# À la reconquête de la Route de la Mer !

**Dans le cadre de la vaste opération de renouvellement urbain Ode à la Mer, Montpellier Agglomération a retenu le projet du groupe Frey, spécialiste de la restructuration de sites commerciaux, pour réaliser le quartier Ode Acte 1, d'ici 2019. Situé à Pérols le long de la route de la Mer, il accueillera les enseignes transférées des zones Fenouillet et Solis, libérant ainsi les terrains à restructurer dans le cadre d'Ode Acte 2. C'est le début d'un ambitieux projet de reconquête urbaine et environnementale.**

« *C'est une opération avant-gardiste qui peut faire école au niveau national* ». Stéphanie Jannin, Vice-présidente en charge de l'aménagement, architecte de métier, voit dans ce projet une belle occasion de mettre en œuvre l'axe fort de la nouvelle politique en matière d'urbanisme : « *réparer la ville et le territoire* ». Sur 250 hectares, Ode à la Mer engage une action urbaine, commerciale et environnementale le long de la Route de la Mer, qui relie Montpellier aux plages du littoral en traversant Lattes et Pérols. Ce projet appliqué à une entrée de ville est un cas unique en France à une aussi grande échelle. Il s'inscrit dans la démarche « Écocité » initiée par l'État pour développer les villes durables. Hydraulique, biodiversité, transports propres, nouveaux modes de consommation, services urbains intelligents : cette Écocité privilégie la mixité des fonctions urbaines et la revalorisation des espaces naturels singuliers autour de la ligne 3 de tramway.

> « Réparer la ville et le territoire »

**Stéphanie Jannin,**
Vice-présidente de Montpellier Agglomération déléguée à l'aménagement et à l'urbanisme.

Sa mise en œuvre est réalisée par l'engagement successif de secteurs opérationnels. La réalisation du premier secteur, dénommé Ode Acte 1 permet de transférer les surfaces commerciales situées en zone inondable et d'enclencher le processus de mutation et de renouvellement urbain des zones commerciales anciennes.

Clairement, il ne s'agit pas de construire un nouveau centre commercial. D'abord parce qu'Ode Acte 1 sera, plus qu'un lieu de consommation, un lieu de vie, avec des activités de loisirs, des installations sportives, des services innovants. Ensuite, parce que les commerces qui s'y installeront, comme Alinéa et Intersport, sont des commerces existants. En très grande majorité, ce seront des moyennes et grandes surfaces dédiées à l'équipement de la maison (meubles, décoration…), à la famille, l'enfant et le jouet.

## 1 800 emplois confortés

« *Pour quelles bonnes raisons continue-t-on d'aller dans un lieu de commerce physique ?* », interroge Antoine Frey, PDG du groupe promoteur-investisseur Frey, qui a déjà restructuré plusieurs zones commerciales, à Troyes et Strasbourg. « *Il faut proposer au consommateur une nouvelle expérience, qui dépasse le fait d'aller simplement acheter une machine à café* », poursuit l'architecte Jos Golan, de L35 Architecture. Comme celles que l'on pourra faire dans le parc urbain qu'il a dessiné. Il sera équipé d'un skate-park, d'un terrain de beach-volley et de jeux pour enfants… Cet Acte 1 du projet Ode ne coûte rien, ni à Montpellier Agglomération, ni aux communes : il est équilibré par les opérations privées qui y seront réalisées. Pour les commerçants, le projet est de nature à redynamiser leur activité : cela permettra donc de pérenniser et de développer l'emploi. Par ailleurs, le chantier, prévu sur deux ans, devrait générer 2 500 emplois et en confortera 1800 après l'ouverture.

## Un urbanisme novateur

Au-delà de la requalification commerciale, Ode Acte 1 va permettre d'enclencher un processus de mutation et de renouvellement urbain. Fini les parkings à perte de vue et les « *boîtes à chaussures* », qui se sont installés anarchiquement il y a 40 ans, y compris sur des zones inondables, classées aujourd'hui en zone rouge par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). « *Ode porte une attention nécessaire et contemporaine aux enjeux environnementaux, notamment hydrauliques* », rappelle Stéphanie Jannin. Labellisée « *Écocité – Ville intelligente* », autour du thème de la ville méditerranéenne à bas carbone, Ode offrira aussi des services numériques inédits et un système novateur d'énergie géothermique.

