



MONTPELLIER
Ville désirable
le pacte

Montpellier,
l'avenir
s'invente ici

**Tous, partie prenante
de la transition écologique**



Édito

Face aux urgences climatiques, sociales et environnementales, l'heure est à l'action. Chacun doit être partie prenante de la transition écologique et solidaire que nous avons impulsée depuis 2020 et qui s'avère plus nécessaire que jamais avec les nouvelles données comme la hausse des taux d'intérêt ou du coût de l'énergie.

Ce pacte de la ville désirable s'adresse à tous les professionnels de l'acte de bâtir. C'est celui d'un engagement commun pour être à la hauteur, ensemble, des défis du siècle.

Le modèle d'une ville en extension vers la mer touche à sa fin. Le PLUi que nous sommes en train d'adopter va considérablement réduire les espaces qui pourront être urbanisés dans les années et décennies à venir, il s'adapte aux exigences du Zéro Artificialisation Nette.

La ville doit se construire sur elle-même. Il faut remettre en estime des quartiers qui ont été délaissés et rééquilibrer la ville. Il faut également densifier là où cela est possible, acceptable.

Pour faire accepter la ville haute, la ville dense, il faut produire du beau, de l'excellence. La force des métiers de l'acte de bâtir c'est cette possibilité d'offrir une œuvre d'art visible de tous, dans l'espace public, l'espace du commun, le dernier espace du partage.

Dans une métropole où l'on voyage gratuitement dans des œuvres d'art, où l'architecture a souvent soulevé des controverses passionnantes comme lors de la création du quartier d'Antigone, par le regretté Ricardo Bofill, ou, plus récemment, lors du lancement des Folies du XXI^e siècle symbolisées par l'Arbre blanc de Sou Fujimoto, il faut un engagement de tous pour le beau.

Montpellier est une ville qui abrite des réalisations de Paul Chemetov, Edouard Francois, Massimiliano Fuksas, Farshid Moussavi, Jean Nouvel, Rudy Ricciotti, Carmen Santana, Philippe Starck et tant d'autres. Une ville qui croit en l'architecture, comme elle croit en la science, en l'avenir.

Ensemble fabriquons la ville de demain, le patrimoine du XXI^e siècle.
Montpellier, c'est la ville où l'avenir s'invente et cet avenir, ensemble, nous allons le rendre désirable.



Michaël DELAFOSSE
Maire de Montpellier
Président de Montpellier
Méditerranée Métropole



Maryse FAYE
Adjointe au Maire,
déléguée à l'urbanisme durable
et à la maîtrise foncière



Édito	03
Montpellier, vers une ville désirable	06
8 Impératifs et des Engagements	08
Embellir la ville , fabriquer le patrimoine de demain	11
Replacer le citoyen dans chaque projet	15
Produire durable, responsable , favoriser les circuits courts	19
Créer des lieux de vie désirables	23
Adopter une sobriété énergétique , contribuer à décarboner	27
Accompagner les mobilités décarbonées	31
Protéger et régénérer le Vivant , soutenir l'agroécologie urbaine	35
Préserver et gérer la ressource en eau	39
Remerciements	42

Montpellier, vers une ville désirable

Pourquoi ce Pacte ?



Montpellier, 7ème ville de France, est aussi l'une des plus attractives c'est pourquoi elle se doit de répondre aux besoins de création en logements, notamment abordables et sociaux. Particulièrement sensible aux effets du changement climatique, elle est aussi engagée depuis 2020 dans une transition écologique et solidaire qui inspire l'ensemble de ses politiques publiques. Dans le domaine de l'aménagement, préparer un futur soutenable demande un changement de paradigmes : lutter contre l'étalement urbain, réduire les impacts environnementaux des projets et protéger la biodiversité, diminuer l'artificialisation des sols, construire une ville du BEAU, apaisée, équilibrée géographiquement et socialement, sobre en consommation des ressources et en carbone, qui veille à la santé et au bien-être de ses habitants. En un mot : DESIRABLE

Cette transition exige des professionnels de l'acte de bâtir un engagement résolu aux côtés de la collectivité.

La municipalité a donc défini, en concertation avec eux, des recommandations ambitieuses et concrètes qui structurent « Le Pacte : Montpellier ville désirable ».

Ce document, véritable outil d'aide à la décision, **confirme et renouvelle une culture commune de la fabrique de la ville** avec les professionnels. Il fédère autour d'orientations stratégiques et d'une vision partagée de la manière de construire la ville à l'heure des urgences climatique, sociale et environnementale.



Comment a-t-il été conçu ?

L'élaboration du Pacte a fait intervenir de multiples expertises pendant plusieurs mois de travail en intelligence collective et partenariale, via :

- **des ateliers thématiques de coconstruction** associant Ville, Métropole de Montpellier, architectes, urbanistes, paysagistes, constructeurs, promoteurs, universitaires, bailleurs sociaux, aménageurs, énergéticiens, services et agences de l'État, associations, étudiants en urbanisme et en architecture ;
- **une consultation approfondie de l'ensemble des services** municipaux et métropolitains concernés ainsi que des élus ;
- **une large bibliographie.**

À qui s'adresse-t-il ?

Aux architectes, promoteurs, aménageurs et plus globalement **tous les maîtres d'ouvrage et maîtrises d'œuvre intervenant sur le territoire de la ville de Montpellier** qui sont parties prenantes de la transition écologique et donc du Pacte de la ville désirable.

Son application est attendue **pour l'ensemble des opérations neuves (logements, tertiaire, équipement...) et en rénovation/réhabilitation/recyclage.**

Comment l'appliquer ?

Le Pacte est organisé selon huit principes stratégiques ordonnés sous le format d'« **Impératifs** ». Chacun d'eux se décline en plusieurs « **Engagements** » non exhaustifs dont la mise en application doit répondre à l'urgence à agir pour lutter notamment contre le réchauffement climatique.

Bien que non coercitif, la conception des projets de rénovation, réhabilitation ou construction sur le territoire de la ville devra se nourrir des recommandations du Pacte, articulées avec les règlements en vigueur ou à venir tel que le [PLUi](#) (ainsi qu'avec d'autres référentiels tels que la [Charte de l'Arbre](#), le [Plan Climat Air Énergie Territorial solidaire](#), le [Plan Montpellier Solaire](#), le [Plan Lumière](#), le [Schéma Directeur des Énergies](#), etc.) consultables sur le site internet de la Métropole.

8 Impératifs et des Engagements

1

Donner du beau à voir, comprendre les enjeux d'un site, préserver son ambiance et contribuer à la vie du quartier. Proposer une densité adaptée au contexte urbain. Offrir une architecture durable et de qualité.

Ou comment réfléchir à l'échelle d'un territoire de projet, plus désirable et accepté de tous, sans s'éloigner de l'objectif de sobriété foncière.

2

Coconstruire avant de construire. Faire du projet un vecteur d'insertion pour tous et toutes. Imaginer un bâti et un environnement qui créent du lien, facilitent le partage et le vivre ensemble.

Ou comment imaginer les projets avec et pour ses habitants, œuvrer à une ville plus inclusive et solidaire.

3

Rénover – ou adapter à un autre usage – au lieu de construire, et déconstruire de manière préservante. Réduire l'empreinte carbone des constructions et des aménagements d'espaces publics et privilégier les matériaux bio et géosourcés. Rendre le bâti modulable et réversible. Penser sobriété budgétaire et péréquation des coûts.

Ou comment réduire l'impact du projet et faire le choix de la frugalité, alliée de la performance et de la pérennité.

« Version rubis »
(Viguiet/Nexity)



4

Atténuer les surchauffes lors des épisodes caniculaires. Penser les logements et les lieux de travail plus confortables avec des prolongements extérieurs intimes, fonctionnels et généreux.

Ou comment réduire la vulnérabilité des populations face au changement climatique et redonner ses lettres de noblesse à l'habitat collectif pour répondre à tous les parcours résidentiels.

5

Adopter une architecture bioclimatique et de bon sens. Prioriser les énergies renouvelables et l'autoconsommation. Rechercher l'efficacité et la sobriété énergétiques.

Ou comment faire de chaque opération un gisement d'énergies décarbonées et généraliser la frugalité des usages.

6

Inciter à l'utilisation des cycles au quotidien en créant du stationnement sécurisé. Réduire et adapter l'usage des véhicules carbonés. S'impliquer dans la réduction des flux logistiques notamment de chantiers.

Ou comment contribuer à la mise en œuvre d'une ville apaisée, bas carbone et où l'on respire mieux.

7

Pérenniser le patrimoine végétal existant et futur. Maintenir ou renforcer la biodiversité existante, végétale comme animale. Pouvoir planter, cultiver, à l'échelle de l'opération.

Ou comment adopter des solutions fondées sur le respect de la nature et considérer le Vivant en ville comme un tout et en prendre soin.

