



Montpellier  
Agglomération

# dossier de presse

| Cabinet du Président | Service presse |

Montpellier Agglomération



© Visuel : FREY



© Visuel : FREY

JEUDI 16 OCTOBRE 2014

## ODE À LA MER

MONTPELLIER AGGLOMÉRATION  
CONÇOIT LE 1<sup>ER</sup> ACTE



|Pérols

## ÉDITO



**Philippe Saurel**

Président de la Communauté  
d'Agglomération de Montpellier  
Maire de la Ville de Montpellier

“ Bâti autour d'un urbanisme innovant et novateur, porté par la démarche EcoCité et la construction de la Ville intelligente, ODE à la mer est un projet urbain déterminant qui va créer un lien fort entre l'aire urbaine montpelliéraine et son littoral. Initié par Montpellier Agglomération et les communes de Lattes et Pérols, il intègre un 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 étangs, mer Méditerranée, vignobles et grands équipements structurants.

Dans ce projet, la nature n'est plus détruite pour faire place à la construction, elle en devient le départ. Promesse d'une nouvelle vision du territoire, nous avons choisi de mener à bien ce projet urbain. Nous réinvestirons ainsi une grande périphérie commerciale, grâce à un urbanisme modéré et doux, au service des citoyens et des commerçants. Comme nous l'avons défendu tout au long de la campagne électorale. ODE fera de la Route de la Mer, ancien axe de passage routier, un lieu de vie avec des habitations, des commerces, des espaces naturels revalorisés. À terme, plus de la moitié des 200 000 m<sup>2</sup> de commerces de la Route de la Mer pourront se restructurer pour faire de ce site un centre de vie attractif, sans modifier les équilibres commerciaux entre les boutiques du centre-ville de Montpellier et les enseignes spécialisées des entrées de l'agglomération. Plus de 6 000 logements, 75 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 40 000 m<sup>2</sup> d'équipements seront créés en majeure partie sur les surfaces déjà urbanisées, le tout réorganisé autour des stations de tramway et dans le respect du milieu naturel.

*Programme d'aménagement phare de l'EcoCité,  
ODE est un véritable territoire d'innovations  
qui s'appuie sur les nouveaux fondamentaux  
d'un développement durable et solidaire.*

Aujourd'hui, nous avons choisi l'opérateur-investisseur du premier acte d'ODE. La société FREY et les architectes Jos Galan et Bernard Reichen ont conçu un projet où l'humain a toute sa place, en tant qu'utilisateur et acteur. Des achats simplifiés avec de nouveaux e-services pour connaître la disponibilité des produits, un jardin des sports pour se dépenser ou se détendre, des parkings regroupés et mutualisés et des "drives" centralisés pour faire ses courses en un seul endroit,... C'est un quotidien amélioré que nous offrons.

Je donne rendez-vous aux Montpelliérains, aux Péroliens, aux Lattois et à tous les habitants de la Région en 2019 pour découvrir au sud de l'Agglomération le début de la reconquête de notre territoire.



## ÉDITO



**Jean-Pierre Rico**  
Maire de Pérols

“ Ode acte 1 est la reconversion du plus grand pôle commercial de l'Agglomération de Montpellier. Réalisé dans les années 1970, il est aujourd'hui vieillissant et inadapté aux exigences pratiques et commerciales actuelles. Ce projet permet la dynamisation de ce pôle par la création de 200000 m<sup>2</sup> d'activités commerciales et tertiaires venant se substituer à celles existantes. Ainsi, Ode acte 1 permet la pérennisation de l'activité économique et de l'emploi, dans le cadre d'un équipement structurant et intégré dans son environnement. Il s'agit pour Pérols d'une chance historique de requalifier toute une partie de son territoire, et d'associer non seulement des aspects économiques et sociaux, mais également de nouvelles méthodes de transport, tout en étant moins gourmand en espace. ”



