



## DOSSIER DE CONCERTATION MODIFICATION DE LA ZAC ODE A LA MER ACTE 1 COMMUNE DE PEROLS

### NOTICE EXPLICATIVE DES ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET

---

#### 1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

Depuis 2009, **MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE intervient en étroite collaboration avec la Commune de Pérols et de Lattes au projet de requalification de la route de la mer (projet urbain dit « Ode à la Mer »), dans le cadre d'une transformation sur un temps long de sites occupés majoritairement par un urbanisme commercial.**

- ✓ Déjà inscrit au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de 2006 et précisé au SCoT de 2019, le projet « Ode à la Mer » (276 Ha) porte **le défi urbain d'engager la mutation de la plus vaste périphérie commerciale de la métropole** (conception monofonctionnelle péri-urbaine tel qu'elle prévalait dans les années 1960 à 1980).
- ✓ Il s'agit de la faire évoluer vers un **urbanisme plus mixte, plus compact et plus intense autour des stations de la ligne 3 de tramway**, intégrant la réalisation d'un projet proposant une diversité de logements, d'immobiliers d'entreprises, de services publics et privés, ainsi que des formes commerciales renouvelées mieux adaptées aux nouveaux modes de consommation et à l'évolution des modes de distribution qui en résultent.
- ✓ En outre, l'opération Ode à la Mer **répond à de forts enjeux de renaturation indispensables à la réparation d'une artificialisation excessive des sols**, pour redonner ses droits à la nature, retrouver et sécuriser les écoulements hydrauliques naturels et les indispensables continuités écologiques, proposer des espaces publics résilients et de qualité d'usage y compris en alternative à l'auto-solisme.

Par décret n° 2014-1605 du 23 décembre 2014 la Communauté d'Agglomération de Montpellier, devenue Métropole en 2014 , a confié à la SAAM devenue la SA3M en 2016, le soin de réaliser le projet dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 05/12/2011. La mise en œuvre du projet se décline en plusieurs procédures opérationnelles et notamment deux Zac :

- ✓ La ZAC Ode Acte 1 prend place sur le territoire de la Commune de Pérols. Elle a été créée le 25/07/2013 et son dossier de réalisation modificatif n°1 approuvé le 6/02/2014. Son périmètre intègre l'ancienne ZAC Aéroport et un tènement foncier de 12,5 ha environ
- ✓ La ZAC Ode Acte 2 prend place sur les territoires de Pérols et de Lattes. Elle a été créée le 27/11/2013 sur un périmètre d'environ 111 ha. Elle accueille une programmation mixte composée à la fois de logements diversifiés (sociaux, abordables, libres), d'immobiliers d'entreprises, d'équipements et services publics de proximité et de services privés. L'approbation de son dossier de réalisation interviendra dans les prochains mois.

Consécutivement à la décision d'abandonner le projet de Centre Commercial dit « Shopping Promenade » et du choix de la Métropole et du Montpellier Hérault Sport Club d'installer, au sein d'une partie de la ZAC Ode 1, le stade Louis-Nicollin, la ventilation des programmes de la ZAC Ode Acte 1 évolue. Cette évolution dans la ventilation du programme justifie de mener la présente procédure de modification de la ZAC Ode Acte 1.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification de la ZAC Ode Acte 1 s'inscrivent pleinement dans les objectifs généraux énoncés au moment de la création de l'opération d'aménagement d'ensemble Ode à la Mer en cohérence avec les orientations décrites ci-avant et intègrent l'évolution de la ventilation du programme de la ZAC liée à la perspective d'y implanter le nouveau stade Louis-Nicollin. Les objectifs du projet restent, pour autant, quasi inchangés :

- ✓ **Conforter l'accueil des activités tertiaires d'affaire et technologiques, de commerces de détail et de distribution en rez-de-chaussée des programmes de bureaux**, de services, d'équipement d'intérêt collectif et hébergements hôteliers, dans un concept de mixité de fonctions.
- ✓ Développer, dans l'esprit du projet Ode à la Mer à proximité immédiate d'une station de tramway, **la ville des proximités, intense, intégrant la mixité des fonctions et le projet du stade qui intègre lui-même cette mixité.**

- ✓ **Organiser ce nouveau quartier en lien avec l'armature des mobilités**, en tramway, en mode actif, en assurant un maillage viaire conçu à l'échelle du projet Ode et au-delà.
- ✓ **Réussir l'intégration urbaine et paysagère du projet du stade** au sein d'un nouveau « quartier stade » support de nouvelles pratiques urbaines en lien avec le sport, les loisirs et la santé.
- ✓ **Installer la trame paysagère de la nature urbaine de part et d'autre du Nègues cats**, laisser une large place aux espaces plantés en travaillant à la reconstitution de continuités végétales.
- ✓ **Mettre en œuvre l'approche innovante souhaitée en matière de développement durable en relation avec la démarche EcoCité** en intégrant les exigences de sobriété énergétique, de limitation des émissions de carbone, de frugalité foncière privilégiant l'intensification des hauteurs au bénéfice de la modération de l'imperméabilisation des sols, de réponses aux nouvelles pratiques urbaines liées notamment aux évolutions des modes de consommation, de travail et de collaboration, de détente et de loisir, d'usages de l'espace public et de mobilité.