8

Rétablir une capacité suffisante d'infiltration à la parcelle en désimperméabilisant. Réduire et optimiser les consommations en eau et la considérer comme une ressource plutôt qu'un déchet.

Ou comment renforcer la protection des populations et contribuer au rétablissement du cycle de l'eau pour une ville plus résiliente face à l'accroissement des risques.

Impératif

n° 1



*La résidence Koh-I-Noor
quartier Rive gauche
(Bernard Bühler / Kalelithos).
© Christophe Ruiz*



Embellir la ville, fabriquer le patrimoine de demain



Parce que chaque projet fabrique la ville de demain, les concepteurs prendront pleine part à cette ambition pour la ville.

Construire selon le Pacte implique de considérer et comprendre les enjeux du site au-delà de la parcelle et de concevoir son projet à l'échelle d'un territoire élargi tenant compte du contexte, du paysage, de l'espace public, des hauteurs, formes urbaines et caractéristiques architecturales environnantes.



Autant de singularités à prendre en compte et mettre au centre des démarches de conception. Pour relier le projet à son environnement, le respecter et l'enrichir par ses volumes, son architecture, le choix des matériaux, son programme, le rapport à la rue, l'approche paysagère. **Pour donner du beau à voir.**

Tout cela sans s'éloigner de l'objectif de sobriété foncière, qui demande **une compacité permettant de libérer des espaces de pleine terre.**

S'engager pour le Pacte, c'est œuvrer pour un urbanisme à l'échelle d'un territoire de projet, promoteur d'une architecture et de formes urbaines pérennes, respectueuses de l'identité et de la vie des quartiers.

ENGAGEMENT N°1

S'insérer dans le contexte urbain et paysager

La ville désirable c'est prendre en compte l'existant, le déjà-là et penser à une échelle élargie. Il faut travailler la qualité du dialogue avec l'espace public, préserver l'ambiance générale ou venir la créer grâce à une compréhension fine des enjeux du site.

- **Prendre en compte la singularité du contexte :** l'ambiance paysagère, la topographie, l'architecture, l'espace public, les hauteurs et formes urbaines environnantes.
- **Ne pas systématiser le bâti à l'alignement sur rue** et, en fonction du contexte, respecter un recul pour conforter ou créer un frontage végétalisé et faire le choix d'un traitement des limites de qualité, cohérent avec l'architecture du projet ou son environnement alliant intimité et porosité pour favoriser les vues et la ville perméable.
- **Soigner les rez-de-chaussée sur rue :** hauteur minimale de 3,40 m, mise en valeur des halls d'entrée, intégration architecturale des locaux techniques (transformateur électrique, déchets, locaux vélos...), des rampes de parking (à intégrer dans le volume bâti) et, s'ils peuvent être protégés de la rue, y créer des logements surélevés, en duplex ou reliés à un espace de travail (Soho).
- **Considérer le patrimoine végétal du site comme une richesse.**



Intégration de la résidence Le Domaine d'Antonin aux espaces boisés existants (Cogedim / A+ architecture) ©Benoit Wehlé

ENGAGEMENT N°2

Proposer une densité et des formes bâties désirables

La densité, bien que parfois contestée, s'impose pour

tant face à la rareté du foncier et l'étalement urbain. Dans la perspective nationale d'une « zéro artificialisation nette » à 2050, fabriquer la ville compacte, l'adapter au contexte, la rendre positive et acceptée de tous, c'est savoir réserver des espaces libres, de pleine terre, de respiration, d'îlot de fraîcheur.

- **Développer des hauteurs cohérentes avec l'environnement urbain** s'appuyant sur la présence immédiate de transports en commun ou un pôle de centralité (activités, équipements, etc.).
- **Proportionner les volumes et hauteurs** en fonction de la proximité des autres bâtiments et les caractéristiques topographiques du site pour éviter les trop grands surplombs, les logements encaissés, les murs de soutènement, ne pas obstruer les vues lointaines et limiter les vis-à-vis directs pour préserver l'intimité du voisinage.
- **Intégrer l'urbanisme de l'ombre :** travailler sur les ombres portées (héliodons) et préserver les vues vers le ciel.
- **Fragmenter le bâti au-delà de 40 mètres linéaires** en créant sur la rue des vides, retraits ou des variations significatives de hauteur pour générer des séquences de respiration végétalisées, accessibles ou contemplatives.
- **Créer des cœurs d'îlots végétalisés** en bande secondaire visibles depuis la rue, de pleine terre, supports d'usage collectifs.
- **Exploiter le potentiel de foncier aérien** pour faire de la surélévation un levier de financement de la rénovation thermique.





ENGAGEMENT N° 3

Offrir une architecture pérenne et de qualité

De ses façades médiévales aux [Folies architecturales du XXI^e siècle](#), Montpellier s'ouvre en permanence à la créativité architecturale, à la beauté, l'émotion en créant de véritables repères dans la ville. S'inscrire dans cette dynamique c'est s'échapper des standards et laisser place à l'inattendu dans une logique de durabilité et de respect du contexte urbain.

- **Privilégier une écriture architecturale sobre** : éviter la multiplicité des matériaux et couleurs, privilégier des volumes garantissant le bien-être des occupants.
- **Mettre en valeur la matérialité des façades** en choisissant les matériaux naturels, si possible bio ou géosourcés en circuits courts voire issus du réemploi, pérennes et capables d'être facilement entretenus et/ou remplacés. La matérialité des façades doit participer au beau et donner à voir à tous depuis l'espace public.
- **Choisir des garde-corps garantissant l'intimité** pour prévenir l'installation de dispositifs occultants qui dégradent la qualité architecturale et l'aspect général des constructions.

- **Éviter les murs aveugles** au contact de la rue, privilégier les percements qui agrémentent la vie des usagers en apportant de l'éclairage naturel.

■ ALLER + LOIN

- **Garantir la qualité architecturale** en assurant un suivi tout au long du processus de bâtir.
- **Faire dialoguer art et architecture** en réalisant des installations artistiques au sein des opérations en lien avec le COPAQQ (voir ci-contre).



« Folie Divine »
(Les Nouveaux Constructeurs /
Farshid Moussavi Architecture)

Envie d'approfondir ?

[Manifeste pour une frugalité heureuse et créative](#) /
Mouvement pour une Frugalité heureuse et créative / 2018

[Manifeste pour le Zéro Artificialisation Nette](#) /
Club Ville Aménagement / 2020

[Faire la ville dense, durable et désirable](#) / ADEME / 2022

[Promouvoir l'expression artistique au sein des opérations](#) / Comité d'orientation et de pilotage artistique pour la qualité des œuvres (COPAQQ)

TEXTES D'OBLIGATION

[Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023](#) visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols



L'immeuble Higher Roch emblème du quartier Nouveau Saint-Roch
(Sogeprom / Brenac et Gonzalez).

Impératif

n° 2





Replacer le citoyen dans chaque projet

Habiter la ville, c'est avoir le droit de l'inventer.

Lui-même coconstruit avec une grande diversité d'acteurs, le Pacte poursuit et étend cette volonté de fabriquer la ville avec et pour les citoyennes et citoyens.

Il ne s'agit pas seulement d'imaginer le projet avec celles et ceux qui vont en être les usagers ou les riverains mais aussi d'y faciliter le partage et le vivre ensemble en imaginant avec les futurs occupants des espaces communs capables de stimuler le lien social et les initiatives. Intégrer ces valeurs à l'échelle de chaque projet change la façon de les habiter et les modes de vie de leurs habitants.

L'ambition est aussi celle d'une ville plus solidaire et inclusive pour toutes et tous.

Une ville à hauteur d'enfants, attentive aux aînés et aux plus vulnérables avec la volonté de réduire les inégalités et sortir de l'entre-soi. Une ville fraternelle, dont les liens sociaux aident à atténuer l'impact des crises climatique et sociale.

S'engager pour le Pacte, c'est un acte citoyen.

C'est assurer à chacune et chacun le sentiment d'être partout chez soi au sein du bâti, ainsi que de pouvoir vivre, partager et le faire avec les autres.

ENGAGEMENT N° 1

Expliquer, concerter et communiquer pour enrichir le projet

Coconstruire avant de construire cela veut dire imaginer le projet avec celles et ceux qui vont l'habiter, y travailler, s'y engager, en être les usagers, avec les riverains « déjà là »... Établir une culture du projet transversale, où les oppositions s'écoulent, les compromis émergent. Enjeu: un bâti qui crée du lien et qu'on s'approprie.