**Cyril Meunier**  
Maire de Lattes

“ ODE à la mer est avant tout une nécessité, celle de requalifier cette partie du territoire tout en garantissant le développement des entreprises qui y sont présentes. Depuis les années 1970, entre Lattes et Pérols s'est étendu un urbanisme commercial exclusivement axé sur la rentabilité économique. L'environnement a été saccagé, il a même été construit en zone inondable... L'esthétique a été sacrifiée sur l'autel du « No parking, no business » et par une architecture à bas coût. Aujourd'hui les commerces souffrent du changement de comportement des consommateurs qui met encore plus en évidence le manque d'attractivité de ces zones vieillissantes. Il y a 40 ans les commerces ont quitté la ville, il est temps de ramener la ville sur les commerces. Concentrons le développement urbain sur ce territoire meurtri, ceci nous évitera de continuer à consommer les espaces agricoles et naturels. L'avenue de la Mer doit accueillir des habitations, des bureaux et permettre aux commerces de se réimplanter dans des zones modernes et respectueuses de l'environnement. Notre défi, construire la ville de demain autour d'une avenue qui sera l'épine dorsale de la Métropole entre mer et centre ville ! ”

## SOMMAIRE

### I. ODE ACTE 1 : LANCEMENT DE LA RECONQUÊTE URBAINE ET COMMERCIALE D'UNE ENTRÉE D'AGGLOMÉRATION

1.1 Un nouveau pôle de vie aux fonctions mixtes .....	p. 6
1.2 Montpellier Agglomération choisit FREY pour la réalisation du projet .....	p. 7
1.3 Repères géographiques .....	p. 8
1.4 Les prochaines étapes .....	p. 8

### II. ZOOM SUR LE PROJET LAURÉAT : D'UNE ZONE COMMERCIALE À UN NOUVEAU QUARTIER DE L'AGGLOMÉRATION À PÉROLS

2.1 L'innovation au cœur de l'urbanisme .....	p. 9
2.2 Les lauréats et leur projet .....	p. 11

### III. ODE À LA MER, UNE DÉMARCHE NOVATRICE ET VISIONNAIRE

3.1 Un urbanisme respectueux du territoire .....	p. 13
3.2 Le renouvellement urbain et environnemental .....	p. 14
3.3 Un projet partenarial et participatif .....	p. 14

## I. ODE ACTE 1 : LANCEMENT DE LA RECONQUÊTE URBAINE ET COMMERCIALE D'UNE ENTRÉE D'AGGLOMÉRATION

Le choix de l'opérateur du premier acte d'ODE à la mer, par Montpellier Agglomération, les Maires de Lattes et Pérols, déclenche la mise en œuvre du projet urbain d'ensemble au sud du centre commercial Carrefour, sur la commune de Pérols. Unique en Europe à son échelle, ODE est une véritable reconquête urbaine et environnementale d'une entrée commerciale historique, reliant Montpellier à la mer, constituée dans les années 1970. **Sur 250 ha, Montpellier Agglomération reconstruit une des destinations commerciales de son territoire** en s'appuyant sur la mixité des usages (logements, bureaux, services), la revalorisation des espaces naturels et inondables, la restitution de l'écoulement des ruisseaux et les mobilités douces. Opération pilote, ODE à la mer s'insère dans la démarche d'urbanisme durable EcoCité, labellisée nationalement. Suite à la requalification des commerces engagée avec le premier acte, l'Acte 2 réinvestira les sites libérés afin de créer un véritable nouveau quartier à l'entrée de l'Agglomération de Montpellier.

*ODE ACTE 1 :  
2500 emplois créés pour l'aménagement du site  
1 800 employés accueillis à l'ouverture.*

**La Route de la Mer aujourd'hui, axe caractéristique d'une entrée commerciale de ville. Avec le projet ODE à la mer, elle sera restructurée et réaménagée afin de créer un nouvel environnement entièrement requalifié et aux fonctions plurielles.**



## 1.1 UN NOUVEAU PÔLE DE VIE AUX FONCTIONS MIXTES

Pour réparer cet ancien site lagunaire fragile et abîmé par les parkings et les formes commerciales des 40 dernières années, Montpellier Agglomération renouvelle une entrée de ville en répondant aux enjeux posés par un aménagement durable du territoire. Entre le parc d'activités de l'Aéroport et la station de la ligne 3 de tramway « Ecopôle », le projet dessine un nouveau pôle de vie fonctionnel et innovant, associant activités tertiaires, de loisirs et de sport. Il accompagne ainsi les commerces existants dans leur évolution face aux nouveaux modes de consommation et usages (développement de la vente en ligne, accessibilité...) en aménageant un site fonctionnel et ouvert qui maintient les grands équilibres urbains, commerciaux et environnementaux.

