

The ODE logo consists of the letters 'ODE' in a bold, teal font. The 'O' is stylized with several overlapping, concentric circles in shades of teal and orange. Below 'ODE' is the text 'À LA MER' in a smaller, teal font, and 'MONTPELLIER' in a larger, teal font.

ODE

À LA MER

MONTPELLIER

Nature urbaine



ODE MONTPELLIER
NATURE URBAINE

UN NOUVEL ART
DE VIVRE ENSEMBLE

édito



Bâti autour du concept innovant de nature urbaine, radicalement tourné vers la sobriété énergétique et la préservation des ressources, Ode Montpellier Nature Urbaine est un projet urbain déterminant qui va créer un lien fort entre l'aire urbaine montpelliéraine et son littoral. Porté par Montpellier Agglomération, il implique 2 communes, Lattes et Pérols, 1 fleuve et 2 cours d'eau, 5 stations de tramway,

5 kilomètres d'avenue et 250 hectares autour de l'axe de la Route de la Mer à transformer et à aménager sur un territoire entre vignobles, grands équipements structurants, étangs et mer Méditerranée.

Programme d'aménagement phare de l'EcoCité « de Montpellier à la mer », Ode est un véritable territoire d'innovations qui s'appuie sur les nouveaux fondamentaux d'un développement durable et solidaire. Il verra le jour à partir de 2017 et son évolution se poursuivra sur les 30 années à venir. Ce dessein propose de réinvestir une grande périphérie commerciale sous forme d'une reconquête urbaine de grande ampleur. Ce site verra la restructuration d'au moins la moitié des 200 000 m² de commerces existants pour faire de ce quartier commercial un centre de vie attractif. Plus de 6 000 logements, 75 000 m² de bureaux et 40 000 m² d'équipements seront créés, le tout réorganisé autour des stations de tramway et dans le respect du milieu naturel. Dans ce projet, la nature n'est plus détruite pour faire place à la construction, elle en devient le point de départ. L'urbanisme se construit autour du paysage, le souligne et le révèle.

Promesse d'une nouvelle ville, d'une nouvelle vie, Montpellier Agglomération défend une nouvelle vision du territoire en harmonie avec la nature. Ode fera de la Route de la Mer, ancien axe de passage routier, un lieu de vie, avec des habitations, des commerces, des parcs. Symbole de la Nature urbaine voulue par Montpellier Agglomération, le terme « ode » véhicule les valeurs d'intemporalité et d'audace caractéristiques de ce nouvel aménagement urbain et propres à notre collectivité résolument tournée vers l'avenir.

Jean-Pierre Moure,

Président de la Communauté d'Agglomération de Montpellier



Nature urbaine

CHIFFRES CLÉS

Le projet ODE c'est ...

- 250 ha repensés
- 200 000 m² de commerces existants dont 50% restructurés
- 75 000 m² de bureaux et d'activités
- 40 000 à 50 000 m² d'équipements
- 6000 à 8000 nouveaux logements (dont 30 % de logements sociaux)

LES GRANDES ÉTAPES DU PROJET

- NOVEMBRE 2011
 - > Concertation initiale
 - > Création du projet urbain d'ensemble
- 3 MAI - 3 JUILLET 2013
 - Les temps forts de concertation publique des deux premières ZAC
- MI-2015
 - Démarrage des travaux de la 1^{re} ZAC
- 2016/2017
 - > Livraison des premiers bureaux et commerces de la 1^{re} ZAC
 - > Démarrage des travaux de la 2^e ZAC
- 2017/2019
 - Livraison des premiers bâtiments de la 2^e ZAC

OZ et ODE, deux projets de nature urbaine

UNE VISION D'ENSEMBLE POUR CONSTRUIRE L'AVENIR DE MONTPELLIER AGGLOMÉRATION

Autour de la gare nouvelle, OZ ouvre une nouvelle porte vers l'arc méditerranéen et vers le monde.

Sur la route de la mer, ODE crée un lien plus fort entre l'aire urbaine montpelliéraine et son littoral.

Deux projets, une même ambition : mettre les territoires en réseaux, pour dessiner l'espace d'une future métropole.

Créer le territoire d'un nouvel art de vivre ensemble, où tout nous rapproche : paysages naturels et agricoles retrouvés, transports interconnectés, logements bien intégrés, pôles d'affaires et de commerces réinventés, équipements partagés, cadre de vie apaisé.

Inventer les usages qui nous rendent la vi(II)e meilleure : mobilités en temps réel, shopping et consommation nouvelle génération, services urbains innovants « smart city », campus créatif, confort bas carbone et mutualisation des besoins énergétiques, réseaux d'énergie intelligents.

ODE, UNE VÉRITABLE RECONQUÊTE URBAINE ET COMMERCIALE

Le Projet ODE consiste en une véritable reconquête urbaine et commerciale d'un territoire reliant historiquement Montpellier aux plages du littoral par l'axe de la Route de la Mer. Ce sont 250 hectares repensés par Montpellier Agglomération, pour réinventer la ville dans une logique de mixité des fonctions urbaines et de revalorisation des espaces naturels singuliers.

Ce projet d'aménagement d'ensemble a fait l'objet, du 3 octobre au 4 novembre 2011, d'une concertation du public dans l'élaboration du projet urbain conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme. La SAAM, Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier a été désignée le 29 novembre 2011 pour conduire le projet, dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Le présent document permet d'informer le public, dans la poursuite de la précédente concertation, sur l'évolution du projet urbain et le phasage opérationnel envisagé avec deux premières ZAC. Chacune correspondra à un secteur opérationnel indépendant et cohérent : d'une part la modification de la ZAC Parc d'Activités de l'Aéroport existante, sur un périmètre de 36 ha (ODE - Acte 1), et d'autre part la poursuite du renouvellement urbain sur 100 hectares supplémentaires (ODE - Acte 2).

