

# Transformer la ZAE

## Transformation de la ZAE du Brézet

Zone d'Activités Economiques (ZAE) du Brézet, Clermont-Ferrand (63)



En cours d'étude



### Acteurs

**Maîtrise d'ouvrage** P2i

**Maîtrise d'œuvre** Urb1n, CITY Linked

**Investisseur** ESENCYA

**Propriétaire** Michelin

**Toute structure impliquée**

Ville de Clermont-Ferrand,  
Clermont Auvergne Métropole,  
Lafayette Patrimoine



### Programmation principale du secteur Saint-Jean à proximité



1 000 logements



40 000 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires, culturelles et économiques



Quelques équipements structurants (un gymnase, un lycée professionnel, un parc)



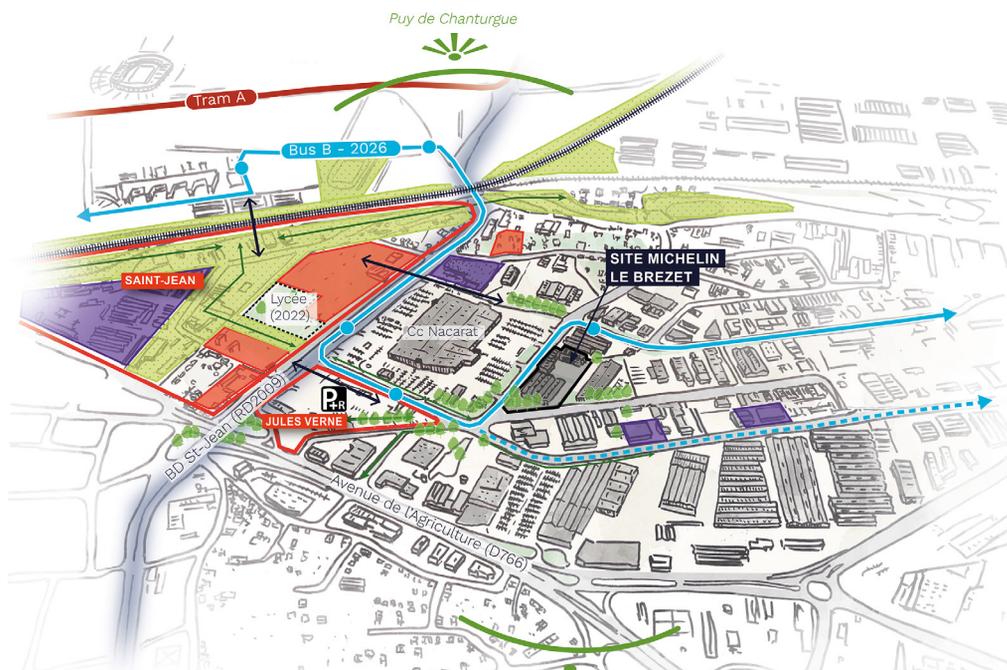
### Transformation de la Zone d'Activités Economiques à l'est de Clermont-Ferrand en entrée de ville mixte

En ligne d'horizon, on aperçoit les volcans d'Auvergne, ce grand paysage de puys qui a façonné la ville de Clermont-Ferrand et ses bâtiments noirs emblématiques en pierre volcanique... Cela pourrait presque être un teasing d'une agence touristique pour vous « vendre » un voyage dans cette commune du centre de la France.

### CARTE POSTALE OU FRANCE MOCHE ?

Principale porte d'entrée du territoire depuis les autoroutes A71 et A75, la Zone d'activités économiques (ZAE) du Brézet n'échappe pas à la triste règle des entrées de ville « moches » : paysage d'entrepôts composé de boîtes à chaussures avec un centre commercial de près de 80 boutiques en plein cœur ; prédominance de la voiture et multiples parkings bien pauvres en cheminements et espaces verts. Plus grand bassin d'entreprises d'Auvergne s'étendant sur 138 hectares et accueillant 526 entreprises pour 11 000 emplois, c'est aussi la ZAE la plus ancienne de Clermont-Ferrand (1964).

Il semble donc pertinent d'agir : la Ville de Clermont-Ferrand et Clermont Auvergne Métropole croient au potentiel de renouvellement et d'intensification de tout ce secteur, qui doit devenir un « quartier métropolitain ». Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrite au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), définit les axes d'intervention de sa transformation, qui s'appuie sur une nouvelle desserte intermodale, le renforcement de la structure paysagère locale (avec la création d'un parc linéaire, épine dorsale du futur quartier), la recherche d'une mixité fonctionnelle.



De grands projets urbains sont amorcés en ce sens, et notamment le projet de renouvellement urbain du secteur Saint-Jean, porté par la SPL Clermont Auvergne sur une superficie de 40 hectares, qui prévoit la réalisation de plus de 1 000 logements, de quelques équipements structurants (un gymnase, un lycée professionnel notamment, un parc) et de plus de 40 000 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires, culturelles et économiques.

### Z comme ZAN et ZAE

De façon générale, les ZAE, si elles sont indispensables au bon fonctionnement urbain, apparaissent inadaptées dans leurs formes actuelles aux évolutions urbaines. Le plus souvent, elles proposent des activités certes pourvoyeuses d'emplois – et aussi de fiscalité, à une époque où les ressources des collectivités s'amenuisent de plus en plus – mais leur composition monofonctionnelle est également le plus souvent peu qualitative et peu dense (en moyenne une ZAE représente 48 % d'emprises bâties seulement, le reste étant imperméabilisé par de grandes nappes de parkings et des voiries).