### Des commerces renouvelés

ODE Acte 1 renouvelle les formes de distribution tout en maintenant les commerces existants dans le périmètre d'aménagement. **98% des enseignes du projet sont des grandes et moyennes surfaces** spécialisées d'entrée de gamme. Celles-ci ne trouvent pas de locaux adaptés à leurs activités en centre-ville, et leurs loyers en galerie commerciale sont trop élevés. Avec 10% seulement de surfaces nouvelles pour assurer l'émergence de nouveaux concepts qui dynamiseront l'offre, la programmation maintient ainsi les grands équilibres commerciaux entre le centre-ville de Montpellier, Odysseum, et la Route de la Mer.

### Un nouveau pôle de vie

Les liaisons avec le parc de l'Aéroport et les quartiers alentours font d'ODE Acte 1 un pôle central, répondant à tous les usages quotidiens des habitants. 3 à 4 immeubles de bureaux de 3 000 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup> chacun, à destination des entreprises, rapprocheront emploi et commerces. Des logements seront développés ultérieurement sur le versant opposé de l'avenue Georges Frêche. La liaison avec la galerie Carrefour Grand Sud sera travaillée dans le cadre de son projet de modernisation où du logement est envisagé.

### ODE Acte 1 c'est...

#### • 12 ha de foncier

- 21 000 m<sup>2</sup> de tertiaire et d'hôtel.
- 50 000 m<sup>2</sup> de surface de ventes de commerces dont 98% réservées aux grandes et moyennes surfaces, principalement issues de transferts de commerces déjà existants sur le site.
- 16 000 m<sup>2</sup> de loisirs sportifs / restauration.
- 21 000 m<sup>2</sup> de services locaux techniques et réserves.

• **2 500 emplois créés** pour la construction du projet (directs et indirects).

• **1 800 emplois accueillis** à terme : 800 dans les enseignes existantes et 1 000 attendus dans les nouveaux bureaux.

## 1.2 MONTPELLIER AGGLOMÉRATION CHOISIT FREY POUR LA CONCEPTION DU SITE

Montpellier Agglomération a lancé un vaste appel à projet auprès des plus grandes sociétés foncières commerciales pour l'aménagement du projet. Après une première présélection, un travail coopératif a été mené pendant un an avec les deux équipes encore en compétition, la Compagnie de Phaslbourg et FREY, pour affiner les propositions et concevoir ensemble la requalification urbaine attendue. C'est finalement le projet de la **société FREY, opérateur intégré, et ses architectes catalans (Jos Galan-L35) et français (Bernard Reichein-RRA), qui a été retenu**. Au plus proche de l'attente de l'Agglomération pour l'aménagement de ce nouveau pôle de vie, le projet présenté répond aux enjeux posés par la démarche ODE à la mer :

- **Renouveler l'offre actuelle**, en cohérence avec le tissu économique local ;
- **Faire du site un lieu de vie**, replaçant « l'humain au cœur du projet » en tant « qu'utilisateur » mais aussi « qu'acteur ». La création d'un parc urbain ouvert à tous, la dimension sports et loisirs, le maillage avec les autres quartiers de la Route de la Mer et la mixité des usages proposés ont été déterminants ;
- **Transférer les enseignes** des zones commerciales en déclin ;
- **Permettre l'évolution et l'adaptabilité du site** pour assurer la pérennité du projet.



