



## PLAN LOCAL D'URBANISME

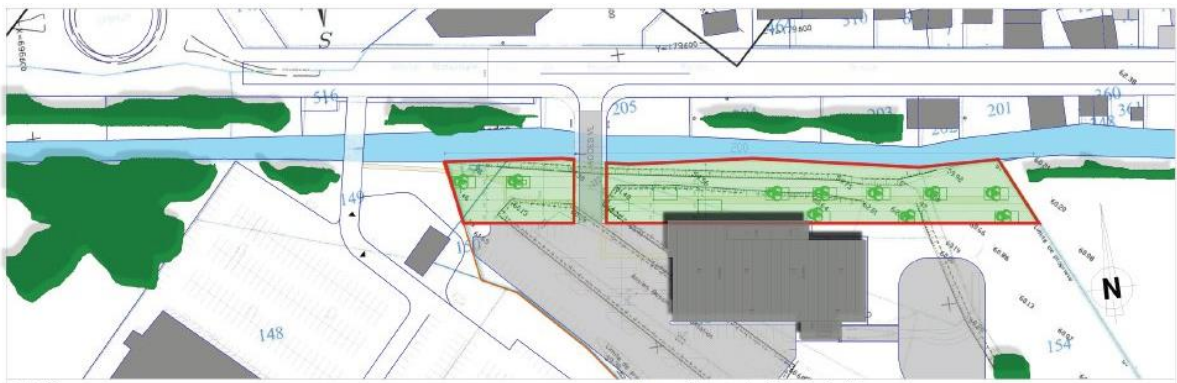
### FISMES

# Modification Simplifiée n°1 NOTIFICATION

NOTICE DE PRÉSENTATION



AGENCE RÉGION DE  
REIMS  
D'URBANISME  
Développement & Prospective



Ech: 1/1000

Superposition emprise batie et géométrie



Ech: coupe sur le bande de 20m

Ech: 1/5000



## LES MOTIFS DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La volonté communale exprimée dans son projet est de permettre le développement de l'économie locale par le soutien au commerce existant et l'accueil de nouvelles entreprises afin de renforcer son attractivité et entériner sa bonne santé économique.

- La commune a souhaité engager une procédure de modification simplifiée pour permettre le développement économique du secteur d'activités « les longerons ». Le secteur d'activités au lieu-dit « les Longerons » se situe à l'Ouest de la commune, aux abords de la route de Soissons. Ce secteur est actuellement inscrit au règlement du PLU en zone urbaine destinée à accueillir des activités économiques (UXc). Sur l'ensemble des terrains est projetée l'implantation d'une activité commerciale comprenant la construction d'une surface de vente de près de 1270m<sup>2</sup> et l'aménagement d'un parc de stationnement. Cette implantation correspond à la relocalisation avec agrandissement du magasin alimentaire actuellement en place, face au giratoire d'entrée de ville.
- Autoriser ce projet permet, par conséquent, le maintien de cette enseigne sur le territoire communal et son développement.
- La réalisation de ce projet permet de résorber la friche urbaine actuelle dans ce secteur UXb.
- Sur les terrains libérés, idéalement situés, il est étudié le projet d'accueil d'un restaurant. L'implantation de cette activité, de par l'attractivité qu'elle génère, devrait être favorable à l'ensemble des commerces situés à proximité et par effet de levier devrait attirer de nouveaux commerces, diversifier l'offre, sur ce pôle de développement économique. D'autant plus que sur le site des « longerons » des cellules commerciales destinées à la location pourraient être également projetées.
- Afin d'améliorer la desserte routière du secteur, actuellement desservi sur le plan routier par la route de Chéry-Chartreuve, il est projeté un nouvel accès depuis la route de Soissons réservé aux véhicules légers. L'accès depuis la route de Chéry-Chartreuve sera réservé aux véhicules poids lourds de livraison.
- Les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement principaux se situant route de Soissons, la réalisation d'un nouvel accès est l'occasion d'améliorer la desserte de ce secteur.
- L'objectif de la commune est aussi de développer la qualité urbaine et paysagère des zones d'activités, en promouvant la qualité et l'intégration de ces secteurs à travers la maîtrise de leur architecture et de leurs accompagnements paysagers, tout en conservant la qualité de son cadre de vie.
- Ce secteur d'activités se situe aux abords de l'Ardre. La réalisation d'un nouvel accès depuis la route de Soissons nécessite la création d'un ouvrage d'art pour le franchissement de l'Ardre. Il est projeté un aménagement suffisamment dimensionné pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, notamment dans le cas de crue cinquantennale, voire centennale.
- Sur le plan paysager et environnemental, pour développer la qualité urbaine et paysagère des zones d'activités et préserver les rives de l'Ardre, l'espace à planter inscrit aux abords du cour d'eau (tout le long de la route de Soissons sur une profondeur de 20 mètres) est simplement réduit au droit de l'accès de la zone d'activités en développement. Dans cette bande paysagère, des plantations de haies et d'arbres à haute tige sont demandées de manière à assurer l'intégration paysagère du projet.  
Ainsi, l'implantation des constructions à usage commercial doit être réalisée en retrait d'au moins 20 mètres des rives de l'Ardre.

## LES MOTIFS DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Les modifications du PLU envisagées sont les suivantes :

- 1) Le règlement écrit de la zone industrielle artisanale et commerciale (UX) sera complété :
  - A l'article UX3, concernant l'accès, il est précisé que la largeur est « minimum » pour mieux correspondre au besoin du projet.
  - A l'article UX4, dans le secteur UXc, à la disposition 4.3.2. ; il est précisé que : « les eaux pluviales issues des aires de stationnement devront être traitées avant le rejet au milieu naturel. » Ce complément est apporté afin de préserver, notamment l'Ardre, de rejets polluants liés à l'urbanisation.
- 2) Le règlement graphique sera modifié de manière à permettre la création de l'accès depuis la route de Soissons en ajustant l'emprise de l'espace à planter situé le long de l'Ardre. La bande paysagère à créer sur une épaisseur de 20 mètres est majoritairement maintenue le long de l'Ardre. L'entaille est réalisée sur une largeur de 14 mètres au droit de l'accès futur de la zone d'activités, donc sur une largeur supérieure à l'emprise de la voirie, pour permettre le passage minimum pour l'entretien des espaces verts. L'aménagement paysager de la zone doit être réalisé avec des plantations d'arbre de haute tige et la plantation de haies basses assurant l'intégration paysagère de l'implantation des constructions depuis la route de Soissons
- 3) Afin de garantir la qualité des aménagements, dans la continuité Est du secteur dit de la Mutière, des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont complétées sur le secteur d'activités (UXc) dit « Les Longérons ». Les principes schématiques d'aménagement sont prolongés en matière de paysagement, d'accès et de desserte.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