L'association du public sur chacune de ces deux opérations s'organise dans le cadre de deux processus distincts de concertation, appliquant les objectifs de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble baptisée ODE.

La démarche ÉcoCité



L'ÉcoCité associe un urbanisme durable et novateur à un programme riche et mixte - logements divers, bureaux, commerces, espaces verts... Le tout irrigué par un réseau de mobilité à deux échelles : transports en commun performants et continuité urbaine piétonnière, tendant à réduire le recours aux automobiles particulières.

Véritable laboratoire urbain de 2 500 ha (répartis sur les communes de Castelnau-le-Léz, Lattes, Montpellier et Pérols), doté d'une volonté forte d'innover et d'anticiper, la démarche EcoCité s'inscrit dans le Plan Climat Énergie Territorial, dont le but est de permettre une adaptation aux contraintes climatiques locales, présentes et à venir.

Pourquoi reconquérir la Route de la mer ?

PARCE QUE C'EST L'HISTOIRE... ODE, ENTRE MONTPELLIER ET LA MER

Avec l'accueil de 6 000 habitants et 5 500 emplois supplémentaires chaque année, **Montpellier Agglomération est un territoire de haute attractivité qui pourrait compter plus de 500 000 habitants à l'horizon 2030.**

Depuis plusieurs décennies, l'aire montpelliéraine met le cap sur la Méditerranée. L'aménagement du quartier Antigone, puis des quartiers de Port Marianne ont ouvert la voie le long du Lez vers le littoral, dans le cadre d'une maîtrise urbaine et hydraulique vertueuse. Non loin de là mais de façon souvent non contrôlée, le plus grand pôle commercial péri-urbain de l'agglomération s'est développé de part et d'autre de la Route de la Mer, entre Lattes et Pérols.

La mise en service en 2012 de la ligne 3 du tramway sur cet axe de 5 km, baptisé avenue Georges Frêche, marque **une nouvelle étape dans l'histoire du lien entre Montpellier Agglomération et la mer. Grâce au tramway, la ville peut se recomposer en harmonie avec le commerce et la nature. Autour des stations de tramway, de nouveaux quartiers peuvent s'imaginer et s'intégrer dans un espace de 250 hectares. Le projet ODE existe pour faire de ces possibilités une réalité : transformer une entrée de ville dévalorisée en un lieu de vie dynamique, attractif, de qualité, au bénéfice de tous et à proximité de tout.**

PARCE QUE C'EST NÉCESSAIRE... ODE, UN PROJET RESPONSABLE

Comme dans beaucoup d'agglomérations françaises, la périphérie des centres-villes a produit des espaces monofonctionnels, uniquement desservis par la voiture. Les habitants se sont éloignés des commerces et des emplois. Les commerces et les emplois se sont regroupés dans des parcs isolés. C'est le cas le long de la Route de la Mer.

ODE est une réponse à l'évolution nécessaire de ce secteur stratégique : le temps est fini de l'étalement urbain coûteux en déplacement et qui fait reculer la nature, le temps est révolu des zones monofonctionnelles seulement accessibles en voiture.

Avec ODE, la ville se fabrique différemment :

- en rapprochant les habitants de ce qui compose leur quotidien grâce à un réaménagement multifonctionnel du territoire (associant commerces, services, équipements, transports publics, logements, lieux de travail),
- en redynamisant et modernisant l'attractivité économique et commerciale de ce territoire, grâce à de nouvelles formes de distribution et de travail adaptées aux nouveaux modes de vie (consommation, mobilités douces, confort, espaces de travail,...),
- en redonnant sa place à la nature, grâce à la valorisation des espaces paysagers et à la maîtrise hydraulique.



Des experts de renom

L'architecte-urbaniste **Bernard Reichen** (Reichen & Robert associés) et le paysagiste **Alfred Peter**, grands spécialistes des prospectives urbaines et territoriales, ont conçu le SCOT de Montpellier Agglomération, approuvé en 2006 et salué par LE GRAND PRIX DE L'URBANISME 2005.

Ils ont aussi imaginé les grands axes de composition du projet ODE.

PARCE QUE C'EST COHÉRENT ODE, PIÈCE CONTRIBUTIVE DU SCOT ET DE L'ÉCOCITÉ

Le projet ODE est l'un des onze sites stratégiques du Schéma de Cohérence Territoriale de Montpellier Agglomération, dont il épouse les trois grandes valeurs : la valeur environnementale pour préserver le capital nature et respecter le patrimoine commun de notre territoire ; la valeur sociale pour promouvoir la « ville des proximités et des mobilités » ; la valeur économique pour intensifier le développement par une politique de valorisation du capital foncier basée sur la gestion économe de l'espace.

ODE s'inscrit également dans la démarche de l'ÉcoCité "De Montpellier à la mer", contribuant à plusieurs expérimentations reproductibles à l'échelle de l'agglomération. En effet, l'ÉcoCité de Montpellier Agglomération est conçue comme un laboratoire du développement urbain durable et mobilise des fonds d'État « Villes de demain », dans une démarche d'innovation : protection des milieux naturels, mobilités douces, maîtrise de l'énergie, mixité urbaine et sociale et mutation des commerces.

