

Territoires et activités productives

Riom Limagne et Volcans, la sobriété foncière pour un développement économique durable

Située dans le Puy-de-Dôme, la communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans (RLV) regroupe 31 communes et 21 zones d'activités économiques (ZAE). Dans un contexte de raréfaction du foncier disponible, elle dispose d'un service urbanisme et d'une direction attractivité et dynamiques territoriales qui travaillent main dans la main pour gérer le foncier sobriement. Ainsi, RLV a activé différents leviers visant à concilier sobriété foncière et développement économique. Outre un moratoire limitant la création de nouveaux m² commerciaux ou bientôt le bail à construction, RLV accompagne les industriels dans une verticalisation de leur activité. RLV a aussi lancé différents projets de requalification de friches à l'instar de la manufacture des tabacs, un projet de grande ampleur situé au cœur de Riom, ville centre de 19 000 habitants. Dans le cadre d'un dispositif d'écologie industrielle et territoriale, RLV a également créé Eco Res'peer, un label incitant les entreprises à recourir à des bonnes pratiques favorisant la sobriété foncière.



Crédits : Biopôle Clermont-Limagne

Un travail collectif au service de la sobriété foncière

La stratégie foncière économique de la communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans (RLV) repose sur l'activation de plusieurs leviers visant à concilier sobriété foncière et développement économique. La mise en place et l'efficacité de cette stratégie reposent sur une étroite collaboration entre la direction Attractivité et le service Urbanisme de RLV qui travaillent en transversalité. En effet, comme le souligne Cécile Chaput, Directrice Générale Adjointe (DGA) et Directrice Attractivité de RLV, *« les sujets sont étroitement entremêlés et liés, on ne peut pas les travailler de manière parallèle »*. Ces deux services ont notamment travaillé ensemble à l'élaboration de zones d'activités à vocation commerciale, industrielle, tertiaire ou artisanale. Cette spécification limite ainsi la mixité des activités. L'élaboration du PLUi était l'occasion pour les services de proposer aux élus les parcelles à garder en périmètre de zones d'activités ou non.

Après avoir constaté une saturation de m² et l'apparition de friches sur ses différentes zones d'activités commerciales, les élus communautaires ont adopté un moratoire interdisant et limitant la création de nouveaux m² commerciaux tout en permettant l'extension et le transfert de m² commerciaux. RLV peut aller jusqu'à la préemption lorsqu'elle fait face à des cessions engendrant l'arrivée de projets qui ne sont pas conformes à ce moratoire. En effet, comme le souligne Noémie Vorger Fabre, directrice de l'urbanisme et de l'action foncière, *« dès qu'il y a un projet qui n'est pas conforme à ce qu'on envisage, on active le [droit de préemption urbain](#) »*. La préemption est cependant limitée par les contraintes financières de la

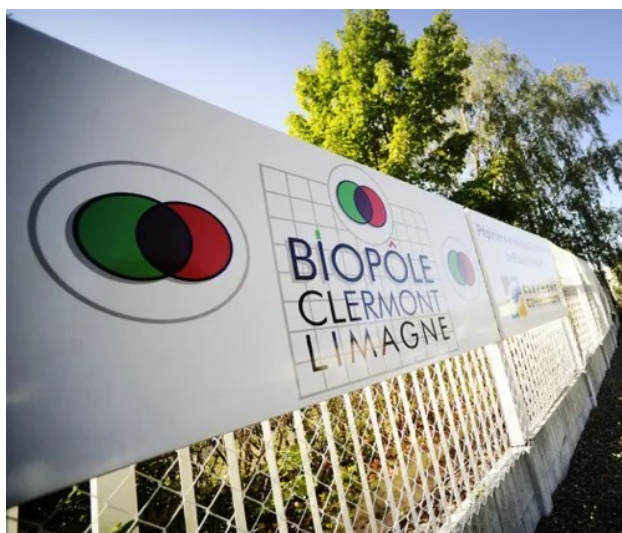
collectivité qui n'est pas en capacité de préempter sur des montants trop importants. Les élus communautaires œuvrent donc à la définition d'une stratégie foncière.

