PLAN LOCAL D'URBANISME

VARANGÉVILLE

OAP - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U. N° 2

Juillet 2025

Rappel :

La partie législative du Code de l'urbanisme (CU) prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2.

Les OAP définissent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant notamment sur les aménagements et les constructions. Elles peuvent être élaborées à différentes échelles : du quartier, à l'ensemble du territoire, selon les enjeux et objectifs qui les portent.

Le contenu des OAP est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 du CU qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP et un contenu obligatoire sous certaines conditions.

Les OAP constituent, avec le règlement l'un des outils permettant de traduire opérationnellement le projet de territoire, dans une formalisation opposable aux tiers mais dans un rapport de compatibilité (et non de conformité). Elles constituent donc des compléments au zonage et au règlement, tout en laissant aux maîtres d'ouvrage une marge de manœuvre dans la mise en œuvre des projets d'aménagement grâce à la souplesse des principes d'actions.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Le règlement d'urbanisme est applicable sur toutes les zones du PLU, y compris sur des secteurs concernés par des orientations d'aménagement.

La commune de Varangéville a défini deux secteurs concernés par une orientation d'aménagement

- **Orientation 1 : « Haut de Chatel »**

Pour ce secteur, la ville a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence des futures opérations avec l'urbanisation existante en termes d'intégration paysagère, de densité et de liaisons fonctionnelles.

- **Orientation 2 : « Les Bouleaux »**

La commune de Varangéville souhaite requalifier le lotissement des Bouleaux par la mise en œuvre d'un projet d'habitat alternatif répondant à la fois à la nécessité de renouveler le parc de logement communale, et répondant aux enjeux que présentent le site (risques, topographie, accès…) via la mise en place d'habitations démontables et transportables.

Ce lotissement inachevé présente un potentiel intéressant de requalification au regard des réseaux le desservant, mais sous conditions d'accessibilité et de sécurité retravaillées.

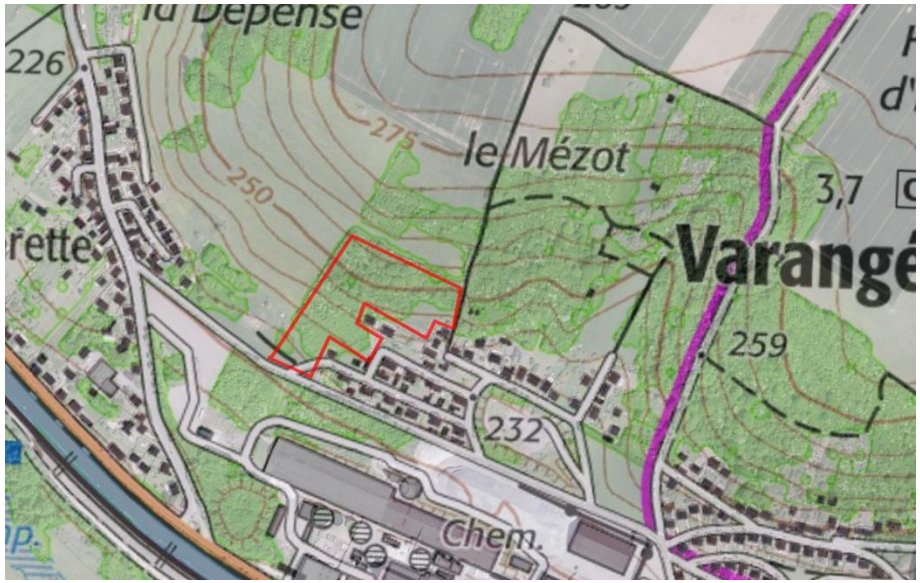
ORIENTATION « HAUT DE CHATEL »

Localisation et caractéristiques du site :

Situé au nord-ouest de la partie urbanisée de la commune, le site du Haut de Chatel est situé sur le coteau et présente un dénivelé relativement marqué vers la vallée de la Meurthe. C'est un site occupé par d'anciens vergers aujourd'hui enfrichés et présentant l'aspect d'un taillis.

Il bénéficie d'une faible exposition aux risques, d'une proximité immédiate avec les réseaux et d'une accessibilité par les rues de la Saline, Marcheville et Daguin. Il s'inscrit en continuité urbaine avec la cité Daguin et dispose également de nombreuses possibilités de liaisons douces avec les lotissements voisins.

Le périmètre concerné par cette orientation d'aménagement correspond à une surface totale de 2,9 hectares.



