

Commune d'

ARCIS-SUR-AUBE

Plan Local d'Urbanisme

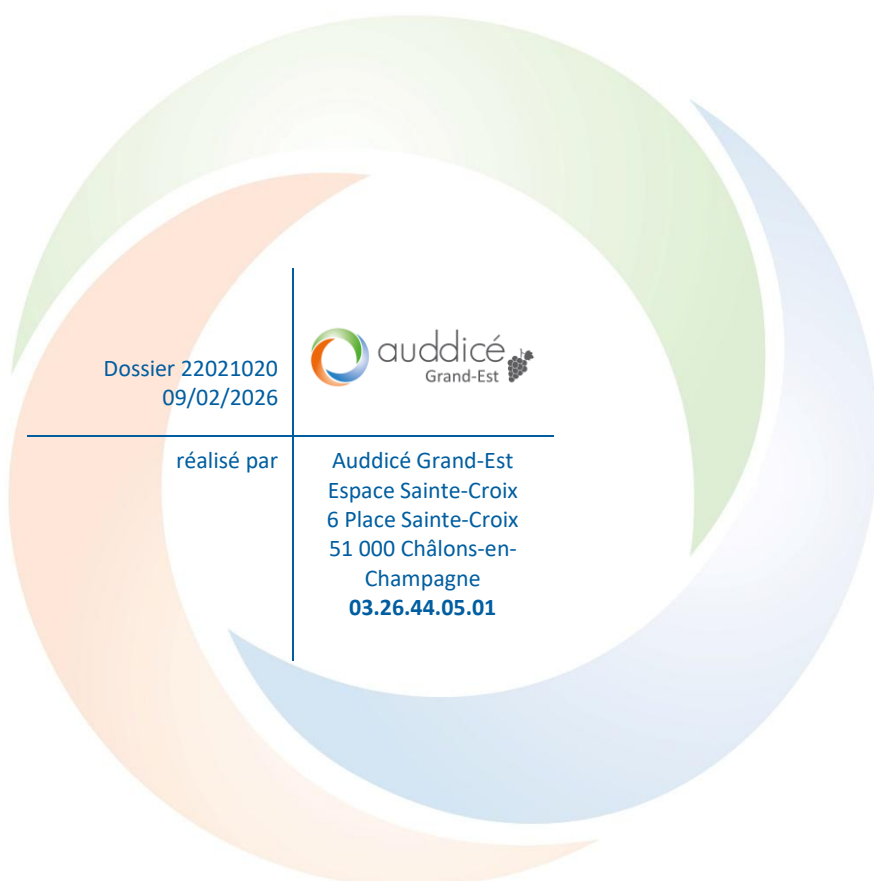


Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du 09/02/2026
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Arcis-sur-Aube,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 18/11/2024
APPROUVÉ LE : 09/02/2026



Dossier 22021020
09/02/2026



réalisé par

Auddicé Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 Place Sainte-Croix
51 000 Châlons-en-
Champagne
03.26.44.05.01

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME	4
1.1 Favoriser l'installation de nouveaux ménages dans la commune.....	4
1.2 Préserver les principales caractéristiques urbaines et architecturales.....	4
1.3 Conforter l'image d'Arcis-sur-Aube en tant que centralité en matière d'équipements et de services de proximité	5
1.4 Protéger les biens et les personnes face aux risques et aux nuisances	5
CHAPITRE 2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	6
2.1 Organiser et sécuriser les déplacements dans la commune	6
2.2 Compléter le réseau de liaisons douces	6
2.3 Faciliter le recours aux modes de transports alternatifs aux véhicules individuels.....	6
CHAPITRE 3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	7
3.1 Conforter la capacité des différents réseaux publics	7
3.2 Contrôler et encadrer les projets d'énergies renouvelables.....	7
3.3 Maintenir l'offre en matière de communications numériques.....	7
CHAPITRE 4. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS.....	8
4.1 Maintenir et développer les activités économiques et les emplois.....	8
4.2 Conforter et développer les activités touristiques et de loisirs	8
CHAPITRE 5. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	9
5.1 Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue	9
5.2 Porter une attention particulière au grand paysage et au paysage urbain	9
5.3 Protéger la ressource en eau.....	10
CHAPITRE 6. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	11
6.1 Conforter le rôle de pôle urbain structurant de la commune d'Arcis-sur-Aube en enclenchant une dynamique de croissance démographique	11