Leur situation même, reléguée en périphérie, crée des coupures et des discontinuités dans le tissu urbain, bien que ces entrées de ville semblent être un bon réservoir foncier pour mettre en œuvre les préceptes de « la ville sur la ville ». Le tout prend encore plus de sens à l'heure de la Zéro Artificialisation Nette et alors que ce réservoir d'importance représenterait, en France, entre 24 000 et 32 000 ZAE sur plus ou moins 450 000 hectares (soit 10% du territoire artificialisé).

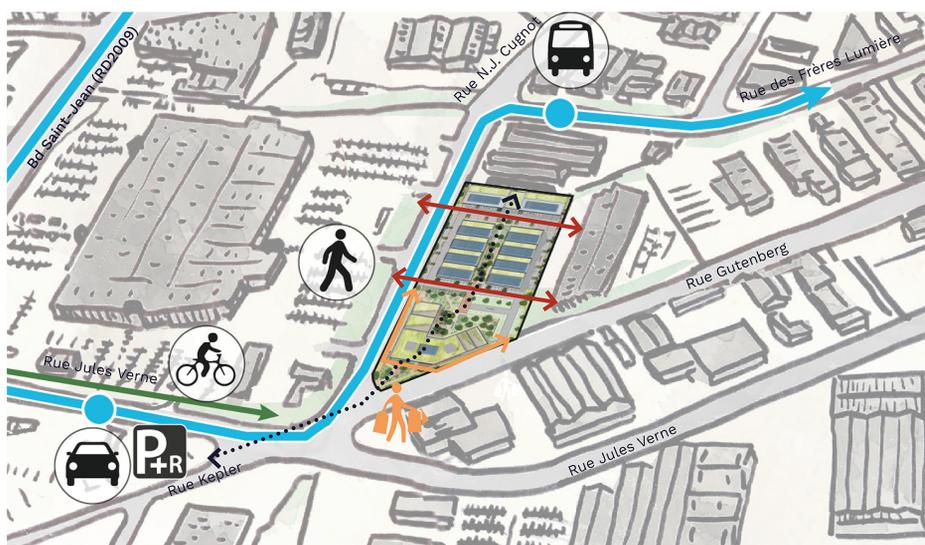


P2i, un opérateur immobilier historiquement implanté sur la région angevine, y croit fortement : petit à petit, il achète ou rachète des terrains au sein de ces fameuses ZAE, sur tout le territoire national. A titre d'exemple, ce promoteur est déjà propriétaire de près de 6 hectares au sein d'une zone d'activités dans l'ouest de la France, sur les 28 qu'elle représente. Il se positionne ainsi comme aménageur privé et cherche à anticiper les points de blocage concernant la mutation de ces zones. En effet, la phase d'acquisition foncière est déjà largement amorcée alors qu'elle est relevée comme un des « points durs » de ces mutations... Une fois le projet accordé avec les collectivités, cette maîtrise foncière permettra d'engager rapidement son opérationnalité.

### DU SUR-MESURE

A Clermont-Ferrand, c'est Michelin qui se réorganise, avec l'ouverture de son nouveau siège. A moyen terme, un de ses terrains, de 18 000 m<sup>2</sup>, situé dans la ZAE du Brézet, sera ainsi libéré. Une opportunité pour P2i de proposer une réflexion pour son devenir à la Métropole et à la Ville, en lien avec le propriétaire du site. Quelles réponses apporter aux ambitions urbaines et de l'OAP ? Quelles complémentarités proposer au projet Saint-Jean ? Quelle programmation faut-il envisager pour ne pas créer de concurrence avec le centre commercial qui fait face au terrain ? En bref, quel devenir pour ce site ?

Autant de questions qu'il a fallu poser le plus en amont possible, à travers une étude urbaine, contextuelle et de marché, pour échanger avec les parties prenantes du projet. En effet, si tout le monde s'accorde sur la pertinence et le cadre vertueux de la mutation des ZAE, il n'est pas possible d'envisager des réponses « copiées-collées » d'un site à l'autre, tant la spécificité de chacun doit être prise en compte.



### RÉINVENTER LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES

Pour le site du Brézet, l'étude de marché a révélé l'importance des besoins du territoire pour développer une offre de locaux tertiaires et de locaux d'activités équipés. La programmation proposée s'oriente dès lors vers une dominante d'activités économiques, comme l'opportunité de composer une vitrine du renouveau du secteur, maintenir les emplois et l'attractivité économique, tout en étoffant l'offre commerciale existante (services, culture/loisirs, sport et restauration).

La volonté est de compléter le centre commercial Nacarat, à proximité, sans lui faire de l'ombre. Encore une fois, il faut traiter avec le « déjà-là » ! L'insertion urbaine du projet n'est pas en reste et fait l'objet de toute une réflexion avec la proposition d'un immeuble plus haut, à l'angle des rues qui bordent le périmètre d'étude et qui permettrait de signaler le renouveau du site là où se tient actuellement le fameux bonhomme des pneus Michelin. Cette construction est pensée comme réversible sans présager des futurs usages et ouvre une vue panoramique sur les volcans à l'horizon. Les autres bâtiments projetés sont envisagés plus bas, pour faire écho aux immeubles environnants. Enfin, une forte ambition paysagère doit venir cultiver la ville nature.

La proposition semble séduire : il y aurait d'ores et déjà des preneurs pour les futurs bureaux et ses usagers seraient déjà clients du restaurant qui s' imagine désormais en rooftop de la proue.