- **Analyser l'environnement immédiat**: identité et histoire du quartier, des lieux; contextes sociaux, paysagers, urbains; besoins et modes de fonctionnement des riverains en prenant appui sur eux, mais aussi les [élus](#), [conseils de quartier](#), associations locales, syndicats de copropriétaires alentour, etc.
- **Établir un processus de concertation**, le plus en amont possible, pour expliquer, avec pédagogie et transparence, le projet, le programme, le déroulement du chantier durant toutes ses phases (terrassements, gros œuvre, finition, livraison), recueillir et répondre aux questions.
- **Donner à voir le chantier**: fenêtres sur palissades, accès aux bases de vie, voire une maison du chantier, maquette physique, numérique, informations accessibles en ligne via QR code, visites du site...
- **Prévoir un accompagnement post-projet**, numérique ou sur site, pour recueillir et répondre aux interrogations des acquéreurs/locataires, les sensibiliser sur les bonnes pratiques à adopter (écogestes, propreté, entretien...) et définir à l'avance avec eux les règles d'usage des locaux communs.
- **Organiser quelques mois après la livraison une rencontre avec les architectes** pour un diagnostic d'usage/retour d'expériences des propriétaires/locataires.

■ ALLER + LOIN

- **Parachever le projet** (revêtements au sol, couleurs, agencement des logements, des parties communes, des locaux communs...) avec les acquéreurs.



ENGAGEMENT N° 2

Faire du projet un vecteur d'inclusion et d'insertion sociale

La ville durable est aussi inclusive et solidaire

c'est pourquoi le projet doit pouvoir développer des capacités d'insertion de tous les publics aussi bien dans les phases de conception, de chantier que de vie du bâti.

- **Contribuer en phase chantier à l'insertion professionnelle**, au-delà des clauses sociales, de personnes éloignées de l'emploi ou d'apprentis en lien avec des associations, organismes de formation, lycées professionnels, entreprises du bâtiment, fédérations nationales, en assurant une parité femmes-hommes au sein des équipes.
- **Assurer en phase conception l'inclusion de tous les usagers**: personnes vulnérables (PMR, enfants, personnes âgées ou dépendantes) en allant au-delà des normes grâce à des choix de conception intérieurs et extérieurs judicieux (revêtements non glissants, prises électriques à 90 cm du sol, interrupteurs et chemins lumineux, rangements accessibles, etc.) et en garantissant une pratique mixte des espaces communs (conception des espaces sportifs, de loisir, de repos, etc.).
- **Assurer la sécurité de tous et toutes dans la conception des parties communes**: « voir et être vu-e », « entendre et être entendu-e » via une perméabilité et fluidité des espaces, un éclairage optimisé (proscrire les zones sombres, les recoins).
- **Respecter les objectifs territoriaux de mixité sociale**: servitudes déjà en place en termes de logements sociaux, d'accession abordable et de grands logements pour les opérations concernées (cf. règlement [PLUi](#)).

■ ALLER + LOIN

- **Proposer régulièrement des formations professionnelles** aux équipes chargées de la conception ou de la construction du projet dans une logique d'amélioration professionnelle continue (sécurité, prévention des pathologies, pratiques durables, gestion des flux de déchets...).



©Marie-Caroline Lucat

ENGAGEMENT N° 3

Créer des communs qui facilitent le partage et le vivre ensemble

Prolongements naturels du logement, les parties communes ne doivent pas être résiduelles mais participer au confort de tous. Aller plus loin et créer de véritables espaces communs permet de créer du lien social, de répondre aux envies d'initiative et d'entraide pour sortir de l'entre-soi et apporte une image positive aux logements collectifs.

- **Apporter un soin particulier aux parties communes :** halls d'entrée, couloirs et noyaux de circulation larges et généreux, éclairés naturellement et habillés de matériaux pérennes et faciles d'entretien.
- **Créer des pièces de vie communes** propices au repos, au travail, au sport, aux loisirs (bricolage, cuisine...), aux jeux, des espaces de réception ou utiles (vélos, stockage, buanderie...) éclairés naturellement,

pré-équipés, fléchés, sécurisés et ouverts sur l'extérieur en rez-de-chaussée ou en étage voire en toiture (attention : garantir l'intimité et la quiétude des occupants les plus proches).

- **Aménager les espaces extérieurs communs** (tables, chaises, bancs, espaces pique-nique, potagers, compost...) et les rendre appropriables par tous (y compris PMR, enfants, personnes âgées ou dépendantes...).

■ ALLER + LOIN

- **Créer des volumes « capables »** dont l'aménagement, préfinancé, soit laissé à l'initiative des futurs occupants selon leurs besoins, envies, usages.
- **Intégrer des pièces à partager** (studios ou chambres d'amis) avec possibilité de prêt réservé aux occupants et à leurs familles, amis.

ENGAGEMENT N° 4

Favoriser l'urbanisme transitoire dans l'attente de la réalisation finale d'un projet

Connexion entre les usages passés, actuels et futurs d'un lieu, l'urbanisme transitoire consiste en une occupation temporaire préalable à un aménagement pérenne. Il apporte, à travers le développement de multiples usages, une vie sociale intensifiée qui crée du lien dans une logique solidaire, participative, intergénérationnelle et inclusive.

- **Ouvrir à l'occupation temporaire** un foncier « non-mature » pour le développement à court terme et avec frugalité d'initiatives favorisant le partage, l'entraide, l'innovation, l'expérimentation, les activités émergentes etc.
- **Faire appel aux acteurs locaux :** associations, travailleurs sociaux, artistes ou même riverains directs ou habitants du quartier.
- **Conjuguer les usages :** actions sociales et solidaires, culturelles, sportives, entrepreneuriales... pour tout à la fois voir, écouter, échanger, travailler, créer, innover, réseauter, boire, manger, etc.
- **Accompagner les initiatives** matériellement, humainement et financièrement et si possible les pérenniser au sein du bâti ou en dehors.



Réactivation de
l'espace public,
parvis Gisèle Halimi,
quartier de la Mosson.
© Bruit du Frigo



Envie d'approfondir ?

[La plateforme clause sociale /](#)
Entreprendre à Montpellier /
Montpellier Méditerranée Métropole

[Les Permis d'Imaginer /](#) Montpellier
Méditerranée Métropole – AltéMed

[Plan « Bien vieillir à Montpellier » /](#)
Ville de Montpellier

[Garantir l'égalité dans les logements,
méthodes et outils /](#) ANRU + Ville de
Villiers-le-Bel + Genre & Ville / 2019

[Les 3 guides « Genre et Espace
Public » /](#) Ville de Paris / 2023

[L'urbanisme transitoire un levier
pour la transformation de bureaux
en logements /](#) Ministère chargé
du logement / 2022

Impératif

n° 3



*Réhabilitation d'un bâtiment de
l'ancienne École d'Application
de l'Infanterie, ZAC Cité Créative
(West 8 architecte).
©Sedat Yagiz*



Produire durable, responsable, favoriser les circuits courts

Le secteur du bâtiment est le plus important producteur de déchets en France mais aussi le plus grand consommateur de matières premières non renouvelables, notamment de sable. Il est aussi celui dont l'empreinte carbone est la plus élevée.

Respecter la planète et répondre aux enjeux du climat demande une autre vision dans la conception des projets immobiliers.

La vision du Pacte est claire : rénover, réhabiliter ou recycler plutôt que de démolir et déconstruire, et ainsi penser un bâti sobre en carbone et en ressources épuisables. Depuis sa conception jusqu'à sa fin de vie en passant par sa mise en œuvre, le choix de matériaux locaux bio ou géosourcés certifiés, de modes constructifs vertueux, la réversibilité du bâti, modularité, l'évolutivité des usages, le recours au réemploi, le tri et le recyclage des déchets doivent être des priorités.

Des choix rendus possibles à l'échelle de la métropole par la structuration de filières locales alternatives, la mutualisation des ressources et le développement d'une véritable ingénierie de projet.

Dans le tissu existant, la priorité doit être à la conservation, l'adaptation, la réversibilité.

S'engager pour le Pacte, c'est choisir la meilleure façon de produire du logement ou du bureau, dans l'intérêt de tous.

ENGAGEMENT N°1

Favoriser la réhabilitation, la rénovation et le réemploi

L'acte de construire génère une lourde empreinte carbone. Il faut donc en priorité réhabiliter ou rénover et, si démolir est inévitable, déconstruire en pensant réemploi ou réversibilité des matériaux. Chaque projet constitue potentiellement une « mine urbaine » ou le tri des flux de déchets est indispensable, même en cours de chantier.