Objectif : faire émerger les projets qui dessinent le nouveau cœur métropole de Montpellier Agglomération sur un territoire de 2500 ha (Montpellier, Castelnau-le-Lez, Lattes et Pérols), à la croisée des zones de contacts entre cours d'eau côtiers (Lez, Lironde, Nègue-Cats) et espaces naturels ou agricoles aux limites de la ville, à la convergence d'un véritable "hub" de déplacement (gare Saint-Roch, gare nouvelle, aéroport international, contournement ferroviaire Nîmes-Montpellier (CNM), A9 déplacée et contournement sud, RD 66 et avenue Georges Frêche, lignes de tramway 1 et 3...).

PARCE QUE C'EST DURABLE ODE, UN NOUVEAU CONTRAT ENTRE LA VILLE, LES HOMMES ET LEUR ENVIRONNEMENT

Situé entre coteaux viticoles, étangs lagunaires, fleuves et ruisseaux, ODE devra traiter d'importants enjeux environnementaux liés à la gestion de l'eau et à la maîtrise hydraulique. **La force du projet réside dans l'inversion du regard sur la nature** : elle n'est plus l'obstacle mais le partenaire, voire l'élément fondateur d'un développement urbain qui répare, préserve, et même reconstitue les espaces naturels. **ODE ne va pas contre les réalités environnementales, il les accompagne en agissant sur tous les paramètres qui définissent un modèle de ville désirable** : transports propres, limitation des gaspillages et des déchets à la source, maîtrise de l'énergie, redécouverte des cours d'eau, valorisation du grand paysage... réconciliant ainsi la ville et l'homme avec l'environnement naturel et agricole de ce territoire.

Créer le territoire d'un **nouvel art de vivre** ensemble

Projet de reconquête urbaine sur un territoire de 250 hectares, le long de l'avenue Georges Frêche dans le prolongement de l'avenue Raymond Dugrand, ODE est une première en France.

Jamais jusqu'ici un projet de renaissance d'une entrée de ville n'avait atteint une telle échelle et une telle ambition.

À partir de la modernisation de l'armature commerciale existante, et la réparation des espaces naturels, ODE propose de condenser, organiser et équilibrer toutes les fonctions urbaines autour de la ligne 3 du tramway.

Sur ce territoire, hier maltraité et demain apaisé, va s'épanouir une nouvelle façon de vivre et partager la ville, un nouveau rapport à la nature environnante, un quotidien plus facile et plus humain.



PAYSAGES NATURELS ET AGRICOLES RÉAPPROPRIÉS

Paysage de plaine et coteaux viticoles, de mas et d'étangs lagunaires, traversé par les cours d'eau de La Lironde et du Nègue-Cats : la richesse paysagère du territoire donne ses fondations à la Nature Urbaine qui se concrétise par ODE. Une ville où l'on habite le paysage et où l'on se réapproprie la nature. Le renouvellement urbain...

- remet en état et en valeur les espaces délaissés,
- libère des sites construits pour recomposer une trame verte et la biodiversité,
- consolide les limites de l'urbanisation et aménage des franges de paysages pour permettre au plus grand nombre d'en profiter,
- équipe le territoire d'aménagements hydrauliques de gestion, stockage et régulation dynamique des eaux nécessaires à la protection contre les crues et à la réparation des secteurs imperméabilisés.

TRANSPORTS INTERCONNECTÉS

La ligne 3 du tramway est la colonne vertébrale du projet ODE. Chacune des cinq stations situées dans le périmètre du projet (dont trois déjà réalisées) devient un espace public de mobilité qui concentre services, équipements, lieux de convivialité et d'intensité urbaine au cœur d'un îlot de vie. Des connexions sont ainsi créées par le tramway avec les réseaux de bus, le Train Express Régional et les parkings d'échanges. Dans cet ensemble où les modes de transports sont associés sans être opposés, le piéton retrouve toute sa place, et les plus fragiles (enfants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite) leur droit à l'accessibilité grâce à des aménagements de l'espace public adaptés et sans obstacles. En pleine cohérence avec le Plan de déplacement urbain de Montpellier Agglomération, ODE matérialise ainsi la ville des courtes distances : chacun y a la possibilité d'organiser son quotidien avec les transports en commun et les mobilités douces, l'autopartage et le covoiturage, VéloMag, en réduisant ses besoins de trajets motorisés pour diminuer ses émissions de gaz à effet de serre.



LOGEMENTS BIEN INTÉGRÉS

Répondant aux objectifs du Programme local de l'habitat, ODE prend sa part dans la production d'une offre d'hébergement diversifiée, équilibrée, solidaire, conforme aux attentes et aux besoins des habitants de toute génération. La logique d'îlots organisés autour des stations de tramway fonde un nouveau cadre urbain, basé sur des quartiers mixtes (logements, commerces, bureaux, équipements), évolutifs et mis en réseau avec l'ensemble du territoire.

PÔLES DE COMMERCES ET BUREAUX RÉINVENTÉS

Le pôle commercial et tertiaire de la Route de la Mer (250 enseignes et deux hypermarchés avec leurs galeries de boutiques – totalisant 200 000 m²) change de siècle et de visage avec le projet ODE. Fini l'architecture de "boîtes" et les étendues de parking... ODE propose des quartiers où l'on vit, travaille, consomme et se divertit. Ils pourront naître de la requalification de nombreux bâtiments vétustes, l'optimisation de l'espace, une plus grande compacité des équipements commerciaux existants, la construction de nouveaux bâtiments mixtes d'habitat et de services. Plus accessible, plus humain, plus vivant, plus ouvert, le commerce renforcera son attractivité mais ne sera plus la seule fonction de cet espace urbain renouvelé autour des stations de tramway.

