

Commune d'

ARCIS-SUR-AUBE

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Préambule	4
Lieu-dit « Sur les Fosses »	5
« Rue de Paris ».....	8
La Trame Verte et Bleue	10

PREAMBULE

- **Article L151-6 du Code de l'Urbanisme**

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

- **Article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme**

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

- **Article L151-7 du Code de l'Urbanisme**

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la Commune d'Arcis-sur-Aube de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles définies dans le PLU concernent :

- Le lieu-dit « Sur les Fosses » intégrant la zone 1AU et une partie de la zone UB
- La « Rue de Paris » sur un secteur de la zone UB

Les opérations de construction ou d'aménagement doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation décrites ci-après, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit. Aussi, elles ne fixent pas de localisation précise des différents éléments à prendre en compte dans l'aménagement des zones.

Le PLU comprend également une OAP thématique relative la mise en valeur des continuités écologiques et de la Trame Verte et Bleue.

Lieu-dit « Sur les Fosses »

Localisation : Chemin Notre-Dame, lieu-dit « Sur les Fosses »

Surface : environ 3 ha (zone 1AU + zone UB)

Vocation de la zone : résidentielle

Densité moyenne : 12 à 20 logements/ha

Modalités de son aménagement : opération d'aménagement d'ensemble



Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :

L'aménagement se fera dans le cadre d'un projet global afin d'assurer la cohérence de l'opération. Les aménagements paysagers devront être réalisés indépendamment de l'échéancier de réalisation des constructions détaillé ci-après.

Deux tranches sont définies pour la réalisation des constructions. L'ouverture à l'urbanisation de la tranche 2 ne pourra se faire qu'à la double condition suivante : 100% des autorisations d'urbanisme délivrées et 50% des constructions édifiées dans la tranche 1.

1. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

L'ensemble des pourtours du secteur d'OAP doivent comprendre une frange paysagère végétale. Au Sud, au contact des espaces agricoles, cette frange végétale doit être d'au minimum 5 mètres d'épaisseur.

Un espace vert planté de 30 mètres de profondeur accolé au programme intergénérationnel devra être réalisé et viendra compléter la végétalisation du secteur.

Des aménagements paysagers devront également être réalisés le long des voiries internes.

L'usage d'essences végétales locales et variées est demandé pour toutes les plantations.

Les espaces boisés présents sur le secteur pourront être, dans la mesure du possible et en partie, conservés et intégrés dans l'opération d'aménagement.

2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La densité moyenne à respecter est de 12 à 20 logements par hectare « utile », hors voiries, espaces de stationnement et espaces communs.

La programmation en logements doit comprendre des habitations individuelles et des petits bâtiments collectifs au sein du programme intergénérationnel. Au total, 12 logements seront réalisés au sein du programme intergénérationnel.

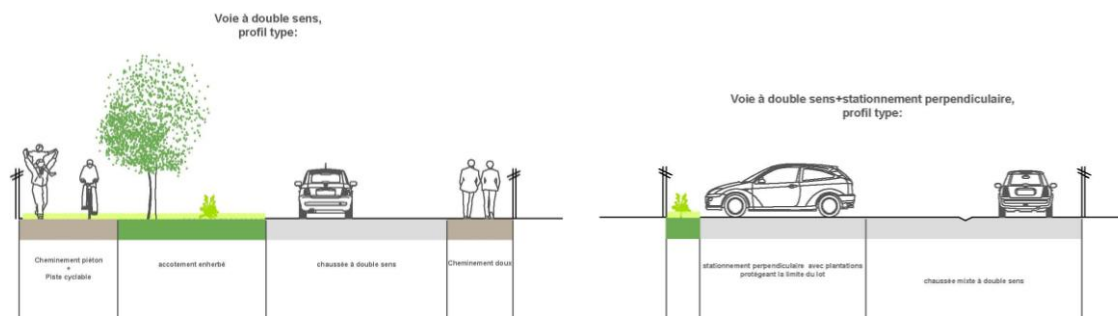
3. DEPLACEMENTS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

La desserte routière de la zone se fera par une voie interne à double sens de circulation, connectée au reste du réseau viaire communal au niveau du Chemin Notre Dame.