- **Construire moins et privilégier, avant toute démolition, la réhabilitation, la rénovation,** la réversibilité ou la conservation de tout ou partie du bâti en créant des surélévations ou extensions.
- **Réaliser un diagnostic PEMD** (Produits-Équipements-Matériaux-Déchets) afin d'identifier et quantifier les potentiels de réemploi ou de réversibilité des matériaux idéalement in situ (dans le respect des normes et garanties de construction).
- **Procéder à une déconstruction préservante** et prévoir, dans le cadre de l'élaboration du Plan d'Installation de Chantier (PIC), la récupération et le stockage des matériaux et d'anticiper leur traitement ultérieur (réemploi, réversibilité, recyclage ou destruction).
- **Valoriser au maximum les matériaux déconstruits,** erreurs de commande ou surplus de chantier en lien avec les acteurs locaux du réemploi (cf. [Pôle Réemploi Occitanie](#)) ou via une bourse aux matériaux.
- **Prévoir un référent du tri des déchets** chargé de vérifier et sensibiliser à sa bonne exécution à travers les 9 flux de tri obligatoires (métal, plastique, papier/carton, verre, bois, fractions minérales, plâtres, biodéchets, textiles - cf. [Guide Ademe tri à la source](#)).

■ ALLER + LOIN

- **Intégrer dans les marchés des entreprises l'obligation d'une part minimale de matériaux de réemploi** pour la construction ou dans les aménagements intérieurs ou extérieurs (matériaux, électroménagers ou meubles de seconde main ou issus du [surcyclage](#) provenant d'ateliers d'insertion).



Plate-forme de matériaux de réemploi de l'association Mas Réemploi accueillie sur l'ancien site d'Opel de la ZAC de la Restanque dans le cadre des [permis d'imaginer](#).

ENGAGEMENT N°2

Utiliser des matériaux bio et géosourcés locaux

L'utilisation encore massive du béton est un vecteur majeur

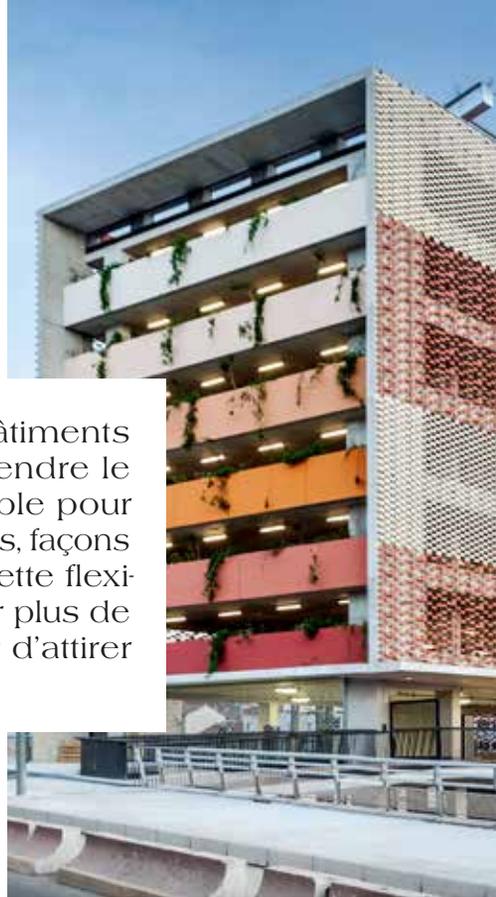
d'émissions de CO₂. Pourtant, la structuration des filières alternatives s'accélère. Utiliser des matériaux issus de la biomasse à l'échelle du territoire est désormais possible et a de multiples vertus : efficacité énergétique, empreinte carbone et toxicité réduites, mais aussi réutilisation ultérieure.

- **Éviter l'usage systématique du béton** ou réduire son volume en allégeant la structure du bâtiment : poteaux/poutres, voiles béton intérieurs réduits, ou en l'associant à d'autres matériaux (structure mixte bois/béton, acier/béton, etc.).
- **Utiliser en structure intérieure/extérieure des matériaux bio et géosourcés locaux** tels que pierre, terre crue, béton de terre, bois, paille, coquillages... si possible issus directement du site ou en circuit court pour mobiliser les savoir-faire locaux et validés par des retours d'expérience positifs.
- **Isoler avec des matériaux biosourcés locaux,** plus performants énergétiquement, tels que paille, fibre de bois, balles de riz, roseaux de Camargue, chanvre, liège, pins à crochets ou encore déchets recyclés (fibres textiles, plastiques, bioplastiques).
- **Faire le choix de matériaux certifiés,** notamment de finition (revêtements de sols, peintures, menuiseries...), faiblement émissifs en Composés Organiques Volatils (COV) pour réduire l'exposition de tous (ouvriers, futurs résidents) aux perturbateurs endocriniens et limiter les rejets toxiques en nature (en cas de lessivage pluvial) cf. [documentation Réseau français Villes-Santé](#).

■ ALLER + LOIN

- **Contribuer à la création ou l'accompagnement des filières locales de matériaux alternatifs :** achats, partenariats, formation, sensibilisation des publics concernés, etc.





ENGAGEMENT N° 3

Travailler l'évolutivité du bâti

- **Disposer au maximum d'un plan libre** : structure poteaux/poutres, gaines techniques mutualisées pour favoriser la modularité des espaces (ajout/suppression de pièces, cloisonnement/décloisonnement des cuisines, jumelage/dissociation de logements).
- **Prévoir la réversibilité des usages** : logements en bureaux et inversement en proposant une trame bâtie (largeur/longueur) et des hauteurs dalle à dalle adaptées, des façades ajourées munies d'extérieurs, des réservations pour possibilités de gaines techniques supplémentaires, etc.
- **Anticiper une déconstruction préservante du bâti** : utiliser des techniques modulaires, des matériaux non scellés/collés, démontables, des matériaux bio ou géosourcés réversibles ou réemployables.
- **Permettre une densification verticale ou horizontale du bâti** à moyen ou long terme.

La société évolue et les bâtiments doivent s'adapter. Il faut rendre le bâti modulable ou réversible pour accueillir de nouveaux usages, façons d'habiter et de travailler. Cette flexibilité permet aussi de cibler plus de propriétaires occupants et d'attirer des familles en ville.

■ ALLER + LOIN

- **Inclure à la commercialisation une offre de coconception** avec tous les acquéreurs : choix du nombre et type de pièces, de leur surface, agencement, des revêtements, couleurs, finitions, rendre possible l'achèvement des travaux de finition par le futur propriétaire pour réduire le prix d'acquisition.

ENGAGEMENT N° 4

Maîtriser les coûts et les prix de sortie

Le Pacte encourage à la sobriété budgétaire. Si un bâtiment plus durable peut aujourd'hui coûter plus cher, un système de péréquation et d'optimisation des dépenses peut amortir les surcoûts.

- **Acquérir le foncier à un prix juste**, non spéculatif.
- **Approfondir les études d'ingénierie** pour orienter tous les postes travaux vers une logique de frugalité en faisant jouer la péréquation.
- **Anticiper les coûts d'entretien, de réversibilité ou de déconstruction du bâtiment** en ayant recours à des choix de conception simples et frugaux.
- **Mutualiser certains usages** comme le stationnement (en foisonnement dans un parking privé ou public), le chauffage (réseaux de chaleur collectifs), etc.
- **Développer la conception hors site** permettant une mise en chantier propre et une réalisation plus rapide.

■ ALLER + LOIN

- **Plafonner les prix de sortie** en deçà des seuils déjà fixés localement en dessous des prix du marché pour coller aux capacités financières des ménages locaux et attirer les propriétaires occupants.



Envie d'approfondir ?

[36 fiches pratiques pour le réemploi de matériaux / Projet européen FCRBE / 2021](#)

[Faciliter la circulation des matériaux de réemploi / FCRBE / 2024](#)

[Réversibilité des bâtiments - Points de vigilance et recommandations / Agence Qualité Construction / 2021](#)

[Les données environnementales et sanitaires de référence pour le bâtiment / Inies / 2023](#)

[Guide ISadOrA - Une démarche d'accompagnement à l'intégration de la Santé dans les Opérations d'Aménagement urbain / EHESP a-urba / 2020](#)

TEXTES D'OBLIGATION
[Décret n° 2021-1004 du 29 juillet 2021](#) relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine

[Article L. III-7-I du Code de la Construction et de l'Habitation \(CCH\)](#) et [Article 64 LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018](#) (Évolutivité des logements permettant leur accessibilité)

[Loi AGEC - La loi antigaspillage pour une économie circulaire](#)

[Arrêté du 26 mars 2023](#) relatif au Diagnostic PEEMD

Impératif
n°4



« L'immeuble qui pousse »
(Édouard François)

Créer des lieux de vie désirables

Le changement climatique est une évidence.

Face à un scénario de réchauffement à + 4 °C en 2100, l'exceptionnel va devenir habituel et les épisodes caniculaires, plus fréquents et intenses, vont aggraver la surchauffe des lieux de vie et de travail.

S'adapter est donc une priorité, alors même qu'une partie importante du parc immobilier, y compris neuf, est déjà vulnérable.

La recherche de bonnes conditions de confort et de rafraîchissement en été est un exercice indispensable pour préserver la santé de tous, notamment les plus fragiles (nourrissons, jeunes enfants, seniors...), et pour que les bâtiments continuent à être agréables à vivre.