CHAPITRE 1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME

1.1 Favoriser l'installation de nouveaux ménages dans la commune

- Mettre en valeur le centre-ville dans un souci de renforcement de la centralité et d'affirmer la commune dans son rôle de pôle urbain
- Affirmer le rôle de la commune comme pôle urbain structurant du nord aubois dans un esprit de maîtrise de l'étalement urbain et de reconquête des espaces délaissés et du bâti vacant
- Attirer une population jeune afin de lutter contre la baisse démographique recensée
- Proposer une offre de logement adéquate aux besoins des salariés des entreprises présentes
- Continuer de proposer des formes d'habitat adaptées à la mise en œuvre d'un parcours résidentiel et de la mixité du parc de logement
- Diversifier l'offre de logement locatif sur le territoire
- Favoriser un développement résidentiel réduisant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Organiser le développement résidentiel en définissant un échéancier spatial et temporel
- Identifier et agir sur les logements vacants au sein du tissu urbain ancien
- Mettre en œuvre une stratégie de densification, de réhabilitation et de renouvellement urbain, en optimisant les potentiels fonciers disponibles au sein des parties actuellement urbanisées
- S'appuyer sur le dispositif « Petites Villes de Demain » et la mise en place de l'OPAH pour redynamiser le parc de logement et réhabiliter les logements anciens
- Rechercher des sites de renouvellement urbain et définir des orientations conduisant à leur requalification
- Accompagner le vieillissement de la population en répondant aux besoins en matière de logements, de services et d'équipements
- Anticiper les futures mutations du bâti agricole par la reconversion et/ou la diversification des exploitations

1.2 Préserver les principales caractéristiques urbaines et architecturales

- Maintenir une harmonie architecturale dans le village en confortant les caractéristiques urbaines et architecturales des différents « quartiers »
- Préserver les caractéristiques architecturales du centre ancien et conserver son identité
- S'appuyer sur le périmètre délimité des abords de monuments historiques pour conserver un ensemble architectural de qualité
- Porter une attention particulière aux futures opérations résidentielles au sein du tissu urbain ancien

- Renforcer l'identification et la protection du patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine, dont notamment le bâti typique du centre ancien
- Intégrer une démarche qualitative d'intégration paysagère des futures opérations résidentielles et économiques
- Soigner l'image des lieux de vie et en créer de nouveaux au sein des quartiers résidentiels

1.3 Conforter l'image d'Arcis-sur-Aube en tant que centralité en matière d'équipements et de services de proximité

- Offrir des équipements et des services de proximité répondant aux nouveaux besoins
- Maintenir la qualité des équipements publics actuels
- Conserver cette place de pôle structurant à l'échelle du bassin de vie de la communauté de communes d'Arcis Mailly Ramerupt
- Penser le développement des équipements structurants (*ex : piscine, terrain multisports, médiathèque, etc.*) à l'échelle supra-communale
- Anticiper les futurs besoins de la maison des associations
- Tendre vers une sobriété énergétique au niveau des bâtiments publics : améliorer les performances énergétiques et environnementales, la consommation énergétique des bâtiments (production photovoltaïque en toiture, système de chauffage, etc.) ; et optimiser leur fonctionnement
- Concevoir les opérations de constructions individuelles ou groupées en répondant aux enjeux du développement durable

1.4 Protéger les biens et les personnes face aux risques et aux nuisances

- Prendre en compte les risques naturels : inondation, mouvement de terrain, retrait gonflement des argiles
- Prendre en compte les risques technologiques : rupture de barrage, industriel, technologique, transport de matières dangereuses
- Prendre en compte les nuisances sonores émises par le réseau routier de la RD 441 et de la RD 677
- Prendre en compte le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de l'Aube Aval et le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) lié à l'installation de l'entreprise Cristal Union
- Tenir à distance les projets de développement des sources de risques et des nuisances

CHAPITRE 2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

2.1 Organiser et sécuriser les déplacements dans la commune

- Conforter les infrastructures routières structurantes et les principaux axes de circulation
- Accompagner la création de nouvelles voies et de nouvelles places de stationnement suivant les besoins et les types d'opérations (résidentielles, économiques, équipements)
- Porter une attention particulière sur la sécurité de tout usager en entrée de ville
- Garantir la sécurité des usagers en continuant le travail de requalification de carrefour

2.2 Compléter le réseau de liaisons douces

- Intégrer les circulations douces dans les nouveaux aménagements, en lien avec les services et les équipements, dans l'optique de réduire l'usage systématique de la voiture
- Continuer les projets d'aménagements cyclables pour mailler le territoire et les communes voisines, notamment en appui des voiries départementales (sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire)
- Garantir un maillage cohérent et des continuités urbaines à travers les liaisons douces entre les différentes entités du territoire
- Répondre, à travers le programme « Petite Ville de Demain », aux objectifs du schéma directeur des mobilités
- Conforter et entretenir les chemins ruraux et le sentier de randonnées de « la voie Châtelaine » et de « la balade arcisienne » afin de faire découvrir le patrimoine local
- Protéger ces sentiers afin d'éviter leur mutation ou leur transformation en voirie
- S'appuyer sur la vallée de l'Aube pour créer des lieux de promenade
- Penser les mobilités douces de manière à recoudre des opérations d'aménagement pensées individuellement

