

Elaboration du PLU de Saint-Genest-Malifaux

Relevé de conclusion de l'atelier développement économique du 26 février 2013

Personnes présentes :

ELUS

- Vincent DUCREUX, Adjoint au Maire
- Jean-Luc MOUTON, Conseiller municipal
- Christian SEUX, Adjoint au Maire

SERVICES MUNICIPAUX

- Noël BONCHE, D.G.S.

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

- Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)
- Daniel MORETTON, Délégué économique tourisme
- Communauté de Communes des Monts du Pilat
- Pierre De MONTMORILLON, Chargé de mission aménagement de l'espace et développement durable
- Parc Naturel Régional du Pilat
- Floriane REITZER, Chargée de mission architecture/ urbanisme
- Christine GAZEL, Chargée de mission économie

ACTEURS DE LA VIE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

- Nathalie BASTIN, Assistante conseil à la Maison de l'emploi et de la formation Loire Sud
- Louis BEAL, Propriétaire de gîtes ruraux à la Pierre légère
- Sophie COSTA, Architecte
- Deidre HADI-BASSIL, Traductrice
- Dominique HUSSON, Propriétaire des chambres d'hôtes Le roman des Glacières
- Michel MONTCEL, Administrateur de la maison d'enfants à caractère social « Les Fogières »
- Louis MOULIN, Chef d'entreprise de tissage

BUREAUX D'ETUDES

- Diane-Claire AUROY, BEMO Urba -Infra
- Christian HOMBERT, BEMO Urba – Infra

A. Présentation de la démarche

En introduction de l'atelier habitat-cadre de vie, le bureau d'études BEMO URBA & INFRA présente de façon succincte le Plan Local d'Urbanisme au travers des points suivants :

- qu'est ce un Plan Local d'Urbanisme
- Comment se présente un PLU
- Les grandes étapes de la procédure
- L'association des partenaires
- Les contraintes et articulations du PLU avec les documents supra communaux (charte Du Parc, Schéma de cohérence territoriale SCOT)
- La méthode de travail qui sera utilisée

La présentation est annexée au relevé de conclusion.

1) Les échanges avec les acteurs de la vie économique de la commune et les personnes publiques associées

La réunion se poursuit par la présentation de chiffres clés et de tendances d'évolution concernant :

- Les rôles de la Communauté de Communes et du Parc du Pilat dans le développement économique
- Les zones d'activités et le foncier économique disponible
- Les emplois et les entreprises présents sur la commune
- Les créations d'entreprises
- Les commerces
- L'agriculture et la sylviculture
- Le lieu d'emploi des actifs
- Les infrastructures : couverture ADSL et transport routier
- Le tourisme

Au cours de la présentation les personnes présentes nous font part de leurs remarques, observations, interrogations ou inquiétudes :

La vision globale du territoire

- Le retour d'expérience de la Communauté de Communes et les projets à venir
 - Les demandes reçues par la Communauté de Communes et les porteurs de projets qu'elle rencontre concernent principalement des artisans.
 - La Communauté de Communes est prête à accompagner la commune dans la démarche du Plan Local d'Urbanisme au niveau des zones économiques.
 - La Communauté de Communes est en phase de finalisation des objectifs du projet de territoire, un rendu est prévu pour le mois d'avril. Elle se lancera juste après dans une consultation pour réaliser une étude économique renforcée de type schéma de développement économique ou équivalent.

- La perception des entrepreneurs
 - Il faut savoir où nous allons, pour savoir ce que nous devons faire du territoire et quel type de développement voulons nous.
 - Il faut penser aux types d'entreprises que nous accueillons et aux conséquences induites par l'arrivée de nouvelles entreprises.
 - Le territoire a besoin des artisans
 - Les entreprises rencontrent des difficultés pour les livraisons et les déplacements par temps de neige, particulièrement quand le Col de la République est fermé.
- Le point de vue extérieur au territoire
 - Saint Genest Malifaux serait une commune « faite pour se promener et pas pour travailler ».
- Le point de vue des élus
 - Il faut éviter que la commune ne devienne un dortoir, il faut donc poursuivre le développement de l'économie locale en conservant le maximum de diversité dans chaque secteur tout en sachant que la commune n'a jamais eu de vocation industrielle.
- La perception du Parc Naturel Régional du Pilat
 - L'objectif du Parc est de préserver 100% de la surface agricole utile du territoire.
 - L'Opération Rurale Collective du Pilat fonctionne bien, les artisans et commerçants connaissent cette démarche.