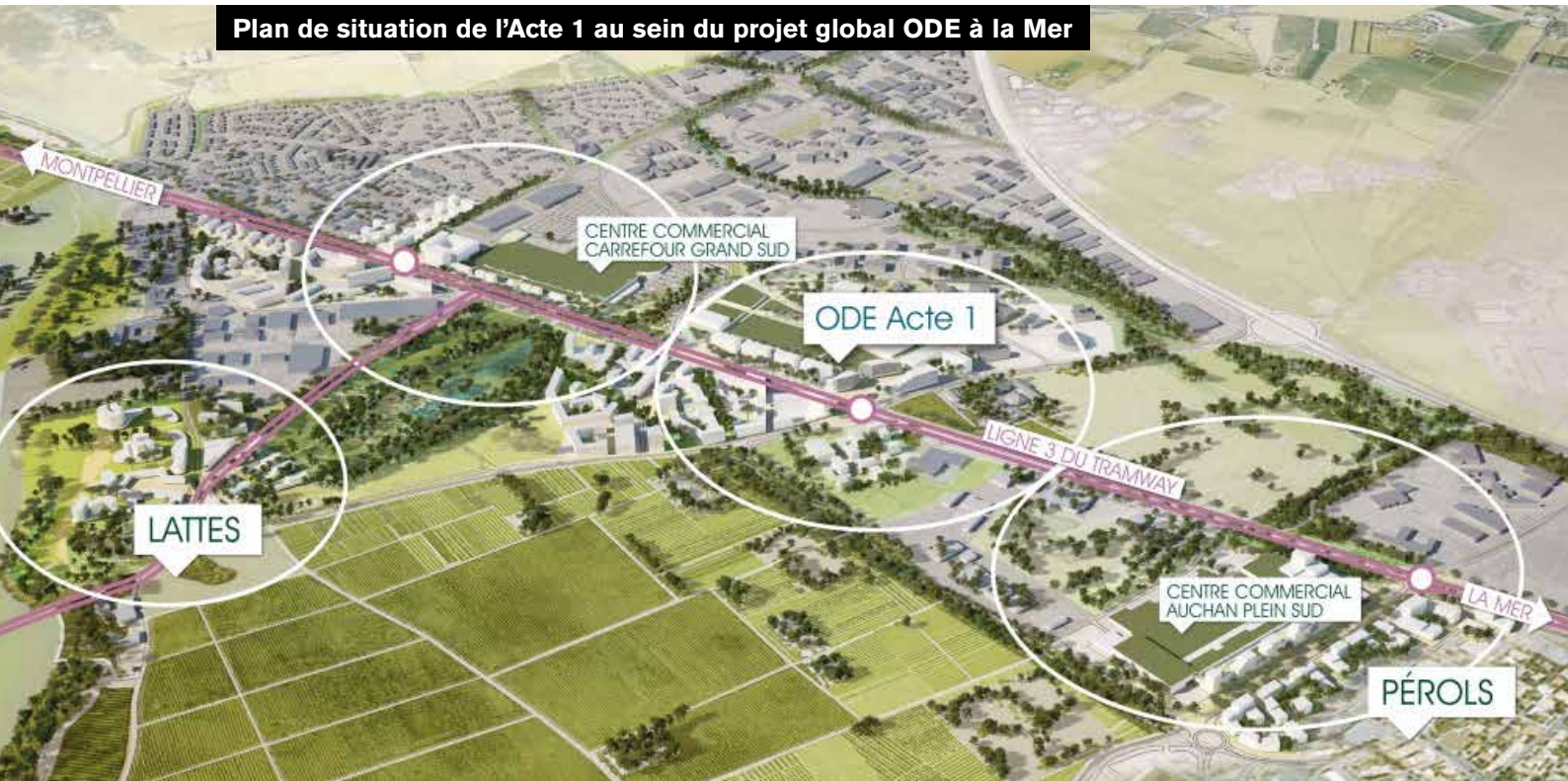
### Les acteurs d'ODE Acte 1...