Une voie à double sens de circulation sera aménagée depuis la rue de Troyes (RD677). Elle permettra de desservir le programme intergénérationnel ainsi que les constructions au Nord-Ouest de la zone 1AU.

Une aire de retournement devra être prévue pour les voies en impasse.

Des cheminements doux (piétons et vélos) et des places de stationnement accompagneront ces nouvelles voiries sous la forme d'une voirie partagée. Les espaces de stationnement devront être composés de matériaux drainants.



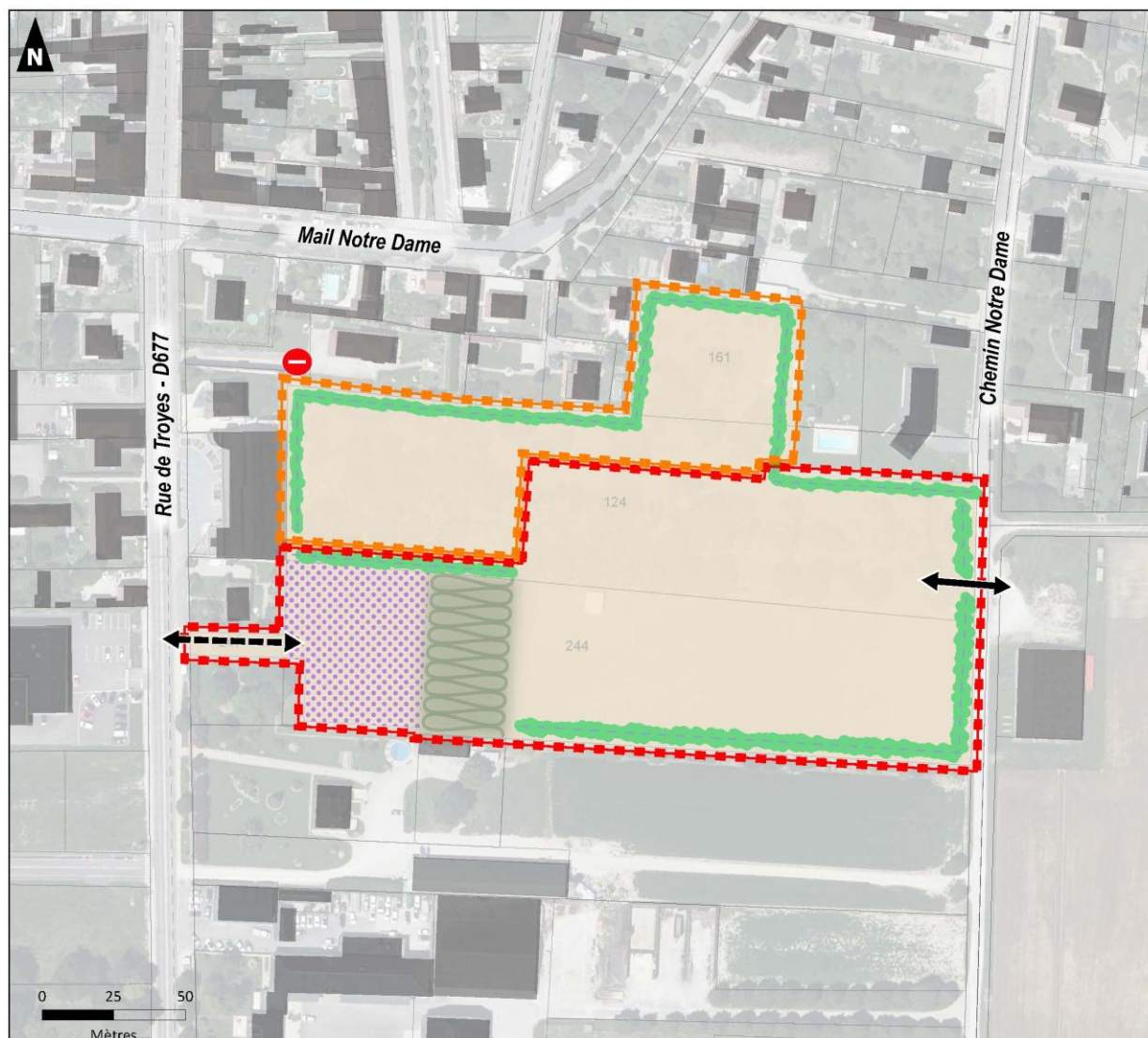
Exemples de coupes de voiries partagées

Les constructions édifiées dans la zone devront se desservir sur les voies nouvelles réalisées à l'intérieur de l'opération.

