

Commune de
RONCOURT

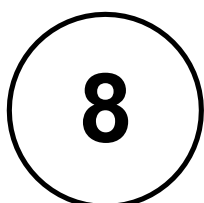
PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation initiale du PLU :
23/06/2004

DOCUMENT EN VIGUEUR :
Modification Simplifiée N°1
DBM 21/09/2026

PLAN LOCAL D'URBANISME DE RONCOURT



Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Publié le : 21/02/85

Approuvé le : 04/10/85

Approbation de la modification par DCM du : 10/05/94

Mise à jour par AM du : 06/09/94

Approbation de la modification par DCM du : 09/11/96

Mise à jour par AM du : 18/03/97

Approbation de la révision par DCM du : 23/06/04

Approbation de la modification par DCM du : 17/12/15

Approbation de la modification simplifiée n°1 par DBM du : 21/09/26

DATE DE RÉFÉRENCE : 21/09/26

Table des matières

Orientation d'aménagement et de programmation	3
OAP Roncourt « Ancien Carreau de la Mine - 2,36 ha »	4
Lexique	7

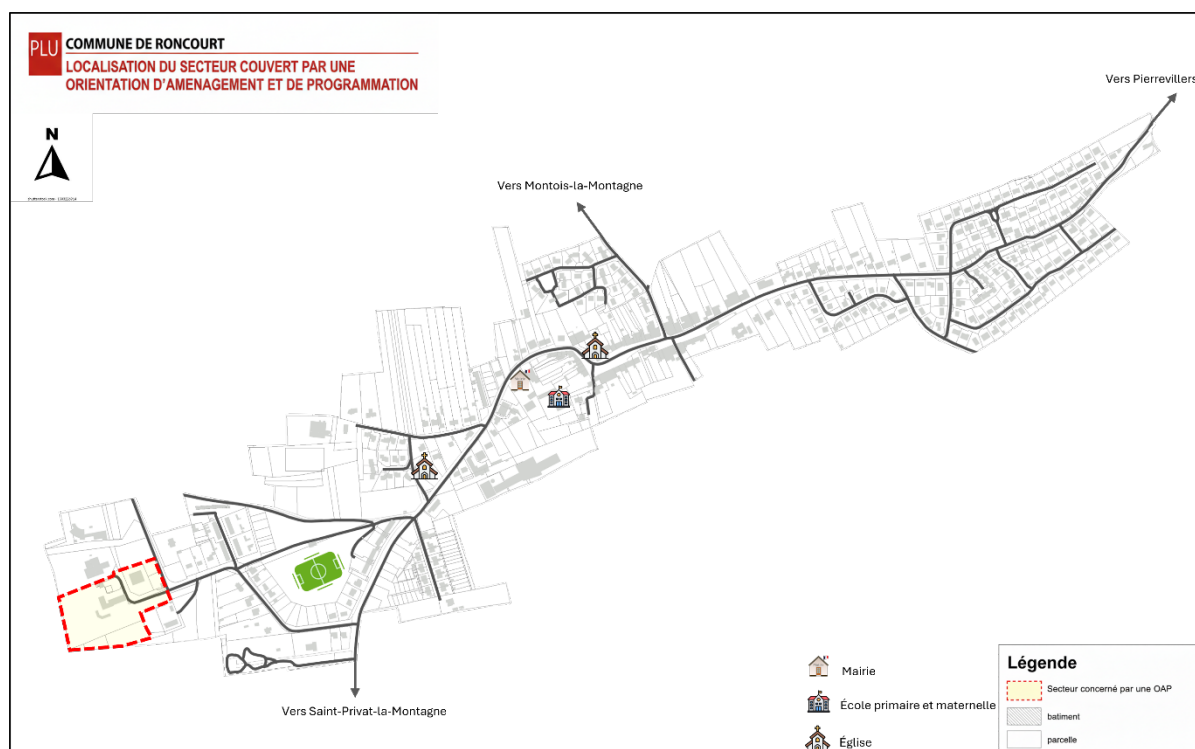
Orientation d'aménagement et de programmation

Opposables à toute opération ou à tous travaux réalisés dans la commune, les orientations d'aménagement et de programmation définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elle a été établie en cohérence avec les autres pièces du PLU et en complémentarité avec le règlement du PLU.

À Roncourt, l'orientation qui a été définie concerne un secteur en friche où une nouvelle opération d'aménagement à vocation d'habitat sera rendue possible.

Ce document expose ainsi une orientation d'aménagement et de programmation unique, qui se réfère précisément au site du Carreau de la Mine.



OAP Roncourt « Ancien Carreau de la Mine - 2,36 ha »

Localisation et contexte :

Ce secteur à destination d'habitat se situe à l'Ouest de la commune de Roncourt. Il se situe à l'intérieur de l'enveloppe urbaine car il s'agit d'une friche minière. Jusqu'au milieu des années 1990, le secteur constituait un site d'extraction de fer.

Le site de projet est accessible par la rue de la Mine via la rue principale Raymond Mondon (RD57).

A. Programmation

- **Vocation** : l'aménagement de la zone doit permettre la création d'un quartier d'habitat.
- **Typologies et densités** : des logements de type individuel mixte (pavillonnaire et/ou groupé) sont attendus sur l'ensemble de la zone. Une cinquantaine de logements environ sont attendus sur le site.
- **Phasage** : l'opération sera réalisée en une seule phase.