Objectifs généraux d'aménagement :

La commune est fortement contrainte dans son développement par les risques et aléas. Elle est confrontée à un enjeu de renouvellement de son parc de logement pour répondre à l'évolution des besoins résidentiels et moderniser son offre d'habitat.

Ainsi, la commune entend ouvrir à l'urbanisation un secteur de développement résidentiel prévu à cet effet. Le secteur à l'avantage de bénéficier de l'ensemble des réseaux et de s'inscrire en continuité du bâti existant.

Le site est cependant concerné par une servitude liée au passage d'une ligne à haute-tension sous-terraine liée à l'exploitation du sel (purjoduc/saumoduc) et par le site inscrit (pour des raisons paysagères) du vallon de la Roanne.

Etant situé sur un coteau autrefois occupés par des vergers et sur lequel est présent une prairie, le site présente une certaine valeur environnementale.

Compte tenu de la localisation du secteur, de ses contraintes techniques et topographiques, de la proximité du site du vallon de la Roanne, son urbanisation implique de répondre à plusieurs enjeux :

- Aménager et construire en prenant en compte la topographie et l'ambiance végétale du site ;
- Intégrer et valoriser la végétation en lisière du site (partie ouest et nord) ;
- Optimiser l'intégration paysagère dans un secteur inscrit au titre du paysage (site inscrit) ;
- Réussir l'intégration fonctionnelle du site avec les quartiers et les espaces agricoles et naturels voisins.

Accès et dessertes :

Les accès principaux doivent s'effectuer via la rue des Salines et l'avenue de Marcheville. Une attention particulière devra être portée à la rue des Salines dont le profil pourrait nécessiter un élargissement.

La desserte interne doit permettre de traverser le site entre la rue des Salines et l'avenue Marcheville. Elle devra présenter un profil respectant les principes d'un espace partagé afin de permettre une cohabitation entre différents usagers de l'espace public. Un accès réservé aux modes actifs doit être prévu via la rue du Bahaut.

Principes paysagers et urbains :

A l'échelle du site :

- Adapter les densités et les hauteurs en fonction de la topographie et de l'impact paysager pour une insertion harmonieuse, les densités devront être plus faibles sur le haut du coteau et les hauteurs plus basses afin de favoriser une meilleure insertion paysagère et environnementale.
- Prolonger l'organisation viaire et urbaine de la cité Daguin sur la partie sud du site.
- Tirer parti des emprises des contraintes techniques liées conduites sous-terraines en prévoyant des aménagements paysager à l'entrée basse du site (rue des Salines).
- Privilégier des constructions adaptées à la pente (niveaux décalés et demi-niveaux enterrés, alignement de la plus grande longueur du bâti dans le sens de la pente, fondations dimensionnées) ;
- Préserver des liaisons fonctionnelles pour la faune et des percées visuelles avec les espaces agricoles et naturels voisins ;
- Intégrer au projet de la végétation (arbres, haies, espaces végétalisés, etc.), dans le respect du contexte paysager existant ;
- Tirer parti au maximum de la végétation existante comme d'un élément structurant du plan de composition du projet ;
- Favoriser le développement d'une végétalisation multi-strates (pelouses, arbustes, arbres) pour garantir la diversité des habitats spécifiques de la biodiversité ;
- Choisir des dispositifs de gestions des eaux pluviales qui privilégient le stockage et l'écoulement gravitaire à l'air libre (fossés, noues, rigoles), et permettent au maximum son accès pour en valoriser les usages (arrosage, entretien) et le cadre de vie (fontaines, rigoles…).
- Intégrer l'eau (son parcours et sa présence) dans les opérations d'aménagement en priorisant les surfaces et les revêtements de sols perméables pour les espaces de circulation et de stationnement et en privilégiant un urbanisme et des constructions qui ne font pas obstacle aux écoulements ;
- Valoriser les espaces intermédiaires sur espace public ou privé et les espaces libres de construction en tant qu'espaces tampons végétalisés, assurant une fonction d'interfaces et de continuités écologiques (jardins sur rue, jardins potagers, jardins de façades, venelles, noues, etc.).

