBAINE

En 1960, le tissu de faubourg est très limité : Tallard reste un territoire rural, son village est resserré, en forme d'amande, à peine plus grand que le noyau médiéval. Un certain étalement apparaît dans les années 70, en couronne du centre historique, mais aussi de l'autre côté de la falaise ; il se poursuit lentement dans les années 90. Dans les années 2000, et encore récemment, l'augmentation démographique pousse encore l'extension des secteurs pavillonnaires en 2ème couronne.

Le bâti s'implante systématiquement au milieu de sa parcelle, sur des terrains allant de 400 à 1 000 m² en moyenne à proximité du village. La densité de logements à l'hectare est très faible : entre 10 et 30 logements/hectare, De grandes surfaces ont été aménagées et beaucoup de linéaires de réseaux sont ainsi créés pour desservir peu de logements. Petit à petit, le paysage urbain se banalise : procédés techniques standardisés, réponses architecturales toute faites, pas d'emploi de matériaux locaux.



PRINCIPES CONSTRUCTIFS

MURS ET FAÇADES :

Blocs béton, briques, refends et cloisons en blocs béton ou briques, ou panneaux préfabriqués béton fibré sur ossature métallique, cloisons en plâtre.

A partir de 1975, isolation (en faible épaisseur) des façades et toitures par laines minérales.

PLANCHERS ET PLAFONDS :

Planchers béton, poutrelles métallique et hourdis, plafonds plâtre sur lattis.

Plancher bas sur rdc non chauffé ou sur vide sanitaire ou cave, combles perdus non isolés.

CHARPENTE ET COUVERTURE :

Structure bois et tuiles ou encore charpente métallique/ fermettes bois - tuiles.

MENUISERIES :

Bois (fenêtres simple vitrages et volets battants ou repliables extérieurs (persiennes ou pleins) ou menuiseries métal ou PVC (fenêtres simple ou double vitrages et volets battants extérieurs ou volets roulants PVC).



DES DÉTAILS ARCHITECTURAUX PARTICULIERS : CLÔTURES ET HAIES VÉGÉTALES

On note la qualité générale des jardins et des espaces extérieurs ainsi que le soin qui y est apporté. Le traitement des clôtures en revanche s'est banalisé : usage de haies d'essences exogènes et sans diversité. La recherche d'intimité fait perdre les vues larges sur la campagne environnante ; les grillages et les textiles verts ont remplacé les murets surmontés de ferronnerie et doublés par des haies fleuries. Des clôtures soignées sont à favoriser : elles donnent de la qualité aux maisons et à l'espace public qui les borde.

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.

ENTRETIEN, RE-AMENAGEMENTS et EXTENSIONS, RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

ADAPTATION AU SOL ET GABARIT

Le velum d'ensemble du secteur doit rester suffisamment bas pour préserver la visibilité sur le château et voir se dessiner le village médiéval à ses pieds.

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- **L'aspect et les couleurs** des façades (couleurs des enduits à soigner, possibilités de bardage sous réserve qu'ils soient caméléons dans le paysage).
- **Les matériaux de couverture** : la tuile canal doit être retenue en priorité. Des dérogations sont possibles dans le cas de bâtiments au traitement architectural cohérent et dans le cas d'utilisation d'autres matériaux tel que le bois. On notera la possibilité de créer des toitures terrasses éventuellement végétalisées.

INTÉGRATION DES ÉQUIPEMENTS techniques en toiture : Dans le cadre de construction récente à l'extérieur du périmètre centre ancien et faubourg, la pose de panneaux solaires (photovoltaïques en totalité d'une toiture, ou solaire thermique en rive le long des gouttières) sont possibles.

Tout «pastillage» des panneaux en toiture, qui empêcherait une lecture cohérente de la couverture, est à éviter.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration des équipements techniques tel que les blocs extérieur de climatisation et de pompes à chaleur.

CLÔTURES ET HAIES VÉGÉTALES

Ce sont des éléments urbains fortement présents dans ces secteurs d'habitat individuel, ils sont à soigner pour garder un rapport riche à la rue. Les haies végétales doivent être privilégiées pour traiter ces clôtures, avec des principes d'utilisation d'essences locales et de mélanges d'essences.



EXTENSION

Les travaux d'extension sur un bâti existant doivent s'inscrire dans une logique de continuité, respectueuse des formes existantes.

Dans le cas d'une **extension modérée**, le nouveau corps de bâtiment doit être de forme simple et adossé à la construction existante.

Il ne doit pas dépasser la hauteur de son mur, et sa toiture peut être, selon les cas, parallèle ou perpendiculaire à la toiture existante.

Dans le cas d'une **extension importante** par rapport à l'existant, les volumes doivent être organisés en cohérence dans le cadre d'un projet architectural.

Dans le cadre d'une **surélévation**, la nouvelle toiture doit être de forme identique à l'existante à défaut d'un projet architectural d'ensemble qui propose une nouvelle orientation de la toiture ou la mise en place d'une toiture terrasse végétalisée par exemple.