Dans la perspective d'une [Zéro Artificialisation Nette \(ZAN\) à l'horizon 2050](#), **l'habitat collectif doit devenir une alternative convaincante à la maison individuelle** et en proposer toutes les caractéristiques (volumes habitables adaptés, rangements et extérieurs généreux) pour répondre aux parcours résidentiels des ménages.

S'engager pour le Pacte, c'est d'abord s'engager pour la qualité d'habiter et contribuer à redonner le désir de vivre et travailler en ville.



ENGAGEMENT N° 1

Garantir le confort d'été

Abaisser le nombre d'heures d'inconfort s'impose pour réduire la vulnérabilité des populations. Il faut pouvoir atténuer les surchauffes des logements et proposer des modes de rafraîchissement alternatifs, conjuguant innovation et méthodes inspirées des anciens.

- **Privilégier la ventilation naturelle** et faire du traversant ou du multi-orienté la norme y compris pour les petites surfaces en réduisant l'épaisseur du bâti, en multipliant les noyaux de circulation, en pensant coursives extérieures, brasseurs d'air, etc.
- **Offrir des protections solaires** : brise-soleil orientables (BSO) ou persiennes pour les ouvrants des façades les plus exposées et en extérieur : avancées de toiture, stores bannes ou pergolas (en veillant toutefois à la luminosité des intérieurs).
- **Créer une forte inertie du bâti** à travers l'emploi de matériaux biosourcés type pierre, terre crue pour les murs, planchers, plafonds.
- **Préserver les arbres remarquables et planter massivement** des arbres de grand développement à feuillage caduc pour rafraîchir les façades et espaces communs par ombrage et évapotranspiration (cf. [Charte de l'Arbre](#)).
- **Choisir des matériaux de couleur claire** à fort albédo pour les sols extérieurs, les façades, les menuiseries, le toit... et limiter le vitrage des façades les plus exposées ou les équiper de films solaires.

■ ALLER + LOIN

- **Expérimenter des systèmes de rafraîchissement alternatifs** : ventilation mécanique, refroidissement adiabatique, puits canadien ou provençal, etc.



ENGAGEMENT N° 2

Développer des volumes habitables plus adaptés

La surface des pièces à vivre ne

peut être une variable d'ajustement car elle répond à des usages collectifs qui évoluent. Construire, c'est penser volume et pas seulement surface pour répondre au besoin en logements plus confortables, sans pour autant inverser la trajectoire de sobriété foncière.

- **Concevoir des pièces à vivre proportionnelles à la surface des logements** (hors entrée, dégagement et cuisine) afin d'y circuler correctement et de répondre aux besoins des occupants.
- **Ne pas systématiser la cuisine ouverte** et rendre possible son cloisonnement/décloisonnement à partir du T3, éclairée et ventilée naturellement.
- **Prévoir au minimum 2,60 m de hauteur libre sous plafond**, idéalement 2,70 m, pour créer une sensation d'espace.
- **Réduire au minimum les espaces de circulation et optimiser les m²** notamment pour du rangement.

■ ALLER + LOIN

- **Aménager de véritables entrées** décorrélées du séjour, équipées d'un vestibule, d'un dressing, d'un placard, etc.
- **Privilégier la lumière naturelle**, notamment dans les pièces d'eau, qui apporte profondeur aux volumes et ventilation.

ENGAGEMENT N° 3

Multiplier les espaces de rangement

- **Prévoir un cellier ou une buanderie dans chaque logement**, ainsi qu'au moins un placard par chambre (ou à défaut l'espace nécessaire pour un meuble haut de rangement) ainsi que dans l'entrée.
- **Optimiser au maximum les espaces intérieurs ou extérieurs perdus (creux, volumes en hauteur, séparateurs de loggias)** pour créer des possibilités de rangement supplémentaires.
- **Proposer du rangement dans les communs** pour stocker cycles et poussettes en surdimensionnant les entrées et paliers ou en créant des boxes ou celliers individuels ou collectifs en étage, des caves en sous-sol, etc.

Le rangement doit être généreux en habitat collectif car il contribue à cette sensation d'espace et de confort qui fait d'un logement un lieu de vie désirable.



ENGAGEMENT N° 4

Penser des espaces extérieurs généreux

Balcons, terrasses, loggias, la ville désirable s'aménage aussi ici, dans ces véritables prolongements des logements, à traiter comme tels. Ce droit à l'extérieur vaut aussi pour les bâtiments d'activités.

- **Pouvoir une surface extérieure à chaque logement**, proportionnelle à sa taille, accessible de plain-pied et sans obstacle au sol (pour les PMR, seniors, enfants...) et disposant de rangements, d'un accès à l'eau et à l'électricité ainsi que de protections solaires efficaces (pergola, avancée de toiture, store banne).
- **Prévoir des profondeurs de 2,20 m minimum** capables d'accueillir a minima tables et chaises et de circuler autour.
- **Travailler l'intimité des extérieurs** : éviter les vis-à-vis trop proches entre balcons et faire le choix de garde-corps occultants à semi-occultants ou des façades double peaux. Mettre aussi en place des séparateurs opaques toute hauteur entre extérieurs adossés si possible à des rangements.

■ ALLER + LOIN

- **Privilégier depuis ces extérieurs les vues qualitatives**, les perspectives lointaines.



Envie d'approfondir ?

[Rapport de la mission sur la qualité du logement / Référentiel du logement de qualité / Laurent Girometti – François Leclercq / septembre 2021](#)

[Rapport de l'association Qualitel: Un état des lieux du logement des Français / Association Qualitel / mai 2021](#)

[Étude de l'institut IDHEAL: « Nos logements, des lieux à ménager » / Institut des Hautes Études pour l'Action dans le Logement / Août 2021](#)

[« Rafraîchir les villes, des solutions variées » / ADEME / mars 2021](#)

TEXTE D'OBLIGATION :
[Article R. 162-4 du Code de la construction et de l'habitation](#)

Impératif

n° 5



Adopter une sobriété énergétique, contribuer à décarboner

Le parc tertiaire et résidentiel consomme près de la moitié de l'énergie produite en France et engendre 20 % des émissions de gaz à effet de serre.

Atténuer les facteurs du changement climatique implique une réduction majeure des consommations énergétiques.

Le cadre législatif fixe des exigences de plus en plus élevées sur la performance énergétique des constructions ainsi que l'utilisation d'énergies renouvelables et impose, dans le même temps, une baisse des consommations de 40 % d'ici à 2030.

Ces objectifs découlent d'une planification qui croise plusieurs feuilles de route, notamment la [Stratégie nationale bas carbone](#) et les objectifs de mix énergétique (40 % d'énergies renouvelables en France en 2030, 42,5 % à l'échelle européenne).

Les prescriptions du Pacte incitent à **faire de chaque opération un gisement d'énergies renouvelables locales** mais surtout à aller plus loin dans **la sobriété des usages** et **l'efficacité énergétique** en réduisant les consommations pour faire baisser la facture des ménages.

S'engager pour le Pacte, c'est donner la priorité à une énergie propre, soutenable et efficace, celle de la Ville désirable.



ENGAGEMENT N° 1

Favoriser les solutions passives, simples et de bon sens

Adapter l'architecture et les formes urbaines au climat mont-pelliérain parfois extrême et son évolution induite par le changement climatique permet des économies d'énergie aussi bien en chauffage qu'en rafraîchissement.



- **Systématiser les simulations thermodynamiques (STD)** pour optimiser l'enveloppe et les formes des bâtiments.

- **Privilégier la compacité bâtie** pour limiter les surfaces déperditives énergivores.

- **Préférer quand c'est possible une orientation générale nord-sud** pour maintenir un rapport au soleil optimal (apports gratuits en hiver notamment).

- **Éviter les îlots fermés pour garantir une meilleure ventilation.**

- **Mettre en œuvre une isolation thermique extérieure (ITE)** biosourcée et l'emploi de matériaux géosourcés à forte inertie (pierre, terre crue...) pour les murs, planchers, plafonds.

■ ALLER + LOIN

- **Intégrer la notion d'Analyse du Cycle de Vie (ACV) à toutes les phases de vie et échelles du bâtiment** (selon les 5 contributions listées dans la RE2020 : composant, chantier, énergie, eau, parcelle).

Compacité des formes et architecture bioclimatique. Résidence « Art Code » (Fontès Architecture/ Cogim).

ENGAGEMENT N° 2

Prioriser les énergies renouvelables locales

- **Systématiser la production photovoltaïque et solaire thermique** en toiture ou, à défaut, en façade, intégrés à l'architecture du bâti et en cohérence avec les conditions d'exposition, la réglementation et les autres moyens de production (cf. préconisations du [Plan Montpellier Solaire 2050](#)).
- **Connecter systématiquement l'opération aux réseaux de chaleur collectifs existants dits « classés »** à proximité ([carte des réseaux de chaleur classés](#)).