- **Montpellier Agglomération**, le porteur du projet urbain d'ensemble
- **La SAAM** (Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier), l'aménageur d'ODE à la mer
- **FREY S.A. / L35 / RRA**, l'équipe de maîtrise d'ouvrage et de conception des constructions d'ODE Acte 1.

### 1.3 REPÈRES GÉOGRAPHIQUES

Le quartier conçu par FREY s'intègre à la ZAC ODE Acte 1 dont la réalisation de la 1<sup>ère</sup> tranche, située sur le parc d'activités de l'Aéroport, a déjà débuté. Elle accueille 220 entreprises, représentant 2 500 employés.

Plan de situation de l'Acte 1 au sein du projet global ODE à la Mer



### 1.4 LES PROCHAINES ÉTAPES

En 2015 >> Autorisations administratives du projet Ode Acte 1

Entre 2017/2018 >> Travaux d'aménagement

En 2019 >> Ouverture au public

Les mois à venir seront consacrés aux discussions avec les commerçants de la Route de la Mer qui souhaitent concrétiser leur implantation sur le projet, en parallèle de la mise au point architecturale des bâtiments et leur modularité.



## II. ZOOM SUR LE PROJET LAURÉAT : DE LA ZONE COMMERCIALE À UN NOUVEAU QUARTIER DE L'AGGLOMÉRATION ET PÉROLS

En requalifiant la Route de la Mer, Montpellier Agglomération et la ville de Pérols ont imaginé un nouveau quartier, où l'on vit au quotidien. Ouvert sur le reste du territoire, il associe aux commerces spécialisés d'entrée de gamme qui caractérisent le site des équipements de loisirs, de restauration, du logement... Tous pourront trouver des services et commerces qui facilitent la vie quotidienne, sur un même site très accessible.

### 2.1 L'INNOVATION AU CŒUR DE L'URBANISME

Intégré à la démarche EcoCité, le projet de l'opérateur FREY comporte des innovations urbaines qui assurent la pluralité des fonctions dans ce nouveau morceau de ville.

- **Le jardin sportif**, véritable parc urbain aérien, ouvert à tous, sera aménagé sur le niveau supérieur des commerces. Tourné vers le sport et le bien-être, des équipements de loisirs seront mis à disposition des usagers : piste de running, skate parc, aires de jeu géantes, beach/soccer-volley, parcours santé, marchés thématiques, zones d'ombres et de fraîcheur... Quelques aménagements pour des activités payantes seront également intégrés ; sont notamment envisagés un mur d'escalade extérieur ou un parcours d'aventure. L'ensemble de ces équipements sera géré par Dock 39, un gestionnaire spécialisé en contrat d'exclusivité avec FREY.

Cet espace de nature au cœur de la ville n'attend que les usagers pour vivre ! Propice à la détente et à la pratique sportive, il pourra aussi accueillir des tournois, des concerts intimistes, des événements culturels...

Le jardin sportif depuis les terrasses



- **Un «sport-court»** regroupera dans un même espace des points de vente dédiés à la présentation des spécialistes de matériel sportif de haut niveau.
- **Une station de la mobilité** regroupera des services urbains à destination des habitants et des visiteurs. À proximité de la station de tramway et du parking, rapidement identifiables, ils faciliteront la vie quotidienne :
  - billetterie,
  - drive commun à tous les commerces
  - point de dépose et de livraison d'articles commandés à distance
  - point d'enlèvement de produits frais locaux
  - point d'accueil et d'info des activités touristiques et de loisirs locales,
  - développement d'espaces de réalité augmentée,
  - navettes électriques,
  - aires de co-voiturage,
  - station VéloMag,
  - espace de réparation de vélos et de recharge de véhicules électriques gratuit..
- **Un hôtel commercial** facilitera l'accueil de commerces éphémères et l'émergence de nouveaux concepts, telle une pépinière de commerce, et en cas de besoin l'accueil temporaire d'enseignes en cours de transfert sur d'autres sites.