2.3 Faciliter le recours aux modes de transports alternatifs aux véhicules individuels

- Maintenir le niveau de la desserte en transports collectifs (lignes de bus)
- Réduire l'usage systématique de la voiture
- Accompagner le report modal
- Inciter au covoiturage en faisant valoir l'aire de covoiturage présente
- Favoriser les déplacements doux pour les trajets de courte durée
- Relier, par des aménagements au service des déplacements doux, les pôles d'emplois aux pôles résidentiels, afin de permettre aux employés de venir travailler autrement

CHAPITRE 3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

3.1 Conforter la capacité des différents réseaux publics

- Adapter le projet communal à la capacité des réseaux publics
- Continuer l'amélioration du réseau d'eau
- Prévoir le développement urbain en priorité dans des secteurs déjà équipés et desservis par les réseaux publics

3.2 Contrôler et encadrer les projets d'énergies renouvelables

- Intégrer les dispositifs utilisant des énergies renouvelables dans leur environnement paysager et urbain afin de sauvegarder le caractère des lieux dans lesquels ils sont installés et dans un souci de prise en compte des nuisances potentiellement générées
- Gérer l'installation des dispositifs de régulation thermique (ex : climatisation, pompe à chaleur, géothermie, etc.)
- Imposer des dispositifs de récupération des eaux pluviales

3.3 Maintenir l'offre en matière de communications numériques

- Conforter les réseaux numériques sur le territoire
- Continuer les travaux d'amélioration du réseau en enfouissant les lignes

CHAPITRE 4. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

4.1 Maintenir et développer les activités économiques et les emplois

- Assurer la pérennité et la vitalité des activités économiques en place
- Préserver les zones artisanales présentes
- Economiser le foncier agricole
- Affirmer la centralité commerciale de la commune à l'échelle du bassin de vie
- Privilégier les petits commerces de détails
- Conforter la diversité commerciale du centre-ville
- Protéger l'activité commerciale en centre-bourg en interdisant le changement de destination
- Eviter l'éparpillement du commerce en limitant son développement aux pôles de périphérie et en favorisant le centre-ville
- Protéger l'activité agricole de la Champagne Crayeuse en tant que ressource économique

4.2 Conforter et développer les activités touristiques et de loisirs

- Développer l'attractivité touristique du territoire au niveau culturel, sportif, naturel et patrimonial
- Conforter et mettre en valeur le cœur vert (d'équipements, sport, loisirs ...) au contact de la vallée et du centre-ville
- S'appuyer sur la richesse architecturale et naturelle pour développer les activités touristiques
- Conforter les hébergements hôteliers et touristiques, le camping de l'île Cherlieu ainsi que les restaurants
- Favoriser les espaces de loisirs et de promenade le long de la vallée de l'Aube

CHAPITRE 5. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

5.1 Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue

- Protéger les espaces naturels remarquables, les corridors écologiques et les principaux réservoirs de biodiversité
- Préserver le réseau hydrographique (les cours d'eau, les mares...) et la ripisylve qui les accompagne quand elle existe, dans les vallées de l'Aube et de la Gironde
- Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité représentés par la vallée de l'Aube et son réseau hydraulique
- Limiter l'artificialisation des sols et la densification du bâti au sein du lieu-dit « la rue de Châlons » afin de préserver les espaces naturels remarquables
- S'appuyer sur la trame verte et bleue intra-urbaine pour maintenir des espaces de respiration en conservant les jardins, les cœurs d'îlot, les parcs ; et promouvoir l'utilisation des essences locales pour les plantations
- Identifier et préserver le petit patrimoine naturel (bois, haies, alignements d'arbres, mails plantés...) au sein du tissu urbain et des parcelles agricoles
- Trouver l'équilibre entre densification et maintien des espaces de respiration et de qualité du cadre de vie
- Identifier et protéger les zones humides

5.2 Porter une attention particulière au grand paysage et au paysage urbain

- Préserver les principaux cônes de vue
- Maintenir la qualité du paysage agricole de la Champagne Crayeuse
- Proposer une démarche qualitative d'intégration paysagère des futures opérations résidentielles et économiques
- Appréhender les espaces tampons entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés
- Conforter la trame paysagère patrimoniale et historique du bourg constituée par les mails
- Mettre en valeur la trame végétale des principaux axes d'entrées sur le territoire
- S'appuyer sur le programme « Petites Villes de Demain » pour soigner l'image du territoire aux entrées de ville
- Préserver et mettre en valeur les parcs urbains, notamment celui du château d'Arcis-sur-Aube
- Poursuivre la mise en valeur de la trame historique du bourg (place de la République, avenue Grassin, place des héros d'Arcis) en proposant un aménagement des espaces publics de qualité

- Identifier et protéger les éléments remarquables du paysage urbain et naturel
- Favoriser un aménagement harmonieux et durable au sein des futures opérations d'aménagement

5.3 Protéger la ressource en eau

- Protéger les périmètres de captage d'eau potable
- Gérer les eaux pluviales en favorisant l'infiltration et le retour aux nappes phréatiques (ex : matériaux drainants, limitation de l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols, etc.)