ÉQUIPEMENTS PARTAGÉS

Des équipements de proximité, commerciaux et métropolitains essentiels à la vie urbaine seront accueillis par ODE. Qu'ils soient déjà existants à proximité (lycée, Parc des Expositions, Arena, Cinema CGR...), programmés ou à imaginer, ils seront aussi plus accessibles.

Cadre de vie simplifié et apaisé

Organisé en pôles de vie comme autant de « villages » autour des stations de tramway, ODE propose différentes intensités urbaines entre lesquelles les espaces naturels et agricoles prennent place. Tout est plus simple puisque tout est sur place : logements, commerces, bureaux, espaces verts, équipements, services, facilités de déplacements...

Le territoire péri-urbain, confus et dégradé, laisse place à un espace urbain, harmonieux et de qualité.



40 000
à 50 000 m²
d'équipements
envisagés

100 000 m²
de commerces
à moderniser

75 000 m²
de bureaux
à créer

Inventer les usages qui nous rendent la vi(II)e meilleure



Territoire d'innovations urbaines, ODE propose aussi un concentré d'innovations technologiques. Beaucoup naissent d'un partenariat de recherche et développement, initié et animé par Montpellier Agglomération avec les Universités Montpellier 1 et 2, l'Idate (Institut spécialisé dans l'économie numérique) et IBM. Réunies dans le « Living lab » de l'ÉcoCité, laboratoire du développement urbain durable, les idées deviennent des solutions nouvelles pour améliorer le quotidien (mobilité, services, énergie, confort...) en optimisant son coût et son poids carbone. Certaines de ces solutions sont déjà en cours de test sur le périmètre d'ODE.

Cette démarche originale concrétise les potentiels économiques de la Ville intelligente : ODE en sera un modèle grandeur nature, et contribuera dès demain à renforcer l'économie de l'excellence dans l'agglomération, en lien avec les entreprises, les universités et les organismes de recherche.

MOBILITÉS EN TEMPS RÉEL

ODE est un territoire test de la plateforme de mobilité multimodale à l'étude dans le "Living lab" de l'ÉcoCité. Elle apportera demain une information en ligne et en temps réel pour permettre à chacun d'organiser son itinéraire du piéton à l'avion, en passant par les bus, TER et TGV, avec des correspondances entre modes de transport optimisées et mises à jour selon les aléas, les perturbations et même la météo. Les développements technologiques touchent aussi le titre de transport unique en préparation, intégrable sur Smartphone avec le projet EMMA. Et au cœur d'ODE, une station de tramway pourra ainsi se changer en station service de mobilité, pour rassembler dans un même rayon pratique les commerces de proximité, un parking silo pour garer sa voiture, une offre mobilités douces et durables : véhicules électriques, autopartage avec Modulauto, Vélo magg' et Vélo magg' électrique.

SHOPPING ET CONSOMMATION NOUVELLE GÉNÉRATION

La grande distribution vit l'heure de sa grande redistribution. Le e-commerce et les réseaux sociaux, l'hyper connectivité et les nouvelles mobilités changent notre façon de consommer et transforment nos modes de vie. Le commerce devient multi-canal et très évolutif.

ODE propose une nouvelle façon de concevoir le commerce de demain, imaginé en co-production avec les commerçants, opérateurs, propriétaires, aménageurs et collectivités. L'objectif est d'anticiper le commerce de demain, en termes d'innovations commerciales, d'offres, de formats, de modes de distribution, de stockage, de livraison et d'enlèvement des marchandises, ... le tout dans le cadre d'une expérience shopping plus attrayante, plus pratique et plus accessible.

SERVICES URBAINS « SMART CITY » INNOVANTS

La Ville Intelligente est aujourd'hui possible grâce au développement des systèmes numériques et des instruments de mesure des usages, à la technologie capable de gérer des grands volumes d'informations, à la généralisation accélérée des Smartphones (43 % d'équipement) dans une population multiconnectée.



Le projet ODE s'enrichit donc de services et d'applications pour éclairer le quotidien des déplacements et des usages énergétiques, mais aussi la maîtrise du risque inondation. Prévenir plutôt que subir grâce aux nouvelles technologies, c'est l'approche nouvelle développée dans le « Living lab » (laboratoire d'innovations) en lien avec les importants aménagements hydrauliques du projet ODE.

Une véritable chaîne opérationnelle d'anticipation, de surveillance et d'information en temps réel des habitants s'élabore, alliant prévision météo, capteurs et balises dans la mer et les cours d'eau, simulation et modélisation de l'événement hydrologique potentiel, jusqu'aux mesures de sécurité (SMS alertes crues ou risque d'inondation, réorientation du trafic...).

CONFORT BAS CARBONE

Le climat montpelliérain, c'est le bonheur d'un fort ensoleillement et la contrainte des grandes chaleurs d'été. ODE fait de cette réalité la boussole d'une conception urbaine méditerranéenne : implication de tous les acteurs dans la maîtrise des besoins en énergie, performance et autonomie des bâtiments associées au confort thermique d'été, valorisation des ressources renouvelables (solaire) et de récupération (géothermie), développement de systèmes énergétiques intelligents. En perspective, la ville bas carbone, celle qui réduit toujours plus ses émissions de gaz à effet de serre. En jeu, le confort de chacun, construit à l'échelle du bâtiment avec l'optimisation de l'ensoleillement hivernal, de la ventilation naturelle et de la protection solaire d'été, mais aussi à l'échelle du quartier, dans les revêtements de sol limitant l'absorption estivale du rayonnement solaire pour réduire l'effet d'îlot de chaleur, la végétalisation pour favoriser le rafraîchissement par évapo-transpiration, l'ombrage des espaces publics pour diminuer la température ambiante de jour comme de nuit...