**La station de la mobilité à côté de la station de tramway**



- **Des services numériques inédits** seront installés. Créés dans le cadre de programme de R&D mis en place par Montpellier Agglomération, ils multiplieront les services aux usagers : e-réservation d'articles et de services, information en temps réels sur l'accessibilité et la disponibilité de produits, ou sur le trafic, ...
- **Une gestion énergétique économe des bâtiments** est prévue pour raccorder les bâtiments d'ODE Acte 1 à un système de réseau de chaleur commun, basé sur la géothermie. Sa mise en œuvre a débuté sur le chantier du bâtiment LE LINER. Ce système stocke dans le sous-sol la chaleur d'été lors du rafraîchissement des bâtiments et la récupère l'hiver pour le chauffage. En assurant les échanges entre les commerces et bureaux, il permet d'écarter les « pointes » de consommation.

## Ode Acte 1 : îlot pilote "ÉcoCité-Ville de demain"

ODE Acte 1 a été choisi comme îlot démonstrateur du programme national Ecocité-Ville de demain qui comprend un volet énergétique innovant sur le thème de la ville Méditerranéenne à bas carbone et qui s'articule autour d'un réseau de chaleur et froid innovant. Déjà en cours de mise en œuvre pour bâtiment de bureaux LE LINER en cours de travaux sur le site, ce système stocke dans le sous-sol la chaleur d'été lors du rafraîchissement des bâtiments, et la récupère l'hiver pour le chauffage. En assurant les échanges entre les commerces et bureaux, il permet d'écarter les « pointes » de consommation.

## 2. 2 LES LAURÉATS ET LEUR PROJET



- **L'OPÉRATEUR : La société FREY S.A., représentée par M. Antoine Frey, PDG**



Frey SA est une société cotée au NYSE Euronext Bourse Paris. Elle intervient en qualité de maître d'ouvrage de la construction, de commercialisateur des espaces de vente et de bureaux, et d'investisseur/gestionnaire de l'ensemble pour une durée d'au moins 10 à 12 ans.

- **LES CONCEPTEURS : le tandem d'architectes-urbanistes Jos Galan / Bernard Reichen**

Ce tandem d'architectes-urbanistes fait figure de référence dans le domaine des projets urbains et commerciaux, tant en France que dans le sud de l'Europe.



**L35 Architectes - Jos GALAN** est un cabinet international d'architecture catalan, ayant des agences à Barcelone, Madrid, Paris, Genève, Istanbul, Casablanca, São Paulo, Bogotá et Santiago de Chile. Le cabinet a conçu un nombre important de projets mixtes et commerciaux, dont les projets El Centro del Mondo (Perpignan), la promenade Sainte Catherine (Bordeaux), le Polygone (Béziers), La Maquinista (Barcelone).

**RRA - Bernard REICHEN** est l'auteur du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Montpellier Agglomération, et l'urbaniste-coordonateur du projet ODE à la Mer. Il a été associé à chacune des équipes, afin de garantir l'intégration urbaine du projet.

• **PRÉSENTATION DU PROJET par les lauréats**

« Notre proposition a pour ambition de contribuer, par le projet retenu, à la restructuration du site. **Ce n'est pas un nouveau centre commercial mais un projet permettant aux commerçants et à leurs propriétaires de renouveler leurs outils de travail et leur patrimoine**, de mutualiser les stationnements en les intégrant dans le projet d'ensemble. Ceci en conservant les attributs du commerce (loyers maîtrisés, accès aisés) et en respectant les **équilibres du tissu économique local**, avec pour priorité de remettre **l'humain au cœur du dispositif** dans le cadre d'une proposition alternative au grand commerce de périphérie et surtout beaucoup moins consommatrice d'espace.

L'équipe propose un **projet très lisible et fonctionnel**, tant commercialement que spatialement, **ouvert et en lien avec son environnement, le centre commercial Carrefour Grand Sud voisin, et les futurs quartiers**. Il est créateur d'un véritable lieu de vie et d'attraction tant pour les habitants et employés des futurs quartiers que pour les visiteurs de Montpellier et du littoral.

La force du concept réside dans la **cohérence du parti architectural avec le programme** et dans le développement très abouti de la dimension sportive qui donne du sens et du dynamisme au quartier. À ce titre, nous proposons un véritable projet « sociétal ».