La verticalisation comme vecteur de densification

Le PLUi de RLV s'avère très précis concernant le périmètre des autres zones d'activités, dédiées à l'industrie, au tertiaire et à l'artisanat. Très peu de foncier est encore disponible sur ces zones, ce qui pousse RLV à l'optimisation et à la densification. Pour garder une certaine maîtrise de son foncier et mieux gérer la transmission des bâtiments, RLV, qui est certifiée AFNOR sur l'accueil des porteurs de projet, privilégie le travail pour des projets portés par des industriels investisseurs plutôt que par des aménageurs. Dans cette optique, la collectivité a également revu ses actes de vente en y incluant une clause de réméré. Cela lui permet de racheter le terrain au prix auquel il a été cédé si au bout de deux ans il y a un projet de cession de la parcelle pour un autre usage ou pour gagner une plus-value, par spéculation. Pour garder la maîtrise de son foncier, la collectivité a aussi signé son premier [bail à construction](#) avec une station gaz il y a 2 ans. De plus, en accord avec ses élus, RLV refuse l'implantation de nouveaux projets logistiques dans la mesure où, comme le souligne Cécile Chaput, *« le rapport emploi au m² n'est pas suffisant pour venir consommer du foncier »*. En effet, selon le [Commissariat général au développement durable](#), en France métropolitaine, en 2016, en moyenne, pour 10 000 m² de surface d'entreposage, seulement 47 personnes étaient salariées dans des emplois logistiques, ce qui semble bien trop

peu à l'heure de l'optimisation et de la densification du foncier et de l'emploi.

La direction attractivité et le service urbanisme travaillent très en amont avec les entreprises qui veulent s'implanter sur le territoire, en particulier concernant leur projet architectural. Jean-Charles Foschia, directeur adjoint du pôle attractivité et chef de service, a notamment travaillé avec une entreprise qui souhaitait s'implanter au sein du Biopôle Clermont-Limagne sur une parcelle de 20 000 m².



Le Biopôle Clermont Limagne (crédits : Pascal Chareyron, La Montagne)

La collectivité a demandé au porteur de projet de retravailler son projet architectural pour aller vers un bâtiment plus vertical afin de consommer moins d'espace. Après un travail de longue haleine, il fut possible de diminuer la parcelle d'implantation en passant de 20 000 à 15 000 m², notamment grâce à la construction d'un bâtiment en R+3. Comme le souligne Jean-Charles Foschia, « *c'est un changement de paradigme auprès des professionnels qui ne sont pas habitués à construire en verticalité* ». Ce changement de paradigme est néanmoins nécessaire à l'heure de l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) et de la raréfaction du foncier constructible, ce qui tend par ailleurs à augmenter les prix

des zones d'activités du territoire qui peuvent atteindre 90€/m² pour du foncier disponible au lieu de 10€/m² auparavant.

La manufacture des tabacs, une requalification de grande ampleur

En interne puis en externe avec l'agence d'urbanisme, RLV a réalisé le recensement des friches commerciales, industrielles et tertiaires disponibles sur son territoire. Cela a permis à la collectivité d'en revendre certaines et de voir celles qui pouvaient recevoir une activité économique ou être réindustrialisées. De plus, en interne, RLV dispose d'un observatoire du foncier et de l'immobilier régulièrement mis à jour.

Parmi ces friches, on retrouve celle de la manufacture des tabacs. Ancien site industriel emblématique de Riom, la manufacture a été construite à la fin du XIX^{ème} siècle et ses locaux ont été désaffectés en 1975.



La friche de la manufacture des tabacs (crédits : Le courrier des entreprises)

Après la proposition de plusieurs sites par RLV en lien avec l'agence de développement économique régionale, Hermès a choisi de s'installer sur cette friche industrielle. Emmanuel Pommier, directeur général du pôle artisanal maroquinerie sellerie chez Hermès,

reconnaît la difficulté du recyclage foncier : *« choisir une friche industrielle n'est pas forcément la facilité, mais nous souhaitons prolonger l'histoire de ce lieu à notre manière. Nous pensons que proposer des emplois en cœur de ville, c'est très moderne »* (source : [Le courrier des entreprises](#)).