Aucun accès véhicules ne sera possible au Nord-Ouest de la zone tel que matérialisé sur le schéma ci-dessous. Un accès en mobilités douces (piéton et vélo) sera toutefois possible.

Le Chemin Notre Dame devra conserver son usage pour la circulation agricole.

OAP



Sources : IGN - cadastre.gouv - Auddicé urbanisme 2026

Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2026



Périmètre de l'OAP

Réseaux :



Entrée par une voie à double sens depuis la RD677



Entrée par une voie à double sens depuis le Chemin Notre Dame



Interdire les accès véhicules

Tranches d'urbanisation :



Tranche n°1 d'urbanisation



Tranche n°2 d'urbanisation

Aménagements internes :



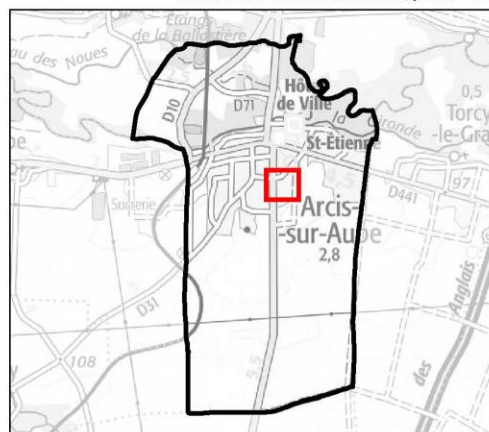
Secteur préférentiel pour accueillir le projet intergénérationnel



Espaces verts plantés à destination du projet intergénérationnel



Frange paysagère d'espaces verts (haies, plantations ...)



« Rue de Paris »

Localisation : rue de Paris

Surface : environ 0,3 ha

Vocation de la zone : résidentielle

Densité : 10 logements/ha

Modalités de son aménagement : urbanisation au coup par coup

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : Sans objet



1. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les nouvelles constructions, les travaux et les nouveaux aménagements devront faire l'objet d'une intégration paysagère et respecter les formes architecturales voisines.

L'usage d'essences végétales locales et variées est demandé pour toutes les plantations.

2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La densité à respecter est de 10 logements par hectare « utile », hors voiries, espaces de stationnement et espaces communs.

Au total, 3 logements maximum devront être réalisés.

3. DEPLACEMENTS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

La desserte routière de la zone se fera au niveau de la rue de Paris.

Les accès véhicules sur la sente qui borde le terrain seront interdits. Seul un accès piéton sera possible depuis cette sente.



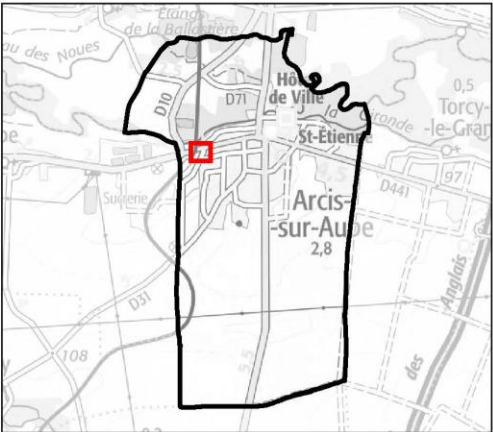
OAP



Sources : IGN - cadastre.gouv - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, novembre 2024