Nous avons également comme objectif la mise en œuvre des **partenariats locaux** avec la Fédération du Bâtiment de l'Hérault (développement de l'emploi local), l'université UM1 et l'école d'architecture de Montpellier, afin de créer un laboratoire d'expérimentation dans l'élaboration d'ODE à la Mer. »

**Les allées piétonnes**



### III ODE À LA MER, UNE DÉMARCHE NOVATRICE ET VISIONNAIRE

Sur 250 ha, Montpellier Agglomération mène une démarche novatrice, unique en Europe. D'autres expériences ont été réalisées sur des territoires commerciaux existants obsolètes, mais de façon plus ponctuelle et en se concentrant soit sur la requalification des espaces publics, soit sur l'introduction de nouveaux projets commerciaux à fonction unique à l'intérieur même d'un site déjà existant.

ODE à la mer appréhende le renouvellement commercial à grande échelle. Il réinvente la manière d'aménager le territoire grâce à un urbanisme doux, partagé.

#### 3.1 UN URBANISME RESPECTUEUX DU TERRITOIRE

Le projet urbain ODE à la mer se développe dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur le territoire, à l'échelle de l'aire métropolitaine. Identifié dès 2003 comme l'un des 11 sites stratégiques du SCOT de Montpellier Agglomération, il est situé entre coteaux viticoles, étangs lagunaires, fleuves et ruisseaux. Il devra traiter les enjeux environnementaux majeurs liés notamment à la gestion de l'eau et à la maîtrise hydraulique.

La force de ce projet urbain 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 reconstruit 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.

**Le tramway et les espaces naturels revalorisés par ODE à la mer**



© Visuel : REICHEN

### 3.2 LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET ENVIRONNEMENTAL

ODE s'inscrit dans la démarche prioritaire de renouvellement urbain portée plus largement à l'échelle de Montpellier et son agglomération : **réparer la ville, faciliter la vie quotidienne des habitants et embellir la nature.**

Les vastes zones de stationnement et de commerces libérées par le premier acte seront ensuite restructurées et réaménagées au profit d'une meilleure intégration urbaine qui laisse toute sa place à la nature. Les réseaux hydrauliques et verts seront retissés pour une meilleure maîtrise des écoulements et des inondations, loin des "boîtes à chaussure" qui dominent à ce jour.

### 3.3 UN PROJET PARTENARIAL ET PARTICIPATIF

Parallèlement à la concertation publique menée en 2013 sur la programmation du projet, des premiers groupes de réflexion ont été menés avec les commerçants présents sur le site. Ces échanges ont permis de proposer aux commerçants un large spectre d'opportunités pour renouveler leur outil de travail. Du déplacement dans ODE Acte 1 au réaménagement sur le même site, en passant par une implantation au sein des galeries d'hypermarché restructurées, les nouveaux projets permettent aux enseignes de répondre au mieux à leurs besoins et de moderniser leur offre. Les chambres consulaires ont été officiellement consultées à cette occasion (CCI, Chambre de Métiers et de l'Artisanat, Chambre d'Agriculture), et ont unanimement donné leur avis favorable à la programmation envisagée.

#### ODE à la Mer c'est 250 ha renouvelés

- 200 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale existante et maintenue, à surface égale (+/- 10%)
- 6 à 8 000 logements, dont 75% en site déjà urbanisé
- 75 000 m<sup>2</sup> d'activités et de bureaux
- 45 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics et privés

**Contact presse**

**Montpellier Agglomération**

Frédérique Touraine : 04 67 13 60 20 / 06 75 92 55 25

f.touraine@montpellier-agglo.com

**Montpellier Agglomération**

50 place Zeus - CS 39556 - 34961 Montpellier cedex 2  
Stations Tramway ligne 1 : Léon Blum et ligne 4 : Place de l'Europe

[www.montpellier-agglo.com](http://www.montpellier-agglo.com)



**Montpellier**  
**Agglomération**