

Dans le numéro spécial de la Gazette de Montpellier d'octobre 2022 consacré à "NOS VILLES FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE" mon confrère Damien Villevieille répondait ceci : *Faisons appel à notre intelligence !*

L'Architecture s'est façonnée au cours des siècles et des régions pour répondre aux besoins de l'Homme face au climat sur son territoire.

Pourquoi nous en sommes nous éloignés aujourd'hui à ce point ?

Quels sont les mécanismes et les erreurs législatives qui ont conduit à cette méprise ?

Le P.L.U ne doit pas constituer un obstacle à l'évolution de l'Architecture mais devrait permettre en permanence la création de nouveaux dispositifs d'adaptation aux évolutions techniques, à la gestion des ressources en matériaux et au changement climatique. Et à tout le moins ne pas empêcher de perpétuer les dispositifs qui fonctionnent encore parfaitement; je veux parler des éléments et dispositifs architecturaux hérités de nos ancêtres depuis la Rome Antique.

Or depuis un demi-siècle le paysage de la ville n'a cessé de se dégrader avec la complicité bienveillante des règlements d'urbanisme.

Si les centres-ville ont conservé globalement leur structure, en revanche les zones résidentielles périphériques d'habitat individuel et collectif se sont développées sans grande cohérence.

Au niveau de la contribution au changement climatique le PLU actuel de Frontignan cible bien les performances énergétiques des matériaux, la maîtrise des sources d'énergie, la réduction des G.E.S ainsi que la gestion des eaux de pluie.

Mais aucune référence aux autres dispositions architecturales qui pourraient être évoquées et qui font référence à l'intelligence du concepteur plus qu'à la technologie :

- Les sur-toitures, les débords de toit, les auvents d'ombrage des façades, les génoises.
- Les modes d'implantation dans la parcelle en fonction de l'orientation, des vents dominants et des pluies, la réduction des parois exposées, par juxtaposition ou rapprochement des volumes dans la parcelle et sur ses limites.
- Les aménagements extérieurs à la construction, les arbres, l'absorption d'énergie solaire par les revêtements perméables, infiltrants et les plantations de variétés locales de type garrigue "sans arrosage.

En dehors de la zone UA qui correspond au centre ancien et où tous les dispositifs passifs d'adaptation au climat sont maintenus ( rues étroites, boulevards et places arborés, volumes groupés et compacts, cours et patios) la réglementation de la zone UB est totalement déconnectée de la réalité climatique.

Elle représente pourtant la plus grande partie du territoire Frontignanais.

Quelques exemples:

- Maisons isolées au milieu de la parcelle offrant leurs 4 façades (percées de fenêtres) au froid ou à la chaleur. (On installe la clim !)
- Interdiction de s'implanter en limite sauf accord du voisin par acte authentique et sous réserve conjointement à l'accord du voisin que la longueur ne dépasse pas 10 mètres sur la totalité de la parcelle et que la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres. (si jamais on a un abri de jardin le quota est à moitié consommé)
- Disparition du jardin (même modeste et peu dévoreur d'espace) favorisée par l'imposition d'un retrait systématique de toutes les limites séparatives avec la création de marges de reculement de 3 mètres en périphérie de la maison. Marges/couloirs incompatibles avec la plantation d'arbres de haute tige, seuls pourvoyeurs extérieurs d'ombre et de régulation climatique.
- Mauvaise rédaction du règlement de zone qui autorise dans cette marge de 3 mètres les balcons et les escaliers extérieurs, tous deux sources de conflits, de vues surplombantes et rapprochées sur la propriété voisine. En revanche les génoises et les débords de toit pour régulation

thermique sont interdits puisque non mentionnés dans l'article. Ils sont donc parfaitement opposables au tribunal administratif et l'objet de refus systématiques de l'administration instructrice. (témoignages à l'appui)

Permettez moi ici de rappeler qu'en région parisienne (pour ne citer qu'un seul exemple parmi d'autres) dans les zones résidentielles d'habitat individuel la distance réglementaire minimale pour ouvrir une fenêtre avec une vue directe sur la propriété voisine est de 8 mètres ce qui laisse la possibilité d'aménager et de planter des arbres dans cet espace.

Sur le même sujet, l'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives est graduée en fonction des largeurs de terrains. Ainsi sur un terrain très étroit la construction peut s'implanter sur les deux limites séparatives latérale, puis sur une seule des deux limites et pour les terrains très larges en retrait des deux limites.

Pour rester au niveau de l'habitat régional et local je vous invite à re-découvrir le carnet n° 3 du CAUE de l'Hérault qui s'intitule :

### **L'HABITAT INDIVIDUEL À QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE EN MEDITERRANEE. *Pour une construction bioclimatique et innovante dans l'Hérault***

Vous y découvrirez en page 26 que l'implantation en milieu de parcelle est à proscrire pour les raisons suivantes :

- *Gaspillage de foncier*
- *Faible possibilité d'évolution*
- *Espace extérieur privé morcelé : délaissés difficilement appropriables et utilisables, jardin de moins de 300 m2*
- *Exposition des 4 façades aux aléas climatiques et aux vis-à-vis*

Ce qui est **en contradiction totale** avec l'article UB7 du PLU actuel de Frontignan

Ce qui est recommandé :

Implantation en limite séparative à favoriser pour les raisons suivantes:

- *Utilisation rationnelle du foncier*
- *Possibilité de jumelage des constructions*
- *Possibilité d'extension*
- *Optimisation de l'espace extérieur privé :  
jardin de plus de 400 m2 d'un seul tenant*
- *Moins de vis-à-vis*
- *Moins de façades exposées*
- *Économie d'énergie et de coût*

Cessons donc de dire que le PLU de Frontignan est en adéquation avec les recommandations du CAUE ou bien modifions le en conséquence !

J'ai également à vous communiquer sur simple demande un formidable document réalisé par le Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Ile de France qui s'intitule : "*Apprivoiser la densité*" et qui rétablit la vérité sur bon nombre d'idées reçues sur le sujet.

Cordialement

Albert GAL architecte retraité et Frontignanais..