RÉSEAUX D'ÉNERGIE INTELLIGENTS

En fonction des usages et de la concentration des éléments de programme au sein d'un quartier (logements, hôtels, commerces, bureaux), le développement de réseaux intelligents de production, de récupération, de distribution et d'échanges énergétiques devient possible en mutualisant les systèmes de productions d'énergie. Dans le cadre de la géothermie, un système de stockage peut engranger le surplus de chaleur estivale pour l'utiliser en hiver.

En jouant sur l'équilibrage entre l'énergie disponible et les besoins liés aux différents temps et usages urbains, ces « smart grids » (réseau de distribution d'énergie intelligent) pourront administrer en temps réel la production d'énergie renouvelable, sa consommation ainsi que le partage des ressources stockées. ODE imagine ainsi une nouvelle gestion de l'énergie : plus mutualisée, mieux partagée, elle sera plus économe et performante, et moins coûteuse pour l'utilisateur.

ODE Acte 1



Le pôle des mutations commerciales et tertiaires

Pour mettre en œuvre ce vaste projet de renouvellement urbain d'entrée de ville commerciale, plusieurs phases d'aménagement sont programmées, en fonction d'unités urbaines cohérentes.

ODE Acte 1 constitue la première phase préalable du projet urbain.

ODE ACTE 1 est situé sur la commune de Pérols, sur l'axe reliant historiquement Montpellier à la mer, entre l'avenue Georges Frêche (anciennement la RD21 – Route de la Mer / Route de Carnon) et la RD66, à proximité de l'aéroport Montpellier Méditerranée, du Parc des expositions, et de l'échangeur Montpellier Est de l'autoroute A9.

Ce secteur a fait l'objet d'une première intervention, en 2001, avec la création de la **ZAC PARC D'ACTIVITÉS DE L'AÉROPORT**, puis la réalisation d'une première tranche de cette ZAC (2003 - 2010).

Depuis, le contexte a largement évolué. L'avenue Georges Frêche a fait l'objet d'un réaménagement ambitieux pour accueillir la ligne 3 du tramway, mise en service en 2012. Le projet **ODE NATURE URBAINE** a été créé en novembre 2011, et son périmètre d'ensemble intègre désormais cette ZAC. La poursuite du projet d'aménagement de la ZAC doit participer ainsi à l'objectif de renouvellement urbain et commercial de ce secteur d'entrée de ville et proposer une forme urbaine mixte et plus compacte.

Une réflexion de renouvellement urbain et commercial a été engagée sur ce secteur d'entrée de ville, étendu au pôle commercial dit du « Phare » et à un espace routier « délaissé » en bordure de la station de tramway Écopôle.

LES GRANDS AXES DE PROGRAMMATION PROPOSÉS

-- Créer un pôle commercial complémentaire des pôles Grand Sud Lattes et Plein Sud Pérols.

Les programmes commerciaux seront envisagés sous une forme compacte, pour offrir de nouveaux espaces répondant aux besoins de modernisation et de redynamisation économique d'une partie des commerces situés aujourd'hui en zone inondable ou au sein de secteurs commerciaux destinés au renouvellement urbain dans le cadre de la 2^e phase d'aménagement du projet ODE.

-- Conforter l'accueil de bureaux et activités technologiques, de commerces, de services, d'équipements, et le cas échéant des services d'hébergements hôteliers, dans un concept de mixité des fonctions urbaines, au sein d'un pôle nouvelle génération.

-- Créer des services liés à la mobilité, en accompagnement du projet commercial, des espaces de stationnement et de la station de tramway ÉcoPôle : l'idée est de transformer la station tramway classique en un nœud d'intermodalités et de services pour l'usager en déplacement, pouvant notamment accueillir :

- des services et commerces de proximité,
- un parking collectif sous forme de silo, à haute performance environnementale, avec pour vocation de mutualiser les stationnements selon les usages (bureaux, commerces, ...), de proposer des alternatives aux déplacements automobiles (véhicules électriques, autopartage, Vélomag, Vélomag électriques...) et d'apporter des solutions aux problématiques environnementales (déchets, station énergie...).



ODE Acte 1

5 ATOUTS

--- Attractivité

un pôle commercial et de bureaux de qualité, durable, performant énergétiquement et à échelle humaine, où les moyennes surfaces commerciales recomposent, repositionnent et modernisent leurs offres, où de nouveaux concepts, de nouvelles enseignes, de nouvelles offres complémentaires apparaissent, où le parcours marchand est dynamisé par la place accordée aux piétons et aux mobilités douces, où les entreprises des immeubles de bureaux bénéficient d'une adresse urbaine et commerciale.

--- Accessibilité

pour les mobilités douces et durables (piétons, tramway, vélo...) et pour la voiture (RD66 à l'échelle intercommunale, avenue Georges Frêche à l'échelle locale), avec des solutions de parkings mutualisés qui libèrent l'espace.

--- Modularité

un immobilier contemporain, fonctionnel et souple, capable d'adapter ses surfaces aux évolutions probables des enseignes et des formats, mais aussi aux tendances de consommation en lien avec les stratégies de vente multicanal (e.commerce, télé numérique, services mobiles et magasins physiques) pour répondre aux nouvelles tendances de consommation.

--- Convivialité

une expérience de consommation qui se relie à la détente et au plaisir, dans un espace public vivant et agréable pour les entreprises de la 1^{re} tranche du Parc de l'Aéroport et des futurs espaces de bureaux à construire.