Face au contexte géopolitique, produire et consommer local est une évidence. L'énergie solaire photovoltaïque et la biomasse (bois, etc.) représentent un fort potentiel dans la production locale métropolitaine. Le [Schéma Directeur des Énergies 2020-2030](#) vise respectivement leur multiplication par 4 et par 2 en complément d'autres gisements émergents : biogaz, géothermie, chaleur fatale...

- **Prioriser l'autoconsommation** de la production d'énergie.
- **ALLER + LOIN**
- **Valoriser les énergies de récupération** (calories des eaux usées, data center, transformateurs électriques...).
- **Développer de nouvelles sources d'énergie et de stockage** : hydrogène vert, géothermie, etc. en lien avec les entrepreneurs locaux.



ENGAGEMENT N° 3

Rechercher l'efficacité énergétique et la sobriété des usages

La sobriété s'apprend et exige un effort de tous. Le Pacte mise sur la réduction des consommations et les comportements vertueux. Il favorise aussi les solutions low-tech plutôt qu'un high-tech gourmand en énergie, maintenance et incitant à la sédentarité.

- **Optimiser le fonctionnement des équipements communs**, notamment de chauffage, pour éviter tout gaspillage (régulation et programmation avec thermostat et sonde extérieure).
 - **Mettre en place un éclairage adapté** aux usages et aux temporalités de fréquentation : éclairer là où il faut, quand il le faut (détecteurs) et pas plus qu'il ne le faut (cf. [Plan Lumière de la Métropole](#)).
 - **Concevoir les parties communes différemment** : privilégier la lumière naturelle et remettre en avant l'escalier plutôt que l'ascenseur, consommateur d'énergie.
 - **Opter pour des systèmes mécaniques plutôt qu'électriques** (volets et stores bannes manuels, fixations murales intégrées pour pare-soleil en tissu amovible...).
 - **Sensibiliser aux écogestes** les futurs résidents et gestionnaires (syndicats de copropriété, syndicats) : affichage, fascicules, règlements de copropriété, réunions de sensibilisation... (cf. [CO'giter, Énergie : un plan de sobriété](#) / Lutter contre la précarité énergétique avec le [SLIME](#)).
- **ALLER + LOIN**
- **Afficher le suivi des consommations** individuelles ou collectives (eau, électricité...) (cf. [monécowatt.fr](#) par Rte).
 - **Faire le choix d'équipements électriques sobres en énergie (A+++)** en cas de pré-équipement par le constructeur.



Envie d'approfondir ?

[Schéma directeur des énergies 2020-2030](#)

[Cadastre solaire](#) de la Métropole

[L'appart' Éco](#) de ACM : sensibilisation des locataires du bailleur social ACM aux écogestes

[Guide RE2020](#) / Cerema / 2024

[Guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires](#) / Ministère de la Culture / 2023

TEXTES D'OBLIGATION :

[Décret n° 2021-1004](#) du 29 juillet 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine

[La loi n° 2023-175](#) du 10 mars 2023 relative à la solarisation des toitures

Impératif

n°6



Accompagner les mobilités décarbonées

Les véhicules particuliers sont responsables de plus de la moitié des émissions de gaz à effet de serre du secteur des transports. À Montpellier, les voiries accueillent chaque année 6 000 voitures supplémentaires.

Face à ce constat, **la Ville et la Métropole de Montpellier multiplient les alternatives à l'autosolisme avec le développement sans précédent de son réseau cyclable**, c'est pourquoi, à son échelle, toute opération résidentielle ou tertiaire doit, dès sa conception, inciter à d'autres modes de déplacements, réduire l'emprise des véhicules carbonés et aider au développement d'une logistique urbaine plus durable.

L'enjeu est clair : **inciter un report des déplacements vers les modes actifs** : marche, vélos, cargos et triporteurs mais aussi engins de déplacement personnel (EDP) tels que trottinette, hoverboards, skate, rollers, etc.

S'engager dans le Pacte, c'est contribuer à la massification de ces mobilités décarbonées par des aménagements et équipements adaptés et sécurisés, accessibles à tous, pour tendre vers l'objectif de créer une ville apaisée, bas carbone et où l'on respire mieux.



ENGAGEMENT N° 1

Créer du stationnement cycle adapté aux nouveaux besoins

Quand il est facile d'accès, pratique et sûr, le stationnement des cycles participe à l'utilisation de ce mode de transport. C'est pourquoi la réalisation d'espaces de stationnement de qualité est indispensable. Les mêmes standards seront visés pour les projets en réhabilitation/rénovation.

- **Prévoir des espaces de stationnement généreux** éclairés naturellement dont l'aménagement permet d'accéder aisément à son vélo et de manœuvrer (larges espaces libres de tout mobilier pour vélos cargos et triporteurs).
- **Positionner les locaux prioritairement en rez-de-chaussée**, sur un ou plusieurs endroits en intérieur ou extérieur couverts et clos, à proximité de lieux de passage directement accessibles depuis l'extérieur du bâtiment ou le hall principal, sans détours ni obstacles ou distances décourageantes. En cas de stationnement en sous-sol (non recommandé): ascenseur dimensionné ou rampe large, sécurisée et marquée au sol.
- **Sécuriser les locaux** avec des dispositifs d'accroche solides pour cadre et roues (pince-roues à exclure) en simple ou double hauteur avec contrôles d'accès électromagnétiques et ferme-portes notamment s'ils donnent directement sur l'extérieur.
- **Intégrer systématiquement des douches** dans les projets tertiaires.
- **Prévoir du stationnement courte durée** accessible aux visiteurs occasionnels en intérieur ou extérieur.

■ ALLER + LOIN

- **Mettre à disposition du matériel technique** d'auto-réparation, de gonflage, des casiers fermés pour les batteries, des points de recharge électrique...
- **Rendre possible le stationnement longue durée** via celliers/boxes individuels privatifs en étage à l'intérieur ou l'extérieur des logements voire en sous-sol (caves).



Local vélo semi-extérieur.
Résidence étudiante « Kley »
(Archikubik), ZAC Rive gauche.
© Marcela Grassi

ENGAGEMENT N° 2

Limiter l'emprise des véhicules carbonés

La voiture monopolise une large partie de l'espace public et

privé et surenchérit les coûts de construction. Son usage devant être amené à diminuer dans les prochaines décennies, réduire son empreinte à l'échelle de l'opération ou adapter cette dernière à de nouveaux usages est primordial.

- **Optimiser le nombre de places de stationnement** en les réduisant dans la limite fixée au PLUi ou en amodiation dans un parking public ou privé.
- **Intégrer systématiquement des possibilités de recharge électrique** (VL, VAE, EPDM) et si possible en recharge rapide.
- **Prévoir des emplacements réservés au covoiturage et/ou à l'autopartage** pour lutter contre l'autosolisme.
- **Penser la réversibilité du stationnement** souterrain en le positionnant en rez-de-chaussée ou semi-enterré (éclairage naturel, reconversion aisée en surfaces de plancher, espaces de stockage...) sans préjudice des rez-de-chaussée actifs, ou en silo réversible.
- **Éviter le stationnement aérien** qui a un impact visuel et artificialise les sols.





ENGAGEMENT N° 3

Œuvrer pour une logistique urbaine durable



En France, 95 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) liées au transport sont dues à la circulation routière. À Montpellier, un [schéma directeur de logistique urbaine](#) (approvisionnement des commerces, livraisons, flux de chantiers...) a été adopté en 2020 dans lequel l'implication du secteur de la construction est essentielle.

- **S'impliquer dans la réduction des flux générés par les chantiers**

en les anticipant grâce à une planification et une coordination précise des différentes interventions des corps de métiers (gros œuvre et second œuvre) et en optimisant et mutualisant leurs déplacements (réduction des nuisances et des coûts).

- **ALLER + LOIN**

- **Mobiliser des surfaces de plancher** donnant directement sur la rue, sans préjudice des rez-de-chaussée actifs, pour abriter des espaces de logistique urbaine (ELU) du dernier kilomètre : lieux de stockage, points relais, consignes, conciergerie... (besoins à identifier avec les acteurs locaux).



Envie d'approfondir ?