B. Aménagements paysagers et environnement

- **Aménagements paysagers** : l'aménagement paysager doit concourir à l'intégration du projet dans son environnement. Pour atteindre cet objectif, la plantation d'une frange paysagère est imposée sur tout le tour du périmètre de l'opération. Il conviendra d'éviter les haies monospécifiques et privilégier le mélange d'essences.
- **Formes urbaines, architecture, patrimoine** : s'agissant d'une friche d'origine industrielle (extraction de minerais), la démolition de plusieurs bâtiments est nécessaire à la réalisation de l'opération. La maison qui marque l'entrée de l'ancienne mine, identifiée comme élément patrimonial, sera préservée de toute dénaturation. Sa démolition est interdite.
- **Gestion des nuisances sonores** : une attention particulière sera portée à l'aménagement et au traitement antibruit de la zone et des constructions. Ainsi, un merlon antibruit sera aménagé le long de la limite nord du site, de manière à préserver les constructions des nuisances sonores liées aux entreprises existantes situées à proximité du site. De plus, des mesures d'isolation

acoustique renforcées (triple vitrage, ...) sont préconisées pour les futures habitations.

- **Gestion des eaux pluviales** : suivre les dispositions réglementaires de la zone Urm.
- **Energie** : les toitures terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées et/ou d'être le support pour l'installation de panneaux solaires.
- **Déchets** : toute construction doit être accessible aux véhicules de collecte des ordures ménagères. À défaut, des aires de présentations spécifiques doivent être aménagées conformément aux principes édictés dans l'orientation d'aménagement thématique relative aux espaces publics et dans les annexes sanitaires.
- **Risques** : ce site se trouve pour partie dans le Plan de Prévention des Risques Miniers. Les constructions sont autorisées sous réserve de prescriptions particulières. Toutefois, la zone R1, repérée sur la partie graphique de l'OAP, reste inconstructible.

C. Accessibilité, desserte et stationnement

- **Accès et voiries** : la desserte de la zone s'effectuera via la rue de la Mine, dont la section située à l'intérieur du périmètre de projet sera requalifiée de manière à desservir les constructions envisagées. Cette voie devra être dimensionnée de manière à assurer la continuité du trafic lié à l'activité de l'entreprise existante (poids lourds, ...), située au nord du site. Une boucle interne devra être réalisée pour desservir l'ensemble de la zone sans créer de délaissés inconstructibles (cf. : pièce graphique). Un accès secondaire pourra être étudié pour répondre aux besoins de l'entreprise existante voisine.
- **Déplacements doux** : les cheminements piétons liés aux nouvelles voiries à aménager permettront des déplacements doux sécurisés.
- **Stationnement** : ces espaces devront par ailleurs être végétalisés et plantés.
- **Transports en commun** : la commune fait partie de l'Euro-Métropole de Metz depuis le 01/01/2022, et elle est desservie par la ligne P107 du réseau LE MET'.

D. Mesures complémentaires

Les places de stationnement publiques ou privées créées au sein de l'opération seront perméables.

La pollution potentielle des sols devra être évaluée et prise en compte dans le projet d'aménagement.



Périmètre OAP

10 m

Programmation

- Bâtiment à démolir
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

Aménagements paysagers et environnement

- Elément ou ensemble bâti patrimonial à préserver et valoriser
- Frange paysagère à valoriser ou à créer
- Merlon anti-bruit à créer

Accessibilité, desserte et stationnement

- Accès principal
- Place de retournement à aménager
- Voirie de desserte à créer
- Voie à requalifier
- Voirie secondaire existante
- Futur bouclage à prévoir

Risque minier zone rouge R1 inconstructible

Lexique

Logement intermédiaire / mixte :

L'habitat intermédiaire (ou semi-collectif) est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés (agrégation horizontale ou verticale) avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements (entrée privative) et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement (terrasse ou jardin, suffisamment dimensionné pour être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Frange paysagère à valoriser ou à créer :

Les franges urbaines constituent des zones de contact entre espaces naturels ou agricoles et espaces construits. Lorsqu'elles ne font pas l'objet d'un traitement paysager, les zones de franges créent des ruptures visuelles qui impactent les perceptions du paysage. De fait, dans les opérations d'aménagement, les franges devront bénéficier d'un traitement paysager et végétal de qualité permettant de valoriser la première image perçue du futur aménagement. Pour ce faire, les franges paysagères devront être d'une largeur minimale de 2 mètres et devront être constituées de plantations arborées et arbustives d'essences diversifiées (détaillé au sein des annexes du règlement) permettant de créer un écran végétal, recherchant un potentiel écologique maximal.

Accès principal

Emplacement(s) par le(s)quel(s) les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

Place de retournement à aménager

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de secours, lutte contre l'incendie...). Les caractéristiques de la place de retournement sont décrites dans les dispositions générales du règlement écrit.

Futur bouclage à prévoir

Le principe d'un bouclage entre le réseau viaire à créer et celui existant est à privilégier lors de l'aménagement de la zone. Le maillage de voirie ainsi développé ne devra pas contribuer à créer des délaissés de zones inconstructibles. L'OAP peut interdire tout projet qui ne comprendrait pas des bouclages viaires en

indiquant qu'il ne serait pas compatible avec l'aménagement du secteur. Elle peut également prévoir la possibilité de préserver des bouclages ultérieurs dans la continuité du réseau créé afin d'envisager le développement futur de la zone.