A l'échelle du bâti :

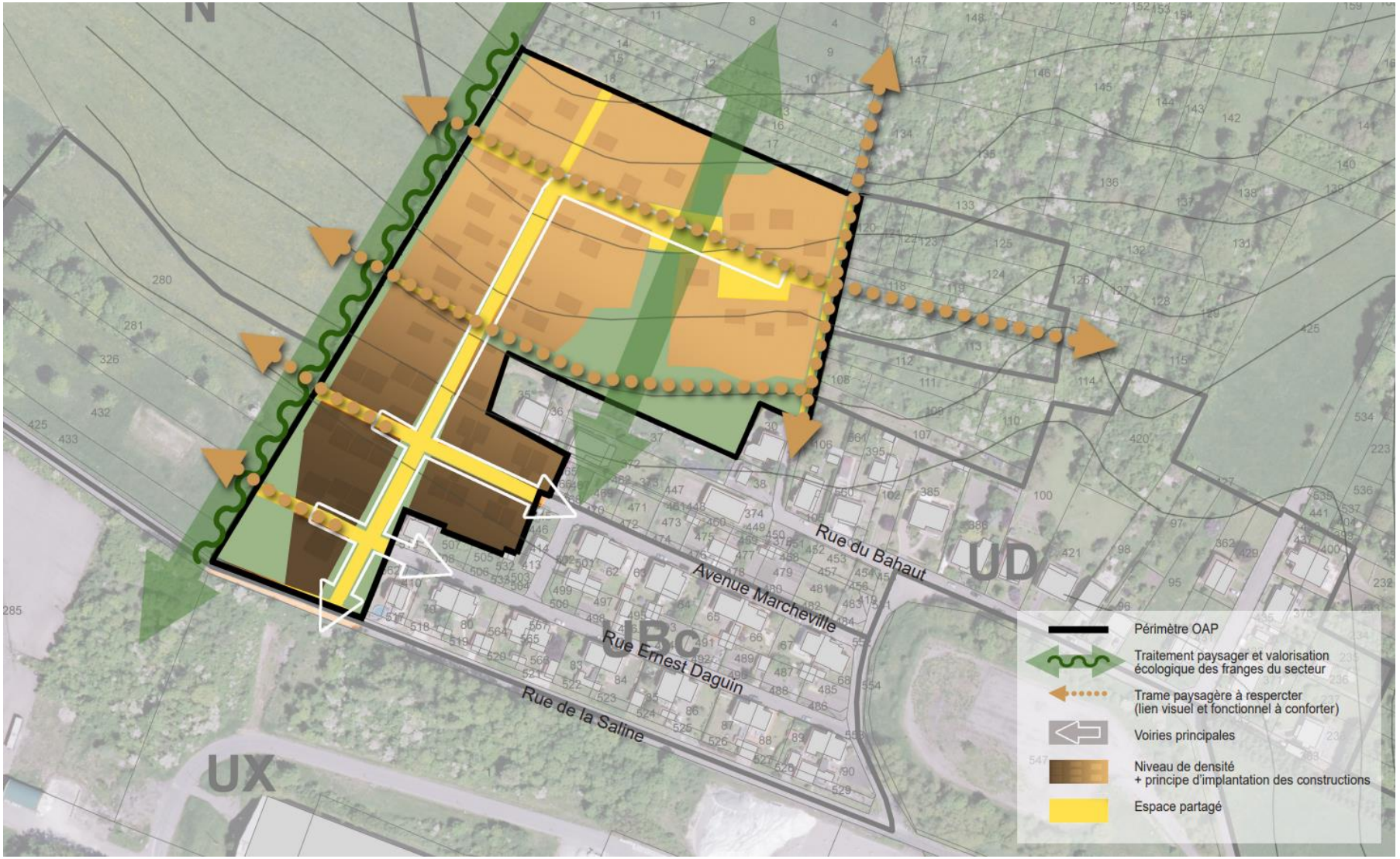
- Intégrer des dispositifs de protection solaire adaptés (casquettes, débords de toiture, brise-soleil, pergolas, filtres végétaux, etc.) à chaque projet en favorisant l'intégration de la végétation dans ces dispositifs ;
- Privilégier les toits et façades végétalisés. Le cas échéant, choisir des surfaces des revêtements de toitures et de façades qui privilégient des matériaux et couleurs présentant un albédo élevé. Il convient d'éviter les tons trop clairs dont le blanc et de privilégier les tons pierres afin de favoriser une meilleure insertion paysagère des constructions ;
- Privilégier une implantation et une architecture des constructions, équipements et des espaces attenant qui favorise une diversité dans les dispositifs de végétalisation sur et autour du bâti (toitures, façades et pieds de façades, terrasses, etc.) ;

Indications programmatiques :

Compte-tenu des contraintes topographiques du site et de son contexte paysager et environnemental, l'opération devra présenter une densité minimum de 15 à 20 logements à l'hectare soit à terme 50 à 60 logements.