© Frey / L35

# Trois maires autour d'un projet

**Le projet Ode s'inscrit sur le territoire de trois communes : Montpellier, Lattes et Pérols. Leurs maires respectifs expliquent pourquoi et comment ils portent ce projet.**

## ///// Philippe Saurel

Maire de Montpellier,
Président de Montpellier Agglomération

*J'ai porté ce projet Ode et l'Écocité comme adjoint à l'urbanisme à Montpellier et je l'ai voté comme conseiller d'agglomération, il était donc logique que je le poursuive. Le travail sera long, sur 10 ou 20 ans. Il n'y a donc pas de concurrence immédiate pour les commerçants du centre-ville. De plus, cela concerne des moyennes et des grandes surfaces qui ne peuvent pas être accueillies en centre-ville. Enfin, ce projet se fera à surface commerciale constante, à plus ou moins 5 %. Je comprends les craintes des commerçants du centre-ville, qui ne doivent pas être laissés pour compte. Je vais mener, en parallèle, une réflexion pour les valoriser, avec la Chambre de Commerce et d'Industrie et on s'engagera par contrat. Il s'agit de maintenir un équilibre commercial qui permette à tous de trouver son compte. J'ai également demandé à Christophe Perez, nouveau directeur de la SERM et de la SAAM, de contribuer à l'élaboration d'un Schéma d'Urbanisme Commercial, qui permettra d'avoir une vision globale à l'échelle de la métropole, et au-delà.*

## ///// Jean-Pierre Rico

Maire de Pérols,
Conseiller d'agglomération

*Le projet Ode vient réparer un territoire abimé. Il va permettre de pérenniser l'activité économique et l'emploi, sur un pôle d'activités commerciales et tertiaires redynamisé. Pour Pérols, c'est aussi une opportunité historique pour requalifier l'espace, en prenant en compte les aspects économiques et sociaux, mais aussi le transport et la lutte contre les inondations. Pendant des décennies, le risque inondations n'a pas vraiment été pris au sérieux. Les récentes intempéries nous ont montré que c'était une erreur. Dans ma commune, il n'est plus question de construire en zone inondable, comme cela a pu être fait auparavant.*

## ///// Cyril Meunier

Maire de Lattes,
Vice-président de Montpellier Agglomération délégué à l'Environnement

*Depuis les années 1970, entre Lattes et Pérols s'est étendu un urbanisme commercial exclusivement axé sur la rentabilité économique, grand consommateur d'espace avec des parkings à perte de vue. Aujourd'hui les commerces souffrent du manque d'attractivité de ces zones vieillissantes. En concentrant le développement urbain sur ce territoire meurtri, ceci nous évitera de continuer à consommer les espaces agricoles et naturels. La Route de la Mer doit accueillir des habitations, des bureaux et permettre aux commerces de se réimplanter dans des zones attractives et respectueuses de l'environnement.*

# *Repères géographiques*

**Le projet Ode Acte 1 va permettre de regrouper les commerces actuellement installés sur les zones Solis, Soriech et Fenouillet. Une fois libérés, ces terrains accueilleront soit des quartiers mixtes (bureaux, commerces, logements) soit des espaces naturels qui serviront aussi de bassin de rétention en cas d'inondations.**

## Ode et l'Écocité, un urbanisme doux et durable

Le projet urbain Ode à la Mer se développe entre coteaux viticoles, étangs lagunaires, fleuves et ruisseaux. Il répare et préserve des espaces naturels, qui sont à la fois des lieux de détente pour les hommes, des refuges pour la biodiversité et des espaces d'expansion pour les cours d'eau en période de fortes pluies. Dans ce projet urbain, la nature n'est plus l'obstacle mais le partenaire du développement de la ville. Ode agit aussi à travers les transports propres, la limitation des déchets à la source, la maîtrise de l'énergie, la redécouverte des cours d'eau, la valorisation du grand paysage…