CHAPITRE 6. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

6.1 Conforter le rôle de pôle urbain structurant de la commune d'Arcis-sur-Aube en enclenchant une dynamique de croissance démographique

La commune d'Arcis-sur-Aube est l'une des **communes structurantes de la Communauté de Communes Arcis, Mailly, Ramerupt**. Elle se positionne comme un véritable **pôle urbain structurant** pour les communes de la Communauté de Communes ainsi que pour d'autres communes appartenant à son bassin de vie et d'emploi. Son importance est également relayée dans les documents supra-communaux. Le SCoT définit la commune d'Arcis-sur-Aube comme une commune de niveau 1, c'est-à-dire un pôle urbain. De ce fait, la commune doit répondre aux enjeux de sa population mais également à des enjeux intercommunaux.

❖ Développement résidentiel

La commune souhaite enclencher une croissance démographique afin d'atteindre un seuil de population d'environ 3 000 habitants d'ici 2035. Relancer la croissance démographique permettra à la commune de conforter son rôle de pôle structurant au sein de l'intercommunalité et de répondre à des besoins communaux et intercommunaux.

Il est nécessaire pour la commune de **palier au phénomène de décohabitation** très présent. Celui-ci sera observable dans les prochaines années au vu du **vieillessement de la population** sur le territoire. Les données utilisées se basent sur des estimations réalisées par l'Insee à l'échelle nationale du nombre de personnes par ménage à l'horizon 2035. **La commune recense une forte diminution du nombre de personnes par ménage** sur son territoire ; bien plus importante que celle observée à l'échelle nationale ou du territoire de l'intercommunalité ou du Département de l'Aube.

Porter un objectif de croissance démographique à hauteur de **3 000 habitants** permettra également **d'agir sur les logements vacants**. L'enjeu est le suivant : faire venir de nouveaux ménages souhaitant réhabiliter ces logements. Cependant, **la vacance de logements** sur le territoire est de **longue durée**. Cette vacance de logement structurelle impacte fortement l'attractivité de la commune. Ces logements vacants, principalement situés dans le centre-ville, sont très **difficilement mobilisables**. En effet, de nombreuses difficultés sont liées au manque d'informations concernant les propriétaires de ces logements ainsi que la difficulté des propriétaires à réhabiliter les logements. Suivant toutes ces paramètres, le choix s'est porté sur une résorption de la vacance à hauteur de 40 %, soit 80 logements.

Tous ces indicateurs ont été pris en compte afin de proposer **un objectif de croissance démographique et de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain cohérent par rapport à l'importance d'Arcis-sur-Aube en tant que pôle urbain** mais également par rapport **aux potentiels fonciers au sein du tissu urbain**.

Afin de répondre à ces objectifs, une **consommation d'espaces agricoles** à hauteur de **3 ha** est nécessaire pour **conforter le rôle de pôle urbain structurant au sein du bassin de vie et d'emploi**. Les calculs reprenant ces différents indicateurs sont présentés ci-après.

- 1- Nombre d'habitants projeté à l'horizon 2030/2035 : **3 000 habitants** soit une croissance de 0,38%/an, et un gain de **161 habitants supplémentaires** par rapport au seuil démographique 2018

2- Besoin en logements supplémentaires pour satisfaire à l'objectif démographique et pallier à la décohabitation : **160 logements**

** 80 logements pour répondre à l'objectif de croissance démographique (40 % de logements vacants mobilisés sur 200 logements identifiés comme vacants selon le recensement communal réalisé pour la mise en place d'une OPAH)*

** 80 logements pour prendre en compte un desserrement des ménages à 2 personnes/ménage (contre 2,12 personnes/ménage en 2018)*

3- Emprise foncière maximale en consommation d'espaces pour le développement résidentiel : **3 ha**

* en prenant en compte :

- La résorption de la vacance de 40 % soit un potentiel de 80 logements

- Les surfaces disponibles en dents creuses et les sites potentiels de renouvellement urbain (considérant une rétention foncière de 50% des espaces identifiés)

- Une densité moyenne de 16 logements/ha

- Une surface supplémentaire de 35 % pour les espaces communs dont les voiries, les espaces verts, les espaces de stationnement

❖ **Développement économique**

Le développement économique s'établira dans les zones déjà urbanisées. Aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers n'est envisagée.