

Projet de village d'entreprises
Parc de l'Argile à MOUANS-SARTOUX (06)

ANNEXE 2 – EXTRAIT DE LA DECLARATION DE PROJET

(SOURCE : AGENCE ES-PACE)

La CCI et la Commune de Mouans Sartoux envisagent de développer le site de l'Argile et d'y programmer la réalisation d'un Hôtel d'Entreprises.

La commune de Mouans-Sartoux compte 3 zones d'activités économiques sur son territoire, ce qui représente environ 50 hectares de foncier dédiés aux entreprises. Le nombre d'établissement en zone d'activité est estimé à 300 (sur 1000 au total) pour plus de 2000 emplois.

La totalité du tissu économique de Mouans-Sartoux est composé de PME. Le socle d'emplois est notamment pourvu par les entreprises de moins de 9 salariés (25%) et les entreprises individuelles (70%).

La dynamique entrepreneuriale de la commune est positive avec 192 entreprises créées en 2019. Cette dynamique souligne la pertinence de créer un hôtel des entreprises qui a pour objectif d'apporter des solutions locatives professionnels aux entrepreneur débutants leurs activités.

Au-delà de faire de cet espace un équipement communautaire de premier ordre, sa réalisation s'inscrit dans une logique communale de proposer une offre variée, sociale et multiculturelle, dans le cadre d'un maillage d'équipements de plus en plus fourni et répondant à cette ambition de valorisation du lien social. On retrouve cette politique urbaine sur la plupart des aménagements en cours de réalisation, qu'ils soient culturels, sociaux, patrimoniaux (aménagement des espaces publics et des traverses piétonnes, musée...).

Le projet prévoit donc la concrétisation de cette ambition avec la programmation de locaux de type hôtel d'entreprise. Il proposera aux entreprises déjà viables (souvent de plus de 2 ans) et non éligibles au dispositif "pépinière" un hébergement et des services partagés. Les locaux proposés seront soit des surfaces d'atelier ou de bureaux pour une superficie globale d'environ 7500m², ainsi que les stationnements correspondants.

Zoom sur la zone industrielle de l'Argile

Créé en 1982, le Parc d'Activités de l'Argile est occupé en quasi-totalité avec une densité assez importante. Il est entouré d'habitat à l'Est et d'un espace forestier à l'Ouest.

Le Parc d'Activités regroupe une grande partie des entreprises de la commune avec environ 270 activités implantées sur 38 hectares pour 1900 salariés. La vocation est mixte à dominante industrielle, notamment en matière d'emplois. On trouve en effet des entreprises dans le domaine de la parfumerie (Expressions Aromatiques, IPRA, Azur Fragrances) et de la technologie (ASK, ...).

On constate à l'échelle de cette zone d'activités, une carence en termes de foncier disponible.

D'après une étude besoin réalisée en 2019 par la CCI sur 215 entreprises de la zone, 7% ont un souhait d'acquisition de locaux dans les 5 prochaines années. 15 projets de développement ont d'ailleurs été identifiés dont 80% concerne l'acquisition de locaux. Au total, 24 biens étaient recherchés (10 bureaux, 7 entrepôts et 7 ateliers de production). Plus d'un tiers des entreprises concernées souhaitaient trouver leur bien sur le parc d'activité de l'Argile.

Ce constat souligne la pertinence la création d'une structure d'hôtel d'entreprises qui permettra d'accueillir des activités en développement avec des emplois à la clé. Cette implantation en extension d'un parc d'activités déjà existant est une opportunité pour que les entreprises accueillies puissent bénéficier des infrastructures existantes du parc d'activités (signalétique, voirie, réseaux, ...). Aujourd'hui, il n'existe plus de disponibilités foncières immédiate sur cette zone.

2- DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

(Source : Mairie de Mouans-Sartoux)

Le PLU de Mouans Sartoux approuvé classe le site d'étude en zone N. La totalité du terrain est couvert par des EBC (Cf. carte ci-dessous)

A ce titre aucune construction n'est possible.

Extrait du PLU de MOUANS-SARTOUX

Secteur de la ZI de l'Argile - Projet d'hôtel d'entreprise



Source : PLU Mouans-Sartoux

3- PROPOSITION DE MODIFICATION DU PLU

Objectif de la Modification du PLU

Le secteur faisant l'objet de la modification du PLU se situe au Sud-Ouest de la commune sur le plateau de l'Argile, en continuité avec la zone industrielle existante.

Le périmètre d'étude correspond à la parcelle BM 19 située à l'Ouest de la zone industrielle Parc de l'Argile.

La modification prendra la forme d'une Déclaration de Projet et portera sur le déclassement de la zone naturelle existante au profit d'une zone UZa1 qui reprend les caractéristiques de la zone UZa limitrophe, hormis la hauteur des bâtiments portée à 12m.

Les EBC situés sur la parcelle seront supprimés en conséquence.

Plan de zonage proposé



Règlement

Le règlement reprend celui de la zone UZa couvrant la zone de l'Argile. Seul l'article UZ10 sera adapté pour répondre en termes de hauteur aux caractéristiques des nouveaux bâtiments implantés dans la pente.

Article UZ10 : la hauteur des constructions mesurées en tout point des façades à partir du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 9 m à l'égout et 11m au faitage. Dans le secteur UZa1, la hauteur sera portée à 12m à l'égout et 14 m au faitage.