**La procédure de modification de la ZAC Ode acte 1 a pour objet essentiellement d'adapter son dossier de création, son dossier de réalisation et son programme d'équipements publics.**

Le périmètre de la ZAC Ode Acte 1 est d'environ 36 ha incluant une partie déjà aménagée et bâtie dans le cadre de l'ancienne ZAC Parc d'Activité de l'Aéroport (environ 23 Ha) et une partie restant à développer (secteur de l'Ecopole, environ 12,5 Ha).

C'est sur cette dernière partie seulement que les objectifs de la ZAC et le programme de construction évoluent, nécessitant de mettre en œuvre une procédure de modification de la ZAC dans les formes prescrites pour la création d'une ZAC, conformément aux dispositions de l'article L311-1 du Code de l'urbanisme.

**Cette opération d'aménagement dont la programme reste principalement de nature économique, doit permettre de satisfaire les besoins en foncier** des entreprises désireuses de s'installer sur la frange sud du territoire métropolitain, de participer aux transferts commerciaux nécessaires dans le périmètre de l'opération Ode à la Mer et de recevoir la réalisation du futur stade de football Louis-Nicollin.

Le nouveau programme global prévisionnel de construction demeure à 200.000 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher (programme de construction non modifié), se décomposant en :

- Surface de plancher existant ou autorisé (1er et 2ème tranche) : 85 000 m<sup>2</sup> environ ;
- Surface de plancher restant à développer au titre de la ZAC (1er et 2ème tranche) : 115 000 m<sup>2</sup> environ.

Le programme actualisé permettrait d'accueillir dans le cadre de la 2e tranche la réalisation, sur une emprise de l'ordre de 8 Ha, d'un ensemble à vocation sportive (Stade Louis Nicollin), ludique (activités de e-gaming, musée...) et économique (hôtel, bureaux) et sur une emprise de l'ordre de 4 Ha, un ensemble de programmes variés de bureaux, d'équipement et de rez-de-chaussée actifs participants aux objectifs de modernisation du commerce et de mixité des fonctions de l'opération d'aménagement d'ensemble

## 2. LES ETUDES PREALABLES

La modification de la ZAC Ode Acte 1 doit permettre la création d'un pôle sportif métropolitain en articulation avec les transferts commerciaux et le développement de pôle d'intensité autour des stations de tramway et notamment :

- ✓ Un nouveau stade de football, véritable lieu de vie, d'environ 24 000 places,
- ✓ Un ensemble mixte à dominante tertiaire avec des rdc(s) commerciaux permettant de contribuer aux transferts d'enseignes incluses dans le périmètre de la concession Ode à la Mer,
- ✓ Un « jardin des sports », articulation entre le futur stade et l'îlot urbain mixte développé à partir de la station de tramway L3 - station Ecopole.

L'ensemble des études techniques et environnementales permettront de définir précisément, et **en partenariat avec l'ensemble des acteurs du projet** (collectivités locales, services de l'Etat, porteurs de projets...) les conditions de réalisation du projet d'aménagement.

**A ce titre, plusieurs études ont été engagées ou sont à engager, afin de déterminer les conditions d'intégration urbanistique et fonctionnelle de la future opération d'aménagement à partir des éléments suivants :**

- périmètre des études (annexe au présent dossier de concertation),
- analyse du site : topographie, paysage, végétation, hydraulique,
- équipements existants et des besoins identifiés sur la zone d'étude,
- étude de marché (étude quantitative et qualitative de la demande, offre future et existante, possibilités de commercialisation),
- analyse foncière,
- sondages géotechniques,

- état initial Faune/flore et habitats
- étude trafic,
- études VRD,
- étude paysagère et urbaine.
- Etudes concernant le projet de stade : concertation en cours parallèlement à celle relative à la présente modification de la ZAC Ode Acte 1 (voir le dossier de concertation établi par le porteur de projet du stade).

Des documents complémentaires seront progressivement mis à la disposition du public dans le cadre de cette concertation, en fonction de l'avancement des études pendant toute la durée de l'élaboration du dossier de création de la ZAC, à savoir notamment :

- L'état initial faune/flore – biodiversité
- L'état initial acoustique
- L'état initial Air & santé
- L'étude Energies renouvelables

**Le contenu du projet d'aménagement** sera également présenté en **réunion publique** le 31 août 2021 à 17h au Théâtre des 13 Vents, Domaine de Grammont à Montpellier (à 18h dans le même lieu, une réunion publique se tiendra dans le cadre de la concertation liée au projet du stade).

### **3. LE CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT**

A l'issue de la présente concertation réalisée conformément aux dispositions de l'article L103-2 du code de l'urbanisme un bilan sera arrêté par délibération du Conseil de Métropole.

L'étude d'impact du projet sera alors soumise à avis de l'Autorité environnementale et une participation du public sera organisée conformément aux dispositions de l'article L123-19 du code de l'environnement. A l'issue de cette participation du public un bilan sera arrêté par délibération du Conseil de Métropole avant approbation des dossiers de création/réalisation de la ZAC et du programme d'équipement public par le Conseil de Métropole.

Le planning prévisionnel s'établit à ce jour ainsi :

- Études préalables, concertation et participation du public en 2021/2022
- Approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC Ode Acte 1 modifiée, ainsi que du programme d'équipement public en 2022
- Premiers travaux et commercialisation en 2022/2023.