--- Identité

un pôle facilement appropriable et reconnaissable par les enseignes, les consommateurs, les entreprises et leurs visiteurs, avec un positionnement valorisant et communicatif.

UN PROCESSUS CRÉATIF ET PARTICIPATIF ORIGINAL

En prolongement de la concertation, la conception de ce nouveau quartier implique l'ensemble des acteurs actuels (SAAM : Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier, exploitants des surfaces commerciales existantes, propriétaires, CCI,...) et futurs (opérateur commercial, concepteurs), dans l'élaboration d'un projet évolutif.

Il est ainsi envisagé des modalités innovantes et participatives de création de ce nouveau quartier :

- **une consultation d'opérateurs commerciaux** en vue de désigner un opérateur qui assurera la construction et la gestion future du nouvel ensemble commercial, dans un objectif de cohérence et d'animation commerciale sur le long terme. Les opérateurs consultés participeront, dans le cadre d'un dialogue itératif, à la définition du projet.
- **la mise en place de groupes de travail avec les enseignes locales et nationales.**
- **la mise au point d'un projet qui évolue**, notamment au travers de réflexions et d'échanges avec les différents acteurs, sur la forme des commerces, leur optimisation, les nouveaux comportements des consommateurs à 5 ans, les marchés émergents et les conditions d'implantation de nouvelles enseignes au niveau local.

ODE Acte 2



Commerces, logements, services connectés, tramways, nature : un nouvel art de vivre ensemble

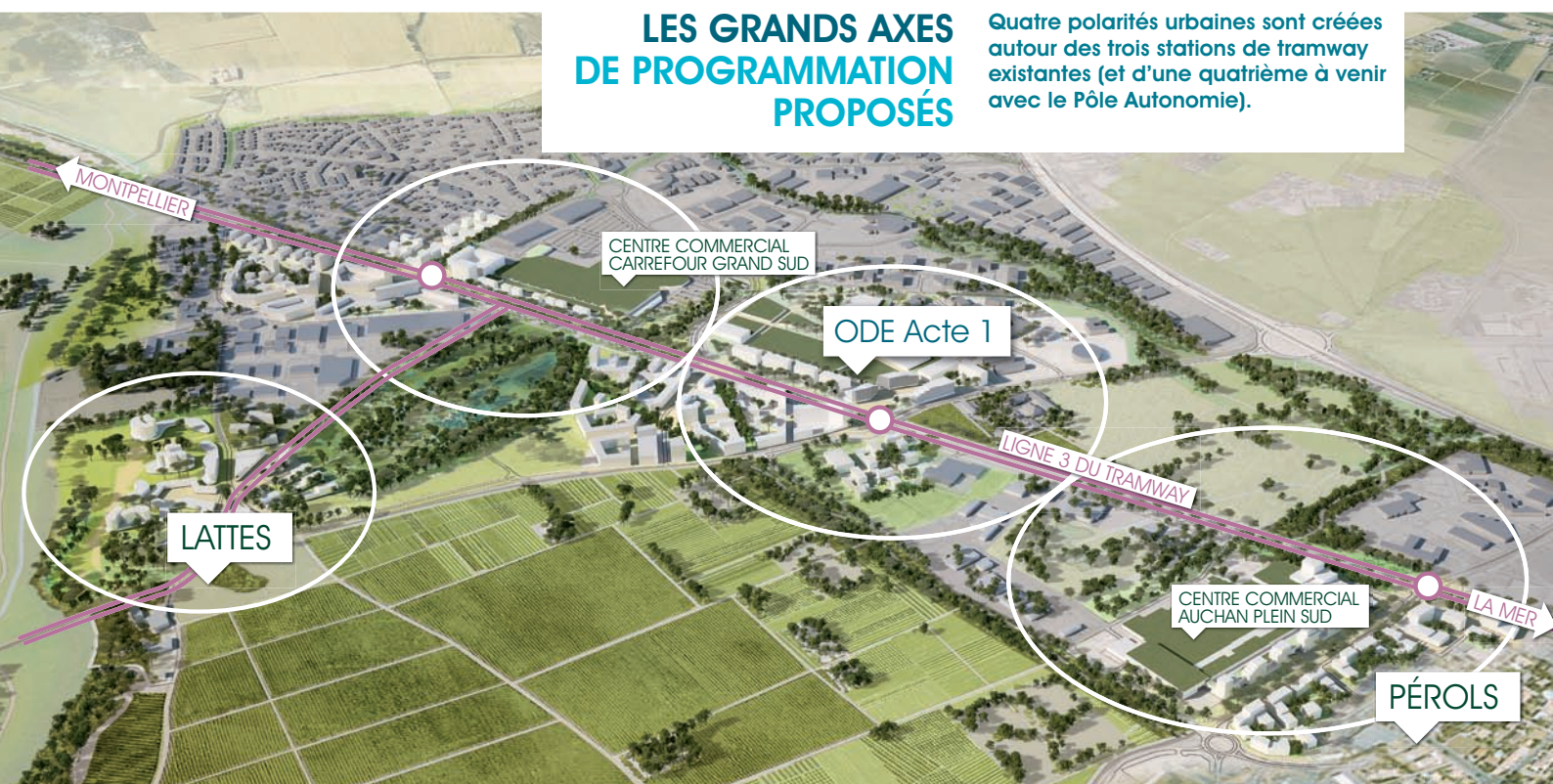
Cette deuxième phase d'aménagement plus longue s'inscrit à la suite de celle engagée par le premier acte du projet ODE et concerne 100 hectares du territoire des communes de Lattes et Pérols.