[Stationnement des vélos dans les constructions - Dimensions et caractéristiques - Aide à la conception](#) / Ministère de la transition écologique / 2022

[Stationnement des vélos dans les immeubles d'habitations et de bureaux - Conception et aménagement intérieur - Guide pratique pour les professionnels de la construction](#) / FUB le vélo au quotidien / 2016

[Pacte de logistique urbaine durable et résiliente](#) / Nantes Métropole / Voir notamment l'action GT2-3 (intégrer la logistique dans les projets immobiliers et urbains) et l'action GT3-1 (optimiser et mutualiser la logistique des chantiers)

[Plan Climat Air Énergie Territorial Solidaire](#) / Montpellier Méditerranée Métropole / 2021-26

TEXTES D'OBLIGATION

[Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021](#) portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets : ZFE, prime à la conversion, limitation de l'artificialisation des sols et notamment article 117

[Arrêté du 22 juin 2023](#) sur les bornes recharge électrique VL

[Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022](#) relatif au stationnement sécurisé des vélos et [arrêté du 30 juin 2022](#)



Impératif

n° 7



Protéger et régénérer le Vivant, soutenir l'agroécologie urbaine

Avec 43 m² d'espaces verts et naturels publics par habitant, **Montpellier est l'une des métropoles les plus vertes de France.**

Cette richesse est fragile. Dans une région identifiée comme l'un des 36 hotspots de biodiversité au niveau mondial, le végétal et ses fonctionnalités écologiques doivent être développés, entretenus, pérennisés.

Pour cela, il importe de **concilier les intérêts humains avec ceux du vivant** en priorisant [les solutions fondées sur la nature](#) et en systématisant les diagnostics qui permettent de mieux comprendre les relations et interdépendances entre la faune et la flore avant de concevoir les projets.

Les bonnes pratiques sont ensuite à généraliser en s'appliquant à petite échelle la démarche nationale [E.R.C.](#) : Éviter les atteintes à l'environnement, sinon essayer de les Réduire ou, en dernier recours, Compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

Prendre soin du Vivant apportera toujours des services : maintien ou accroissement de la biodiversité, rafraîchissement, alimentation, stockage de carbone, dépollution de l'eau, régulation de la pollution atmosphérique...

S'engager dans le Pacte, c'est ménager avant d'aménager. C'est faire plus qu'une ville nature : une ville du Vivant.



© Yann RAULET

ENGAGEMENT N° 1

Assurer la pérennité du patrimoine végétal

Le capital vert montpelliérain est une richesse pour la ville. Il assure des missions de régulation de la température, tamponne les eaux de pluie, structure les paysages et capte aussi la pollution de l'air et le carbone. Toute opération doit impérativement prendre en compte cette mosaïque écologique du « déjà-là » et s'engager dans une [gestion écologique](#) de ces espaces.

- **Systématiser les diagnostics du patrimoine végétal d'intérêt écologique** (strates arborées, arbustives et herbacées et la faune associée): relevés des espèces, circonférences, houppiers réels et surfaces de canopée, état phytosanitaire, stabilité mécanique...
 - **Structurer au maximum le projet autour du patrimoine repéré** et délimiter des périmètres de protection (aériens et racinaires) en phase conception et chantier (cf. [Charte de l'arbre](#)).
 - **Adapter la plantation pour limiter l'entretien et les coûts associés** (remplacement, abattage, besoin en eau...): choisir des espèces adaptées au contexte pédoclimatique, respecter les périodes de plantation, privilégier les ports libres (taille limitée), etc.
 - **Planter impérativement en pleine terre** et en fosses continues correctement dimensionnées.
 - **Éviter de végétaliser de manière systématique le bâti** et, le cas échéant, s'assurer d'une utilisation raisonnée de l'eau (plantations adaptées à la sécheresse et à une configuration hors-sol). Sur terrasse et en façade, faire le choix de jardinières adaptées en volume (largeur et profondeur suffisantes) ou de plantes grimpantes reliées obligatoirement à la pleine terre en pied d'immeuble. En toiture, préférer l'installation d'une production d'énergie renouvelable ou, le cas échéant, d'une végétation extensive sans arrosage.
- **ALLER + LOIN**
- **Sensibiliser sur ces bonnes pratiques** les futurs résidents et gestionnaires.



ENGAGEMENT N° 2

Conforter et renforcer les réservoirs de biodiversité

Le bassin méditerranéen est une zone de biodiversité exceptionnelle mais soumise à de fortes pressions urbaines. Pour limiter les impacts, tout projet doit garantir a minima un maintien net de la biodiversité animale et végétale sur le site.

- **Créer et compléter les continuités écologiques existantes** à partir des diagnostics réalisés en désimperméabilisant dès qu'on le peut et en connectant les végétaux entre eux.
- **Constituer des zones de biodiversité spontanée** et de libre évolution en préférant les prairies fleuries/rustiques au gazon et en choisissant une grande diversité d'espèces endémiques plantées sous forme de massifs arborés ou arbustifs et adaptées au contexte pédoclimatique actuel et futur (évolution de la palette végétale liée aux changements climatiques).
- **Limiter les espèces à enjeu sanitaire** vectrices de maladies humaines, animales ou végétales, envahissantes ([liste noire](#)) ou allergisantes en lien avec le [Plan Régional Santé Environnement](#).
- **Respecter la trame noire** en adaptant l'éclairage: allumage automatique, programmeurs horaires/plages d'extinction, température de couleur chaude (protection des chauves-souris/insectes) sans dépasser les 2700 degrés Kelvin (cf. [Plan Lumière de la Métropole](#)).
- **Étudier le sol et définir son profil pédologique** afin de déterminer le potentiel de son maintien (préservation biodiversité/perméabilité) ou son transfert ailleurs sur la parcelle ou à proximité directe.



ENGAGEMENT N° 3

Maintenir et créer des habitats faunistiques

Au-delà du patrimoine végétal, qui offre un support aux animaux à travers ses différentes strates végétales (arborescente, arbustive et herbacée), le maintien de la faune en ville s'opère aussi grâce à des mesures simples pour qu'elle puisse circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer...

- **Recourir à un écologue** dans le cadre des diagnostics végétaux pour inventorier les espèces animales les plus fragiles ou menacées, y compris sur le bâti existant, et les corridors écologiques (trames vertes, bleues, noires et brunes) pour réduire les impacts à chaque étape du projet.
- **Favoriser le maintien actif ou la réintroduction de la faune en ville** en préservant ou créant après expertise des habitats inclus ou pas au bâti (gîtes à hérissons et à grenouilles, abris à chauves-souris, nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, murets en pierres sèches...). Limiter les ruches qui concurrencent les autres pollinisateurs. S'assurer du suivi des populations et de l'efficacité des mesures mises en place.
- **Préserver la libre circulation de la faune**: ouvertures utiles à la petite faune dans les murs et clôtures ou

dispositifs de franchissement, auto-collants sur les surfaces vitrées les plus exposées pour limiter l'impact d'oiseaux, écuroduc (corde entre deux arbres pour les écureuils notamment), etc.

- **Sensibiliser les futurs occupants et gestionnaires (syndicats de copropriété, syndicis) sur la faune urbaine**: affichage, fascicules, réunions de sensibilisation voire ateliers pédagogiques, balades nature... (cf. [Observation citoyenne de la biodiversité](#) / [Montpellier Main Verte](#)).

■ ALLER + LOIN

- **Éviter les parkings souterrains ou aériens qui détruisent la biodiversité ou imperméabilisent les sols.**

ENGAGEMENT N° 4

Soutenir l'agroécologie urbaine

La politique agroécologique et alimentaire métropolitaine se construit en préservant une grande partie des espaces naturels et agricoles. Pouvoir planter, cultiver, à l'échelle de l'opération, c'est contribuer à cette politique et conduire le consommateur vers des modes d'alimentation plus sains.



- **Créer au moins un jardin potager** de plusieurs dizaines de m² d'un seul tenant avec accès à l'eau (de récupération si possible), orienté favorablement, abondé en terre de qualité et non de remblais, sans pollution, et si possible issue des 20 premiers cm creusés sur site.
- **Préplanter des espèces nourricières**: verger avec fruitiers adaptés aux conditions pédoclimatiques locales (arbusiers, amandiers, néfliers, pistachiers...) et des plantes aromatiques méditerranéennes.



- **Prévoir la possibilité d'installer une zone de compostage collectif** et inciter les futurs occupants à sa mise en œuvre (en lien avec les [solutions en biodéchets](#) de la Métropole).
- **S'assurer de la pérennité de ces dispositifs** en faisant par exemple appel à une structure associative pour susciter et maintenir l'intérêt et l'implication des futurs occupants.

■ ALLER + LOIN

- **Mobiliser une partie du foncier** (espaces résiduels non construits) pour permettre l'installation et le développement d'une activité agroécologique à petite échelle.

Envie d'approfondir ?