En soulignant son aspect urbain, on comprend que la marque de luxe française a notamment fait ce choix pour les atouts qualitatifs de ce site : il se situe à proximité immédiate de nombreux services et notamment de la gare, facilitant ainsi la mobilité douce. Il dispose d'un parking souterrain mais également d'un raccordement à un réseau de chaleur. RLV n'était pas propriétaire des bâtiments, qui étaient devenus des lieux de squat et qui appartenaient à des copropriétaires ne résidant pas sur le territoire. Il fut donc nécessaire d'obtenir leur vote pour dissoudre la copropriété.

Dans ces conditions, la friche de la manufacture des tabacs fait donc aujourd'hui l'objet d'une reconversion dans le cadre d'un vaste projet qui s'avère extrêmement important pour le territoire, avec notamment la création de plus de 300 emplois. Les travaux devraient se terminer en décembre 2023. Selon Cécile Chaput, cette requalification *« va changer complètement la face du quartier »*. Pour Pierre Recoul, maire de la ville de Riom, ce projet *« ce projet s'inscrit dans la continuité de la reconquête de nos friches [...] il va contribuer à la redynamisation de notre agglomération, de ses commerces, bars et restaurants »* (source : [Le courrier des entreprises](#)). Outre le fait de contribuer à la sobriété foncière, le territoire devrait être impacté positivement par la requalification de cette friche.

Pour mesurer les retombées économiques, sociales et environnementales de la

réhabilitation de friches, les collectivités et les aménageurs peuvent notamment s'aider de [Bénéfriches](#), un outil développé par l'Ademe.

Le label Eco Res'peer, l'écologie industrielle et territoriale au service de la sobriété foncière

Près de quarante entreprises implantées sur le territoire ont obtenu le label Eco Res'peer. En effet, en 2018, en partenariat avec le [Syndicat du Bois de l'Aumône](#) et l'association [Macéo](#), RLV a créé, dans le cadre d'un dispositif d'écologie industrielle et territoriale, le label Eco Res'peer et l'a développé, pour le moment, sur deux zones d'activités.



(crédits : Nourredine Regaieg, La Montagne)

Jean-Charles Foschia présente ce label : *« le principe, c'est de faire en sorte que les entreprises d'une même zone d'activités, d'un même périmètre, puissent travailler ensemble, puissent faire de l'optimisation, puissent mutualiser un certain nombre d'éléments dans la gestion des déchets, du personnel, tout ça dans un contexte de développement durable »*. Ce label se base sur un référentiel regroupant une cinquantaine de bonnes pratiques à mettre en œuvre, qui relèvent de pratiques liées à

la sobriété foncière. L'attribution de ce label prend en compte cinq domaines d'actions :

- l'aménagement et la gestion des sites
- la gestion des déchets et des ressources
- la gestion des fluides (eau, énergie, émission de gaz à effet de serre)
- la coopération et la collaboration
- la transversalité et l'économie circulaire

Le label est divisé en cinq niveaux : plus les entreprises mettent en œuvre de pratiques, plus elles gravissent ces niveaux. En somme, ce label prône un développement économique dans une perspective durable et soucieuse des enjeux environnementaux et sociaux.

Pour en savoir plus :

- <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2019-03/datalab-essentiel-169-entrepots-plateformes-logistiques-2016-mars2019.pdf>
- <https://www.lecourrierdesentreprises.fr/hermes-va-faire-un-tabac-a-riom/>
- <http://www.groupe-singer.fr/manufacture-tabacs-riom/>
- <https://www.rlv.eu/transition-ecologique/titre-par-defaut>
- https://www.lamontagne.fr/riom-63200/entreprendre/quelles-sont-les-huit-actions-que-les-entreprises-du-parc-europeen-de-riom-doivent-respecter-pour-obtenir-le-label-res-peer_13669776/

Abréviations :

- **RLV** : Riom Limagne et Volcans
- **PLUi** : plan local d'urbanisme intercommunal
- **AFNOR** : association française de normalisation
- **ZAN** : zéro artificialisation nette

Remerciements à : Cécile Chaput (RLV, directrice générale adjointe et directrice attractivité), Jean-Charles Foschia (RLV, directeur adjoint attractivité et chef de service) et Noémie Vorger Fabre (RLV, directrice de l'urbanisme et de l'action foncière)