



Département de la MARNE
Communauté de communes Vitry, Champagne et Der

Commune de MAROLLES

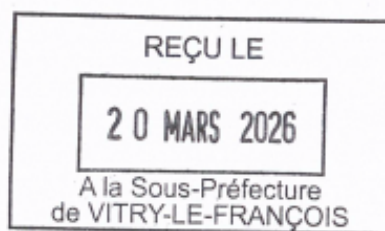
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire le : 3 mars 2026

Le Président :

Jean-Pierre Bouquet

Tampon de la collectivité :



HOLEA / urbanisme règlementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières
www.holea.net



SOMMAIRE

1. ORIENTATIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT	4
1.1.PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT	4
1.2.PRINCIPES D'AMENAGEMENT SECTORIEL	6
2. PROGRAMMATION	7

1. ORIENTATIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

1.1. PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions de l'orientation lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

1.1.1. Densité et diversité des formes bâties

L'aménagement des zones à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'existant et les nouvelles opérations.

Pour autant, la diversité des formes architecturales devra être recherchée et la densité brute moyenne visée dans les zones de développement ne pourra être inférieure à 12 logements à l'hectare.

Pour atteindre cette densité, il pourra être recouru à des formes d'habitat individuel ou collectif mais également à des formes d'habitat intermédiaire. L'habitat collectif ne pourra être envisagé que sous la forme de cellule de 6 logements maximum.

L'habitat intermédiaire est entendu ici comme l'agrégation, horizontale ou verticale, de logements ayant chacun une entrée privative et disposant chacun d'un espace extérieur privatif (terrasse ou jardin) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour se faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.



Exemple de formes urbaines possibles pour des projets d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé.

Dans un souci de développement durable et de confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à :

- ☐ L'optimisation des apports solaires ;
- ☐ La préservation des nuisances sonores ;
- ☐ La préservation de l'intimité des résidents ;
- ☐ Le rapport à l'espace public.

1.1.2. Accessibilité et desserte interne

L'accès et la desserte interne des nouvelles zones d'aménagement devront être conçus de façon à intégrer les principes suivants :

- ❑ Hiérarchisation des voies ouvertes à la circulation automobile. Si la dimension de l'opération le justifie, l'aménageur procède à une hiérarchisation des voies internes afin de faciliter les conditions de circulation et l'orientation des usagers à l'intérieur du quartier ;
- ❑ Intégration de cheminements piétons-vélos et connexion au réseau communal de déplacements doux lorsque celui-ci existe ou est projeté à l'intérieur ou en périphérie immédiate du site. Ces liaisons internes sont établies notamment en vue de faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun, aux équipements scolaires ou sportifs et aux services de proximité ;
- ❑ Aménagement de places de stationnement sur l'espace commun (minimum 0,5 place par logement) facilement accessibles depuis les dessertes ;
- ❑ Prise en compte de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

1.1.3. Qualité environnementale et paysagère

Dans une perspective de développement durable, la qualité environnementale et le confort thermique des logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du pétitionnaire : économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, toitures végétalisées...), gestion des eaux pluviales (récupération et gestion des eaux pluviales à la parcelle...) dans le respect des normes en vigueur, etc. Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère et environnementale des sites après aménagement.

Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants. Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées. Les haies seront constituées d'essences variées.

Les bâtiments à usage d'habitation seront orientés de telle sorte qu'ils permettent aux futurs occupants d'optimiser les apports solaires et de disposer d'une bonne régulation de la température à l'intérieur.

1.1.4. Réseaux

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle devra systématiquement être recherchée. En cas d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager plus global. Des noues pourront également être aménagées pour la gestion des eaux pluviales.

Pour la gestion des déchets, elle devra être en lien avec les installations déjà présentes sur le territoire et l'organisation existantes.

1.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT SECTORIEL

1.2.1. Secteurs 1AUh « Quartier Oudet »

- Surface de l'OAP : 42.430 m².
- Secteurs concernés : Ud et 1AUh.
- Densité liée à l'habitat : 12 logements à l'hectare.



LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès obligatoires à la zone
-  Principe de liaison piétonne en lien avec les équipements existants situés en dehors du périmètre et devant déboucher sur la future voirie principale
-  Amorce de voirie principale qui devra à minima être partagée avec les différents usages
-  Aménagement paysager / transition paysagère
-  Poche de stationnement et/ou point d'apport volontaire
-  Zone d'implantation préférentielle de l'équipement sportif

2. PROGRAMMATION

Période	Avant 2021	2021-2030	2031-2040
1AUh « résidence le Champ Margot »	X		
1AUh « Oudet »		X	
1AUh « rue des Colombiers »		X	
1AUh « rue du Ruhautier »		X	
1AUh « rue des Erables »		X	
2AU « Ouest »			X
2AU « Est »			X

L'aménagement total de chaque secteur lié à l'habitat (1AUh) pourra être réalisé en une seule opération ou, au maximum, en deux opérations distinctes, à l'exception du secteur 1AUh "rue du Ruhautier" qui devra être aménagé d'un seul tenant.

En cas de réalisation en deux opérations, la première phase devra intégrer des réseaux et équipements de desserte suffisamment dimensionnés pour permettre la poursuite de l'urbanisation lors de la seconde phase dans des conditions techniques et financières maîtrisées, et sans compromettre la cohérence globale du quartier.

La période de programmation d'ouverture à l'urbanisation des zones AU est en lien avec l'obtention potentielle des permis de construire. Cela implique que les permis d'aménager pourront être accordés en amont de ces dates et être purgés de tout recours.