[La Charte de l'arbre et des jardins partagés et le Réseau Vert](#) / Ville de Montpellier

[Bon de végétalisation](#) / Ville de Montpellier

[Référéntiel technique des installations d'éclairage public de la Métropole de Montpellier](#) / Métropole de Montpellier / 2023

[Fiches Désimperméabilisation et renaturation des sols](#) / Cerema / 2023

[Intégrer la biodiversité dans les projets de construction et de rénovation](#) / Marc Barra / Agence Régionale de la Biodiversité

Prise en compte de la faune dans les pratiques de gestion des espaces verts naturels de la Ville de Montpellier à retrouver sur la page « [Gestion écologique](#) » du site de la Ville de Montpellier / 2024

[Guide technique Biodiversité et bâti](#) / LPO / 2012

[Le guide d'aide aux choix de revêtements de sol dans l'espace public](#) / SA3M, agence Traverses, BET Tribu / 2020

« [Plantons local en Occitanie](#) » / [Végétal Local](#) - Outil de traçabilité des végétaux sauvages et locaux / Office français de la biodiversité / 2023

TEXTES D'OBLIGATION
[Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016](#) pour la reconquête de la biodiversité

[Loi du 10 février 2020](#) pour la lutte antigaspillage et pour une économie circulaire

[Arrêté du 27 décembre 2018](#) relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses

Impératif

n° 8



La source du Lez



Préserver et gérer la ressource en eau

Avec le changement climatique, canicules, sécheresses et précipitations violentes obligent à gérer aussi bien **la raréfaction de la ressource en eau** que **l'accroissement des risques**.

Le défi auquel est confronté le territoire mont-pelliérain est l'affaire de tous, y compris celui du secteur de la construction, qui doit aider à concevoir un urbanisme résilient.

Au-delà de **la rationalisation et de la réduction des consommations d'eau** sur tout le cycle de vie du bâtiment, l'enjeu fondamental est de contribuer, comme la Ville l'entreprind sur les espaces publics, au **rétablissement du cycle naturel de l'eau** en adoptant une stratégie de gestion différenciée des eaux pluviales.

Il s'agit de sortir du « tout tuyau » et gérer intelligemment l'eau de pluie là où elle tombe. Désimperméabilisation et infiltration, stockage et réutilisation, gestion économe et raisonnée font naturellement partie des prescriptions du Pacte pour améliorer la protection des populations et renforcer la résilience du territoire.

S'engager dans le Pacte, c'est prendre part à cette ville résiliente qui fait de la ressource en eau une richesse aussi bien à maîtriser qu'à préserver.



ENGAGEMENT N° 1

Assurer la gestion différenciée des eaux pluviales

Montpellier est particulièrement concernée par les épisodes méditerranéens dont l'intensité devrait s'accroître avec le réchauffement climatique. Pour minimiser les risques de saturation des réseaux, d'inondation et de pollution des milieux aquatiques, il faut rétablir une capacité suffisante d'infiltration à la parcelle. Toitures, parkings, espaces verts doivent participer au tamponnage des eaux.



Le Lez en crue
quartier Port Marianne.

- **Désimperméabiliser, maintenir un maximum d'espaces perméables et construire sur les sols déjà artificialisés** ou les plus pauvres en fonctionnalités écologiques (diagnostic pédologique à réaliser).
- **Mettre en œuvre des aménagements extérieurs perméables** de pleine terre ou, seulement en dernier recours, sur dalle avec épaisseurs de terre suffisantes. Sur les espaces circulés, prévoir des revêtements drainants ou semi-végétalisés (dalles alvéolées par exemple).
- **Participer à l'infiltration des premières eaux de pluie (40 premiers millimètres)** : les orienter in situ vers des exutoires naturels : noues paysagères, petites zones de rétention (massifs ou revêtements drainants en creux) pour limiter les écoulements vers les réseaux [d'assainissement publics](#).
- **Éviter toute stagnation d'eau pouvant abriter des gîtes larvaires de moustiques** : terrasses sur plots à proscrire, pente en toiture et terrasses > 2 %, jardinières et regards des réseaux de télécommunications et pluvial correctement drainées, et assurer l'entretien régulier des ouvrages (gouttières, tuyaux de descente, caniveaux, rigoles...).

ENGAGEMENT N° 2

Économiser l'usage de l'eau

- **Optimiser les consommations d'eau pendant le chantier** en privilégiant les modes de construction dits « secs » (bois, cloisons légères, chapes sèches...) et en sensibilisant entreprises et ouvriers sur son utilisation (réunions, affichage, comptage et réduction du débit...).
- **Concevoir des espaces paysagers économes en eau**: choix d'espèces adaptées à la sécheresse, prairies fleuries/rustiques, paillage organique ou biochar et arrosage par goutte à goutte les premières années.
- **Installer des équipements hydro-économiques** individuels (mousseur, compteur douche, régulateur de pression...) et collectifs (capteurs de fuites...).

- **Systématiser les cuvelages étanches pour les structures en sous-sol** (parking notamment) pour éviter le pompage des eaux de nappe, leur rejet dans le réseau public et la dépense énergétique associée.
- **Proscrire les forages et prélèvements privés** qui fragilisent la ressource aquifère commune.

■ ALLER + LOIN

- **Sensibiliser aux économies d'eau potable** les futurs gestionnaires (syndicats de copropriété, syndicats) et occupants (affichage, fascicules, réunions de sensibilisation...) (cf. [Préconisations ALEC Montpellier](#)).

Face à des épisodes caniculaires conjugués à des périodes de sécheresse récurrentes, tout projet doit être conçu et conduit dans l'optique de réduire et optimiser les consommations d'eau pour préserver la ressource.



ENGAGEMENT N° 3

Valoriser la ressource en eau

Considérer l'eau comme une ressource plutôt qu'un déchet et permettre sa valorisation en circuit court à l'échelle de l'opération permet de ne pas affaiblir davantage la ressource aquifère et de réduire la dépense énergétique associée à son traitement.

- **Stocker et réutiliser l'eau pluviale** pour l'arrosage en veillant à ce qu'elle soit inaccessible aux moustiques et que le trop-plein soit dirigé vers des espaces perméables.
- **Intégrer des solutions de récupération des eaux grises** voire issues des condensats de pompes à chaleur (PAC), les traiter et les réutiliser de manière durable et raisonnée (phytoépuration à privilégier).

■ ALLER + LOIN

- **Récupérer les calories des eaux grises** pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire ou d'une PAC air/eau.
- **Sensibiliser aux écogestes** les futurs occupants et gestionnaires (syndicats de copropriété, syndicats): raisonner l'usage de produits (cosmétiques, hygiène, entretien...) ou sinon écoresponsables et labellisés sans perturbateurs endocriniens.

Projet de la station Maera, qui valorise les eaux usées et produit de l'énergie pour plusieurs milliers de foyers.



Envie d'approfondir ?

[Un label pour éclairer la route au-delà de la RE2020 - Gestion durable de l'eau / Plan Bâtiment Durable / 2021](#)

[Livret technique « Les arbres de pluie » / Métropole du Grand Lyon / 2022](#)

Techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales ([noues et fossés](#) / [les revêtements poreux](#)) / Graie Pôle eau et territoires

[Cîtes larvaires d'Aedes albopictus dans le bâti et les ouvrages de gestion des eaux pluviales / EHE5P / 2012](#)

TEXTES D'OBLIGATION

Les [Articles 640 et 641](#) du Code civil: Le propriétaire ne doit pas aggraver l'écoulement naturel des eaux pluviales vers les fonds inférieurs

[Article L 421-6](#) et [articles R III-2, R III-8 et R III-15](#) du Règlement National de l'Urbanisme, permettent soit d'imposer des prescriptions en matière de gestion des eaux.

[Article R214-1](#) du code de l'environnement: loi sur l'eau

Remerciements

Nous tenons à remercier tout particulièrement les partenaires suivants qui ont participé à la coconstruction du présent ouvrage à travers leur participation à des ateliers thématiques de travail à l'automne 2022 :



Ce document, édité en 2024, est amené à évoluer au fil du temps en fonction des avancées sociétales, progrès technologiques, modifications législatives. Il est accessible aussi en ligne sur le site internet de la Ville de Montpellier.

Coordination : Direction Déléguée de l'Aménagement Métropolitain et Direction de la Communication de la Ville de Montpellier

Conception graphique et exécution : Agence Wonderful

Crédits photographiques :

Direction de la communication Montpellier

Christophe RUIZ

Frédéric DAMERDJI

Thomas ROBERT

Dominique GRANDEMANGE

Audeline VIOLEAU

Shutterstock

Remerciements pour leur contribution à la rédaction de l'ouvrage : élus, pôles, directions et services Ville et Métropole de Montpellier.

La ville durable, une ambition collective.

Tous, partie prenante de la transition écologique.





MAIRIE DE MONTPELLIER

1, place Georges Frêche - 34267 Montpellier CEDEX 2
Tél. : 04 67 34 70 00

Tramway 1 et 3, arrêt « Moularès – Hôtel de Ville »

Tramway 4, arrêt « Georges Frêche – Hôtel de Ville »

montpellier.fr