Ce projet de création de ZAC poursuit la mutation du commerce dans le cadre d'un renouvellement urbain qui organise logements, bureaux, activités et équipements en îlots structurés autour des trois stations existantes de tramway de la Route de la Mer (avenue Georges Frêche), ponctués par des espaces naturels qui retrouvent leur place et leur identité.



LES GRANDS AXES DE PROGRAMMATION PROPOSÉS

Quatre polarités urbaines sont créées autour des trois stations de tramway existantes (et d'une quatrième à venir avec le Pôle Autonomie).



Poursuite de la requalification de l'avenue Georges Frêche (Route de la Mer)

--- Compléter l'alignement de pins sur l'avenue Georges Frêche, pour prolonger le tunnel vert existant sur la portion nord de cette avenue jusqu'à Péroles, épine dorsale du projet ODE, qui relie les différents pôles urbains à créer.

Avenue Bir Hakeim & Centre Commercial Plein Sud (Péroles) Faire d'un centre commercial de périphérie un centre de vie attractif

--- Recréer des lieux de vie facilement accessibles avec des services de proximité et espaces de convivialité (terrasses extérieures, parvis piétons...).

--- Recomposer les accès routiers pour privilégier la sécurité des piétons

- réorganisation des parkings extérieurs ou couverts,
- apaisement du trafic et de la traversée de l'avenue de Bir-Hakeim,
- amélioration de l'accès piétons depuis la station de tramway vers le village de Péroles et vers le centre commercial.

--- Créer une vie de quartier sur l'avenue Bir-Hakeim

- réalisation d'immeubles résidentiels de logements, bureaux et hôtels à l'emplacement du parking de surface du centre commercial (en partie remplacé par des parkings couverts),
- transformation de l'avenue en un large mail circulant (piétons, cycles, voitures) avec une généreuse esplanade piétonne agrémentée de terrasses ensoleillées, de commerces et de plantations, offrant aux habitants du Nord du village de Péroles un espace public convivial et central tout proche.

--- Transformer les activités commerciales et artisanales situées en bordure du village avec des résidences de logements collectifs et intermédiaires, majoritairement implantées le long de l'avenue Bir-Hakeim pour libérer des jardins en fond de parcelle à distance des villas du village.

Centre commercial Grand Sud / Quartier du Solis (Lattes)

Un nouveau quartier résidentiel et commercial, lieu de vie et d'échanges



---- Créer une façade urbaine le long de l'avenue Georges Frêche, à la place des parkings aériens du centre commercial Grand Sud (en partie reconvertis en sous-sol et en structure) : en prolongement de la galerie commerçante actuelle, un nouveau mail de commerces peut prendre place, accueillant aux étages des résidences seniors, logements familiaux, résidence étudiants, bureaux, avec terrasses et larges loggias ménageant des vues sur l'espace naturel du marais de l'Estagnol.

- Améliorer la liaison piétonne et commerciale avec le projet ODE Acte 1.
- Redonner sens à la nature, en rétablissant la transparence hydraulique entre le marais de l'Estagnol et le Nègue-Cats (au sud du parking de Grand Sud) avec l'aménagement d'un espace paysager et la remise à ciel ouvert d'un bras du Nègue-Cats aujourd'hui enterré.
- Transformer en « Cours plantées » les routes de Boirargues et Figuières, entre les quartiers du Solis et du Soriech et ceux de Boirargues et de Grand Sud : des cheminements piétons et cycles pourront être aménagés, à quelques pas de la station de tramway, le long d'immeubles de logements qui conserveront leur vocation commerciale en rez-de-chaussée.
- Rénover les autres commerces présents sur ce secteur, en concertation avec les commerçants et propriétaires, dans le cadre d'opérations mixtes associant une programmation résidentielle.
- Apaiser la circulation en restructurant et facilitant les accès routiers au centre commercial, tout en aménageant des accès et stationnement adaptés aux autres commerces situés en bordure des voies principales.

Quartiers du Fenouillet Nord et de l'Estagnol (Lattes & Pérols)

Un quartier résidentiel de qualité à proximité de l'Estagnol et des vignes

---- Créer un quartier d'habitation proche d'une nature très présente, en complémentarité avec le secteur commercial et tertiaire d'ODE Acte 1, renouvelant les activités commerciales en façade de l'avenue George Frêche et à proximité de la station de tramway. L'implantation d'équipements structurants ou d'intérêt général est également envisagée sur les terrains non encore construits, du fait de leur centralité au cœur du projet ODE.





**Quartier de l'Estagnol
et du Mas de Couran
Pôle Autonomie (Lattes)**
*Un pôle résidentiel et de services,
en lien direct avec les paysages
naturels*

Un processus
d'aménagement
progressif
et partenarial

En prolongement avec la concertation, ODE acte 2 se construira sur le long terme dans une démarche d'ensemble associant la SAAM (Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier), les propriétaires fonciers et les promoteurs, dans un cadre partenarial tripartite partagé. Sur les centres commerciaux Grand Sud et Plein Sud, un partenariat étroit avec leurs investisseurs a été mis en place.

Les autres propriétaires commerciaux ont la possibilité de réinvestir sur site en rez-de-chaussée des futures constructions, dans le cadre d'une restructuration commerciale progressive des quartiers. Les commerçants présents auront ainsi le choix de se déplacer vers les nouveaux sites du secteur, ou de conserver un emplacement dans leur quartier.

L'implication forte de la collectivité s'opérera dans le cadre de sa participation au programme d'équipements publics.

---- Révéler la force du paysage...