Les zones d'activités économiques

- Le retour d'expérience de la Communauté de Communes et les projets à venir
 - Les zones d'activités les plus attractives sur le territoire de la Communauté de Communes sont situées sur les communes de Saint Genest Malifaux et Bourg Argental. Les zones d'activités sur les autres communes sont moins attractives.
 - La zone d'activités des Trois Pins est complète et il n'y a plus de foncier à vocation économique sur la commune de Saint Genest Malifaux.
 - la Communauté de Communes n'a pas de projet de création de nouvelles zones sur Saint Genest Malifaux ou sur les autres communes de l'intercommunalité.
 - La question de la sectorisation / spécialisation des différentes zones d'activités de la communauté de Communes s'est posée, mais il faut avant tout répondre à la demande des porteurs de projets. Il n'existe pas de lien entre les différentes zones d'activités, il n'y a pas de complémentarité non plus. Dans le secteur du bâtiment, des entreprises de même type sont présentes sur une même zone, ces installations se sont faites sans « concertation » entre les entrepreneurs.
- La perception de l'entrepreneur en tissage
 - La sectorisation des zones d'activités n'est pas possible, car il n'est pas possible d'anticiper quels types d'entreprises viendront s'implanter.
 - Des entreprises présentes aujourd'hui ne le seront peut-être plus dans 10 ans. Un changement de propriétaire ou d'activité peut entraîner de nouvelles nuisances pour le voisinage. Il faut donc penser les zones que l'on réalise aujourd'hui pour l'utilisation de demain. Les zones actuelles qui sont éloignées des habitations vont peut-être évoluer vers des zones mixtes mélangeant les habitations et les entreprises.
 - Les besoins des entreprises changent au fil des années suivant les augmentations/ réductions ou évolutions de l'activité. Les besoins en foncier sont très difficiles à définir.
- La perception de la CCI
 - Les nouvelles zones d'activités doivent s'accompagner de mesures environnementales.

Les locaux économiques vacants

Les bâtiments industriels ou artisanaux n'ont pas toujours une valeur. A l'arrêt de l'activité, la valeur financière dépend de la qualité des bâtiments et de la possibilité d'y exercer une nouvelle activité. Ainsi dernièrement un bâtiment industriel de 700 M2 construit il y a 25 ans s'est vendu très facilement 250 000 €.

- Il faut donc avoir une réflexion pour offrir une seconde vie à ces édifices.

Le tourisme

- Il est difficile de quantifier la part du tourisme dans l'économie et les emplois.
- Les retombées économiques du tourisme de proximité sont faibles voir très faibles comparées aux retombées dues aux touristes plus éloignés qui séjourneront donc plus longtemps. Les Stéphanois viennent pour une journée ou seulement une demi-journée, en amenant parfois leur « casse-croûte ».
- La perception et les observations de la commune
 - L'investissement privé est très rare dans l'hébergement touristique sur la commune et dans les alentours.
 - L'accueil des camping-cars est possible au camping communal ou la collectivité continue d'investir régulièrement pour maintenir la qualité de l'accueil.
 - Il n'y a plus d'hôtel sur la commune
- La perception et les observations de la Chambre de Commerce et d'Industrie
 - La CCI a eu des retours négatifs concernant un manque de signalétique dans le Parc du Pilat.
 - Il existe un déficit touristique dans le Pilat :
 - Il manque d'évènements/ manifestations
 - Le Parc manque d'attractivité, le territoire ne profite pas de la proximité de Saint-Etienne et de Lyon
 - Les communes dépendent du Parc du Pilat en matière de tourisme et de promotion/ communication touristique.
 - Il n'existe pas de partenariat ou de relation entre l'agglomération stéphanoise et le Parc du Pilat. Les hébergements (gîtes et chambres d'hôtes) présents sur la commune pourraient profiter du tourisme d'affaire généré par Saint Etienne.
 - Il n'existe pas non plus de partenariat entre le Pilat et les offices de tourisme voisins qui permettrait au visiteur de profiter de réduction dans le cadre de «*Pass multi-activités*» ou «*multi-visites*».
- Observations de la Communauté de Communes
 - La Communauté de Communes des Monts du Pilat a mis en place une micro signalétique sur son territoire.
 - Sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes, la taxe de séjour instaurée depuis l'année dernière a permis de récolter 14 000 €. Son affectation n' a pas été décidée.
- Observations du Parc du Pilat
 - Le Parc Naturel Régional, avant tout, a été mis en place pour préserver le territoire et l'environnement. Le parc est un territoire fragile et la question d'une limitation des accès et du nombre de visiteurs se pose donc pour ne pas le fragiliser davantage.
 - Les séjours enregistrés sur le parc sont courts, voire très courts, entre une demi-journée et une journée. Les séjours les plus longs durent entre 2 et 4 jours.

- Ce n'est pas en disant que l'on veut que les gens dorment sur le Pilat que les gens vont dormir sur le Pilat. Il faut tenir compte de la volonté des gens et de leurs besoins.
- La vente des produits du terroir a du succès.
- La perception et les observations des propriétaires de gîtes et chambres d'hôtes
 - L'exigence de qualité des touristes est de plus en plus forte.
 - Certains Stéphanois mangent et dorment sur la commune.
 - L'agglomération stéphanoise ne dispose pas d'hébergement haut de gamme. C'est un potentiel à développer sur le territoire.

2) Pistes de réflexion

Le Parc du Pilat a une image de « réserve », une image très tranquille. La communication du Parc n'est pas assez développée vis-à-vis de l'extérieur, au niveau national ou à l'étranger. Le territoire ne profite pas suffisamment de ses atouts. Un renforcement des liens avec Saint-Etienne Métropole, les services économiques et touristiques est demandé.

Il faut travailler en partenariat avec la Communauté de Communes des Monts du Pilat pour trouver une solution au manque de foncier à vocation économique.

Il y a un travail de mise en réseau à faire pour maintenir les commerces et les entreprises et pour développer les réponses aux besoins existants et aux besoins futurs.

La question de l'utilisation de l'argent récolté par la taxe de séjour par la Communauté de Communes est posée par les hébergeurs.

Diane-Claire AUROY