La production de logements devra majoritairement s'orienter vers des logements individuels de grande taille à vocation familiale.

ORIENTATION « LE HAUT DE CHATEL »



ORIENTATION « LES BOULEAUX »

Localisation et caractéristiques du site :

Le lotissement « Les Bouleaux » est localisé à l'est de Varangéville, c'est un lotissement inachevé, seules 2 habitations ont été construites. Il est desservi par une voirie et des réseaux, les parcelles non bâtis s'enfrichent peu à peu. Il est à ce jour accessible par un seul et unique accès depuis la rue d'Alsace situé au sud du site.

Le site n'est pas concerné par le risque inondation. Il est en revanche localisé au droit des anciens quartiers de la mine de sel (quartiers 1 et 6) et doit respecter les prescriptions techniques relatives au risque minier.

Ce site présente un potentiel intéressant de requalification au regard de son aménagement initial (réseau, desserte) mais sous conditions d'accessibilité, d'encadrement stricte des types de construction et de sécurité retravaillées.

Objectifs généraux d'aménagement :

Pour apporter une offre en logement renouvelée et attractive permettant de retrouver un dynamisme démographique, la commune de Varangéville souhaite requalifier le site des Bouleaux. L'objectif est de dégager de nouvelles possibilités d'habitat sur un site soumis à des contraintes fortes (risques, pentes …), via la mise en place d'habitations démontables et transportables.

Les conditions nécessaires au développement d'une offre en logement sur le site, passent par un projet d'habitat alternatif, démontable, transportable et entreposable ainsi qu'un travail sur les conditions d'accès et l'insertion paysagère du site.

Accès et dessertes :

Dans la mesure où les voies actuellement aménagées sont en impasses, un bouclage via la rue Charles Clavel au nord-ouest du site est souhaité pour assurer une desserte interne optimale et meilleure accroche urbaine avec les quartiers voisins.

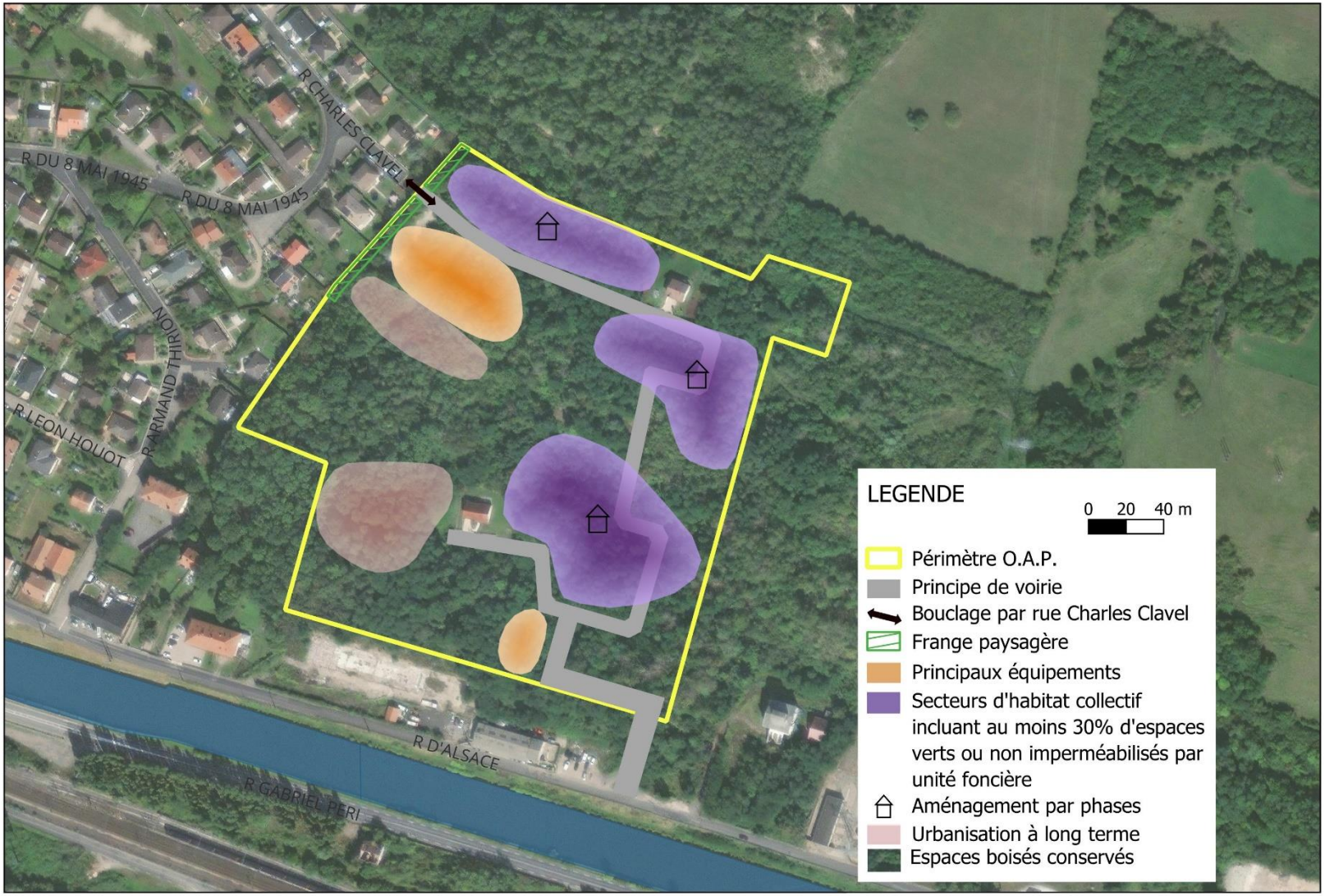
L'aménagement des accès et de la desserte du site devra être réinterrogée pour pouvoir accueillir de l'habitat démontable et transportable, notamment :