- Une architecture respectueuse de la topographie, des vues et de la continuité verte entre le marais de l'Estagnol et de la Lironde.
- Protection des franges paysagères des espaces voisins du marais de l'Estagnol du Mas de Couran

---- Valoriser la fonction hydraulique et naturelle du marais de l'Estagnol.

---- Créer une première tranche du pôle d'activité, de services, de recherche et d'emploi dédié à l'autonomie des personnes

---- Intégrer en complémentarité à cet ensemble des résidences de logements familiaux et d'hébergements, afin de créer un pôle de vie multifonctionnel et vivant.



Le dispositif de concertation

ODE Acte 1, parlons-en !

Cf. délibération du conseil de la Communauté d'Agglomération en date du 17 janvier 2013

ODE ACTE 1
CONCERTATION
PRÉALABLE
À LA CRÉATION
DE LA ZAC*

REUNION PUBLIQUE
de CONCERTATION,
dédiée à

ODE Acte 1
COMMERCES ET BUREAUX :
UNE ALLIANCE POUR
DE NOUVEAUX USAGES

LE JEUDI 16 MAI 2013
17H - CORUM, SALLE ANTIGONE

Réunion publique de présentation du projet, table ronde en présence d'élus, de l'architecte-urbaniste du projet, de partenaires, d'experts et de grands témoins, séances de questions/réponses avec le public.

Un dispositif d'information et de concertation : dossier de concertation, registre, et panneaux d'informations en Mairie de Pérols et à l'Hôtel d'Agglomération de Montpellier.

ODE Acte 2, parlons-en !

Cf. délibération du conseil de la Communauté d'Agglomération en date du 12 février 2013

ODE ACTE 2
CONCERTATION
PRÉALABLE
À LA CRÉATION
DE LA ZAC*

JOURNEE
DE SENSIBILISATION
D'ÉCHANGES
ET D'INFORMATION
dédiée à

ODE Acte 2
LE TERRITOIRE
D'UN NOUVEL ART DE VIVRE
ENSEMBLE

LE LUNDI 27 MAI - 11H - OPÉRA COMÉDIE
Visite guidée de la grande exposition.

LE LUNDI 27 MAI - 17H - CORUM, SALLE ANTIGONE
Réunion Publique de présentation du projet, table ronde en présence d'élus, de l'architecte-urbaniste et du paysagiste du projet, de partenaires, d'experts et de grands témoins, séances de questions/réponses avec le public.

Un dispositif d'information et de concertation : dossier de concertation, registre, et panneaux d'information en Mairies de Pérols et de Lattes, et à l'Hôtel d'Agglomération de Montpellier.

Grande exposition

**DONNEZ
VOTRE AVIS**
dans les registres
et via une enquête
habitants.

DU 3 MAI
AU 3 JUILLET
À L'OPÉRA COMÉDIE

MONTPELLIER AGGLOMÉRATION
VOUS INVITE À DÉCOUVRIR
L'EXPOSITION « NATURE URBAINE »

Des panneaux d'information pour s'informer et comprendre les objectifs et thématiques de développement envisagés pour le projet **ODE NATURE URBAINE - ACTES 1 ET 2**.

OPÉRA COMÉDIE
Exposition du lundi au samedi, de 11h à 19h

PLUS D'INFOS SUR LES PROJETS NATURE URBAINE
www.montpellier-agglo.com

DONNEZ VOTRE AVIS SUR LE PROJET ODE
www.monagglo2020.com

Zoom sur OZ

Où la nature, l'homme
et l'économie ne font qu'un



Un duo d'experts

Pour inventer
une nouvelle façon de voir la ville,
Montpellier Agglomération a choisi

**l'architecte-urbaniste néerlandais
Kees Christiaanse**

Mondialement connu, il a imaginé l'immense
espace naturel de 200 hectares qui sera
le poumon vert du projet OZ ainsi
que le concept de ville mosaïque,

**Le paysagiste
Guerric Péré**

(agence ILEX), mettra en place ce lieu
de vie ouvert, aéré et entièrement connecté
à l'environnement existant.

Tous deux ont à cœur de faire de OZ
une ville en pleine nature.

Le Projet OZ propose un lieu de vie innovant où le mieux vivre ensemble et l'écologie priment. Situé sur les territoires des villes de Montpellier et Lattes, entre l'A9 actuelle et le quartier de Boirargues, OZ s'étalera sur 350 hectares, dont 200 ha d'espaces verts. Ceux-ci se déclineront en plusieurs paysages : 60 ha d'espaces naturels et lagunaires, 60 ha de parcs publics aménagés, 80 ha d'espaces naturels et patrimoniaux.

150 ha urbanisés complètent l'aménagement paysager avec : 300 000 m² de bureaux pour environ 1 000 entreprises et 15 000 emplois, 5 000 logements individuels et collectifs, 50 000 à 80 000 m² destinés à l'hôtellerie et aux loisirs urbains et 150 000 m² dédiés au campus créatif.

OZ met en synergie l'intensité d'une ville, le calme de la nature et le dynamisme des habitants afin d'offrir à Montpellier un nouveau souffle.

MARDI 21 MAI 2013
17H - CORUM, SALLE ANTIGONE

OZ

UN NOUVEAU CADRE DE VIE

CONCERTATION
OZ MONTPELLIER
NATURE URBAINE

CONCERTATION
EXTENSION
DE LA LIGNE 1
DU TRAMWAY



Montpellier
Agglomération

Communauté d'Agglomération de Montpellier

50, place Zeus - CS 39556 - 34961 Montpellier cedex 2

Tél. 04 67 13 60 00 - 04 67 13 61 01

www.montpellier-agglo.com