© DR

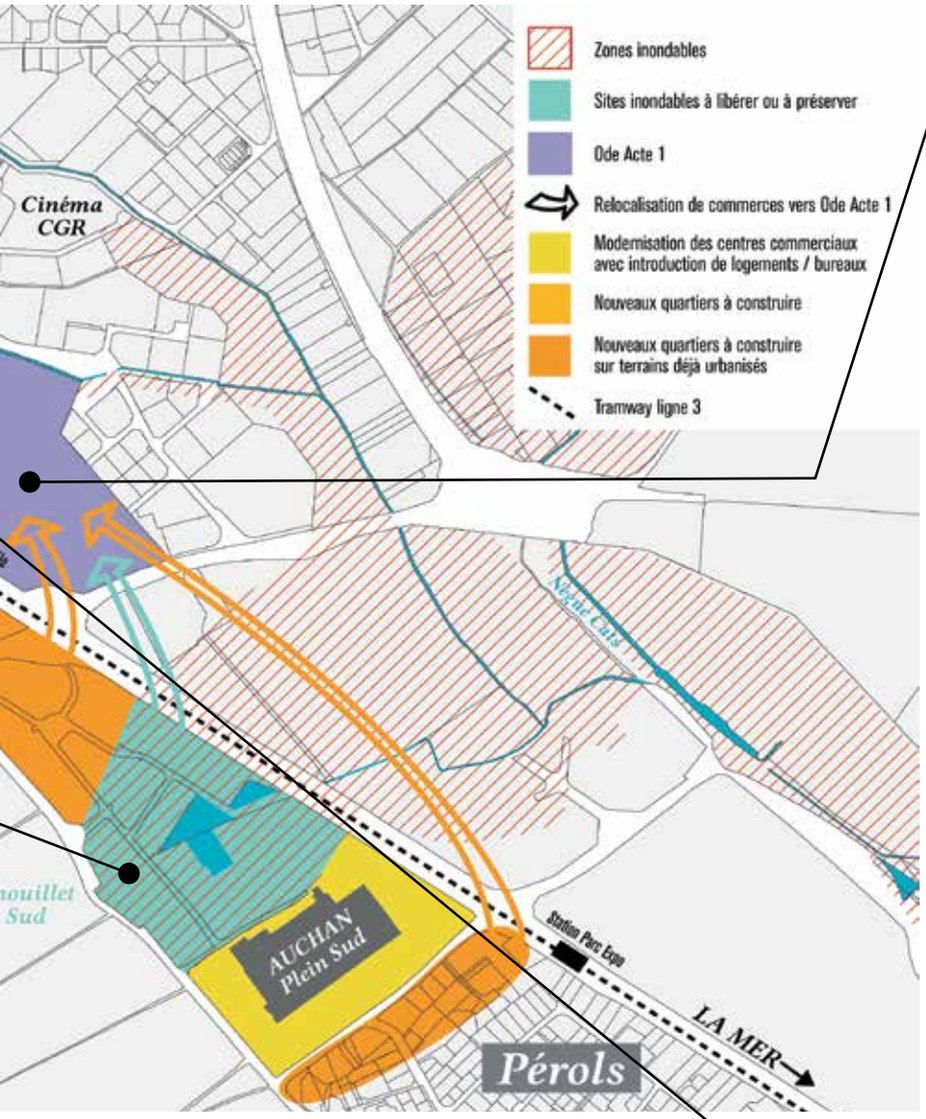
## ACTE 1 : CALENDRIER

**2014** //// Discussions avec les commerçants de la Route de la Mer, mise au point architecturale.
**Mardi 25 novembre : Réunion publique**
Hôtel d'Agglomération à 18h

**2015** //// Autorisations administratives du projet Ode Acte 1

**2017-18** //// Travaux d'aménagement

**Début 2019** //// Ouverture au public




## Ode Acte 1

© Frey / L35

### *Un projet sur 2 niveaux*

Jos Galan, de L35 architectes, cabinet international spécialisé dans les projets mixtes et commerciaux: « *L'originalité du projet réside dans sa double topographie. Sur le niveau supérieur, on a ce parc avec du végétal, des zones d'ombre et de fraîcheur pour se reposer, laisser jouer les enfants… Au niveau inférieur, des allées piétonnes donnent accès aux commerces. L'ambiance est très méditerranéenne* ».

### *Un parc urbain et sportif*

Le jardin sportif, véritable parc urbain aérien, ouvert à tous, sera aménagé sur le niveau supérieur des commerces. Il sera équipé d'une piste de running, d'un skate park, d'aires de jeu géantes, d'un terrain de beach/soccer-volley… Des activités payantes sont également envisagées, notamment un mur d'escalade extérieur.

© Frey / L35

© Frey / L35

## Les nouvelles mobilités au cœur de l'Écopôle

À proximité de la station de tramway et du parking, une station de la mobilité regroupera des services urbains pour faciliter la vie quotidienne: drive commun à tous les commerces, point d'enlèvement de produits frais locaux, point d'accueil touristique, navettes électriques, aires de covoiturage, station Vélomagg', recharge de véhicules électriques gratuit...