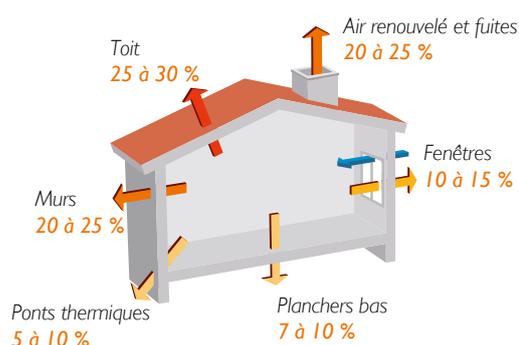
L'implantation d'une construction neuve doit veiller à la fois :

- A préserver le plus grand nombre d'éléments qui caractérisent le site et témoignent de son occupation passée (végétation, cabanons, restanques...).
- A prendre en compte les caractéristiques paysagères du lieu et de l'environnement bâti proche (topographie, orientation, desserte du terrain...).

AMÉLIORER LE CONFORT MAÎTRISER LA DEMANDE D'ÉNERGIE

Les pavillons première et deuxième couronne sont souvent très consommateurs d'énergie. Peu isolés, ils sont équipés de système de chauffage souvent vieillissants ou peu économes (chauffage électrique par convecteurs). L'inconfort d'été a parfois amener les propriétaires à s'équiper de climatisation.

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.



DÉPERDITIONS MOYENNES D'UNE MAISON D'AVANT 1975
NON ISOLÉE (SOURCE ADEME)

Isoler, oui mais.. Si des travaux d'isolation sont réalisés, plusieurs aspects de la rénovation thermique d'une maison individuelle méritent une attention très spécifique : la limitation des **ponts thermiques** et la **ventilation**.

Isolation des parois et limitation des ponts thermiques :

- L'isolation de la toiture est la plus «rentable», elle est souvent facile à réaliser du point de vue technique sans engendrer des travaux trop lourds (isolation soufflée dans les faux plafonds par exemple).

De plus c'est un facteur important du confort d'été, l'isolant retarde alors la pénétration de la chaleur (déphasage) dans le logement.

- L'isolation des murs, peut être réalisée suivant plusieurs techniques :

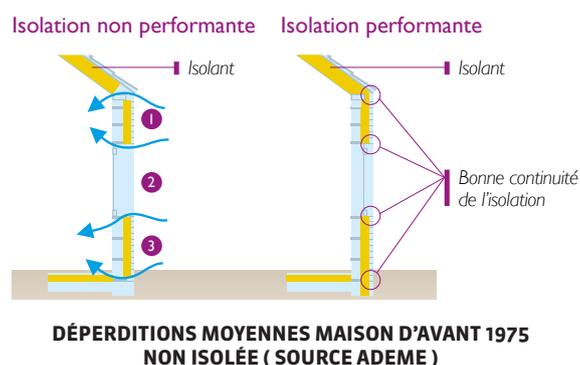
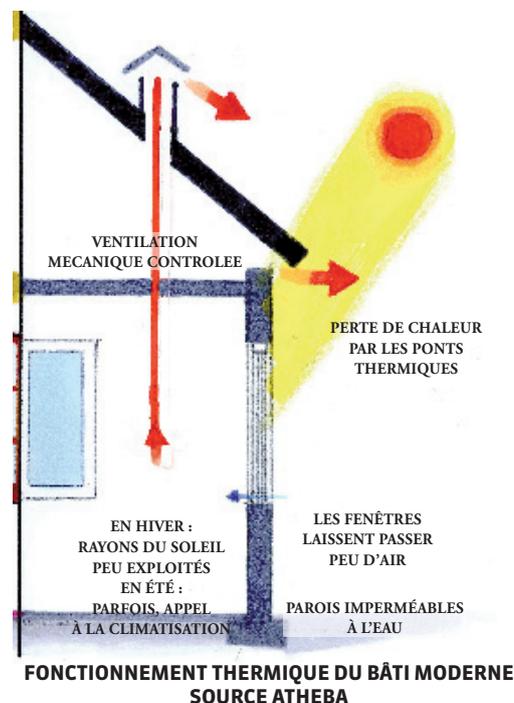
Par l'extérieur, elle permet de valoriser de l'inertie des murs lourds et facilite le traitement des ponts thermiques au niveau des planchers intermédiaires et des murs de refends.

Par l'intérieur permet de conserver un aspect extérieur particulier (pierres, brique...). Elle permet de traiter plus facilement les jonctions avec les menuiseries et avec l'isolation de la toiture.

De même, il est important qu'un logement soit correctement ventilé, notamment pour évacuer l'humidité produite à l'intérieur du logement 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...

Il s'agit de renouveler l'air sans rejeter trop de calories à l'extérieur.



Sans entrer dans les 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 les secteurs pavillonnaires, dans un objectif d'implantation d'énergies renouvelables, les capteurs solaires thermiques sont autorisés mais leur implantation est réglementée. On peut aussi avoir 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 la rénovation énergétique , consulter les fiches de l'ADEME, et notamment

http://ecocitoyens.ademe.fr/sites/default/files/guide_ademe_reussir_renovation_performante.pdf

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-protoges/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 :

Les permanences architecturales du CAUE.

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.