- Périmètre de l'OAP
- Réseaux :**
- Desserte de logements
 - Accès piéton



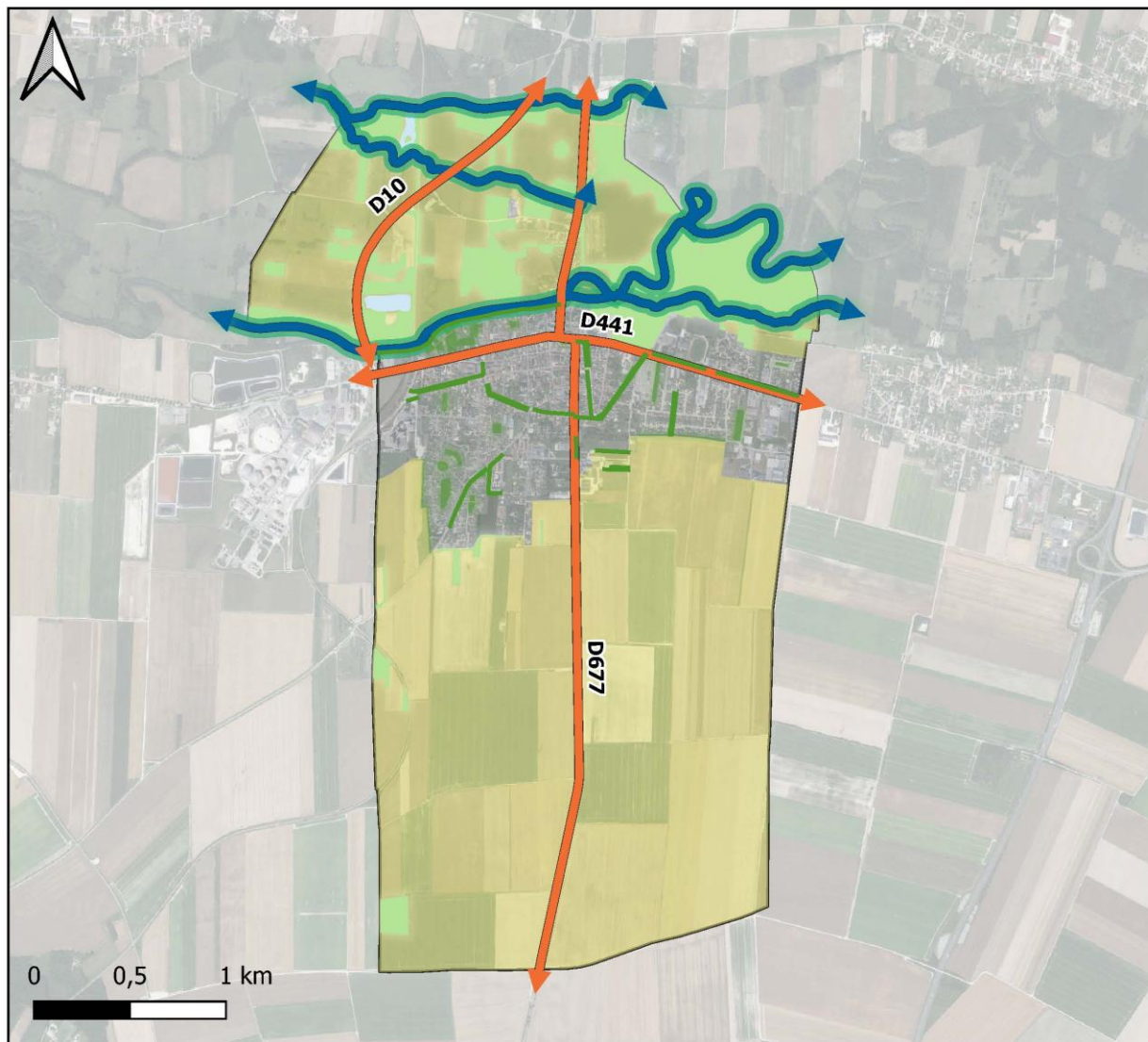
La Trame Verte et Bleue



Commune d'Arcis-sur-Aube (10)
Révision du Plan Local d'Urbanisme



OAP - Trame Verte et Bleue



Source : IGN - Auddicé 2026

Réalisation : Auddicé, janvier 2026

Corridors et réservoirs

- Protéger les corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue
- Protéger les massifs boisés au sein des espaces urbanisés, au sein des espaces agricoles et aux abords de la vallée de l'Aube
- Protéger les éléments de la Trame Verte et Bleue intra-urbaine (fonds de jardin, alignement d'arbres, espace de respiration...)
- Préserver les espaces agricoles avec des milieux ouverts
- Protéger les plans d'eau de la vallée de l'Aube

Fragmentation potentielle

- Espaces urbanisés ou à urbaniser

Fragmentation potentielle linéaire

- Infrastructures routières