- Veiller au bon calibrage des voiries (profil de voirie) pour pouvoir accueillir des engins (camions de chargement, grues de levage) susceptibles de transporter les modules d'habitation démontables et transportables.
- Vérifier le calcul des rayons de courbure des girations des véhicules sur la chaussée en vue de permettre le passage de poids lourds avec remorques et si nécessaire, réadapter le tracé de voirie en conséquence.
- Prévoir des aires de retournement pour les engins/poids lourds, stratégiquement localisées pour pouvoir être investies dans le cadre du démontage et/ou déplacement des habitations.

Principes paysagers et urbains :

- Prévoir des formes d'habitat léger, facilement et rapidement démontable et transportable.
- Aménager le site en prenant en compte la topographie et l'ambiance végétale du site.
- Privilégier l'emploi de matériaux biosourcés locaux ou le réemploi dans la construction et l'aménagement des espaces publics.
- Intégrer et valoriser la végétation en lisière du site (partie ouest) afin de créer un espace paysager d'interface avec le lotissement voisin.
- Tirer parti au maximum de la végétation existante comme d'un élément structurant du plan de composition du projet afin d'obtenir un effet de « parc habité » ;
- Programmer l'aménagement d'espaces publics conviviaux, voire partagés, pour être en accord avec les valeurs portées par ces formes d'habitat.
- Tendre vers l'autonomie énergétique en permettant la mise en place de dispositifs alternatifs de production d'énergie.
- Choisir des dispositifs de gestion des eaux pluviales qui privilégient le stockage et l'écoulement gravitaire à l'air libre (fossés, noues, rigoles), et permettent au maximum son accès pour en valoriser les usages (arrosage, entretien) et le cadre de vie (fontaines, rigoles…).
- Prévoir une desserte du site à la fois par la rue Clavel et la rue d'Alsace. Un bouclage via la rue Charles Clavel au nord-ouest du site est souhaité pour assurer une meilleure accroche urbaine du site des bouleaux avec les quartiers voisins.

Indications programmatiques graphiques :



Principes de préservation de la biodiversité :

- *Conserver les arbres les plus intéressants (quelques frênes et ormes champêtres à conserver), un écologue interviendra en début de chantier pour les identifier,*
- *Couper les robiniers faux-acacias dans certains secteurs préservés du projet afin de favoriser la reprise des essences locales (bouleaux, chênes, hêtres, ormes…),*
- *Vérifier et cibler les arbres avant leur abattage : absence de nids d'oiseaux, absence de cavités…*
- *Définir un programme de travaux qui ne perturbe pas la faune locale (interdire les travaux d'abattage des arbres du 15 mars au 1er octobre).*
- *Enlever les dépôts sauvages et les dépôts de déchets verts qui parsèment le site avant toute opération d'aménagement ; informer les habitants du lotissement voisin et des futurs habitants de la nécessité d'évacuer les déchets verts (tontes de gazon, tailles des arbres et arbustes), les déchets ménagers et encombrants vers les centres de tri et de collecte de ces différents déchets.*