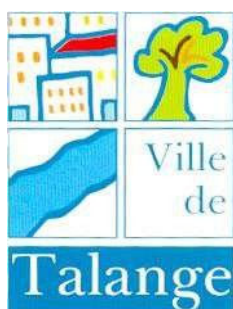


DÉPARTEMENT DE LA MOSELLE



COMMUNE DE TALANGE

CONCERTATION

Modification n°3 du PLU
Présentation du projet

SOMMAIRE

I – QU’EST-CE QU’UNE MODIFICATION ?	3
Cadre réglementaire.....	3
Concertation.....	3
II – OBJETS DE LA MODIFICATION N°3	4
A. Présentation des objets de la modification.....	4
B. Les points modifiés	5
III – INCIDENCES SUR LE PLU :	18
A. Modification des surfaces.....	18
B. Modifications réglementaires.....	18
C. Incidences sur l’environnement.....	19
III – COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD	20
IV – CONCLUSION	21

I – QU'EST-CE QU'UNE MODIFICATION DU PLU ?

Cadre réglementaire

Le plan local d'urbanisme (PLU) peut faire l'objet d'une procédure de modification lorsqu'il est envisagé d'apporter des évolutions au document sans remettre en cause son économie générale et sans relever des cas nécessitant une procédure de révision.

Conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, la procédure de modification peut notamment être utilisée pour :

- modifier le règlement écrit ou graphique ;
- modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- adapter les emplacements réservés ;
- faire évoluer certaines dispositions du PLU sans porter atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La procédure de modification ne peut pas être utilisée lorsqu'il est porté atteinte aux orientations générales du PADD ou lorsque l'évolution envisagée relève des cas prévus à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme nécessitant une révision du plan local d'urbanisme.

Le présent projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) a été engagée par le Conseil municipal par sa délibération n°2026/59 en date du 2 juin 2026.

Concertation

Le présent document est réalisé dans le cadre d'une concertation publique non obligatoire et préalable à l'enquête publique.

L'objectif est que le public puisse accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

A l'issue de la concertation, le Conseil municipal en tire le bilan par le biais d'une délibération.

Le bilan de cette concertation sera joint au dossier soumis à l'enquête publique.

II – OBJETS DE LA MODIFICATION N°3

A. Présentation des objets de la modification n°3

1 – CONTEXTE DU PROJET

Les évolutions envisagées ont pour objet principal d'adapter le document d'urbanisme à des projets d'aménagement déjà engagés ou autorisés, afin d'en assurer la cohérence opérationnelle, notamment au regard des contraintes techniques apparues en phase opérationnelle (gestion des eaux pluviales, organisation parcellaire, continuités écologiques).

La modification n°3 porte sur :

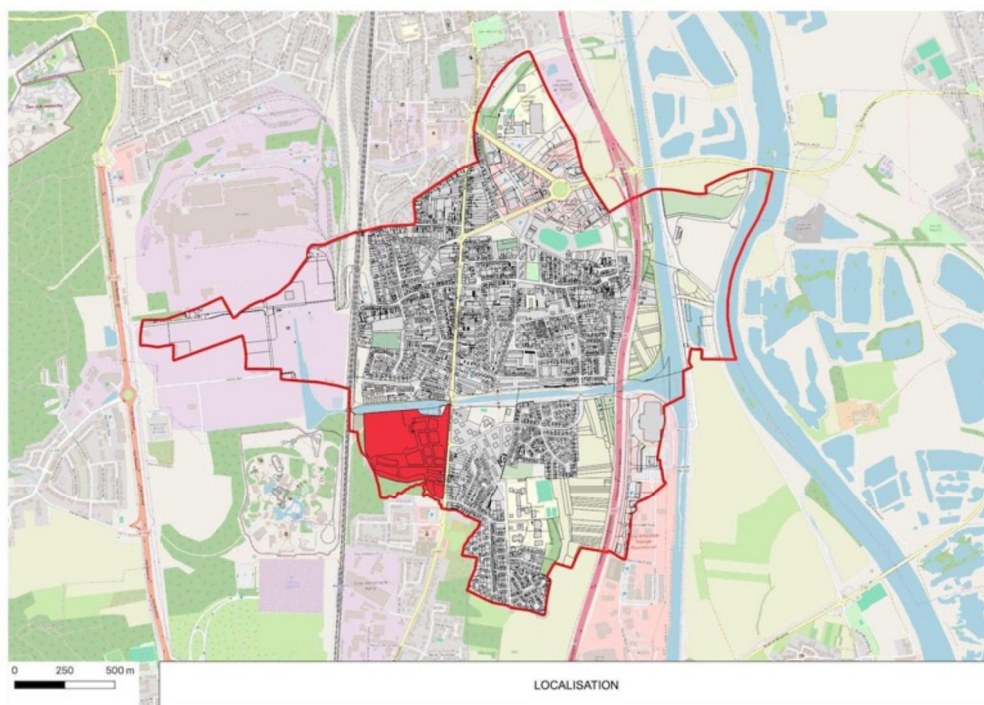
- ✓ La modification du règlement graphique pour la mise en place du projet d'urbanisme dans le secteur de la ZAC des Usènes.

- ✓ La modification du règlement graphique pour reclasser 2 zones en Ne (zone naturelle d'équipements) afin de préserver des espaces à dominante naturelle qui pourront accueillir des aménagements d'intérêt collectif sans constructibilité.

B. Les points modifiés :

LA ZAC DES USENES :

1 – LOCALISATION



Le périmètre de la ZAC couvre une surface totale d'environ 18 hectares.



Vue aérienne actuelle du site- travaux déjà engagés.

Les travaux de plateformage et de VRD ont d'ores et déjà été engagés.

2 – RAPPEL DU PROJET ENGAGÉ

La ZAC des Usènes est un secteur d'extension qui permet la jonction entre différentes entités urbaines.

Le projet d'aménagement de cette ZAC s'inscrit dans le cadre général de la redynamisation des quartiers.

Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération de décembre 2017.

Il aborde les objectifs de cette opération de la façon suivante :

La réalisation d'un quartier d'habitation répond aux objectifs stratégiques suivants :

- ***Développer et diversifier l'offre en logements***
- ***Assurer une continuité urbaine et la perméabilité avec les quartiers environnants***
- ***Requalifier l'image du quartier par la préservation et la mise en valeur de l'identité paysagère et du caractère naturel du site***
- ***Maintenir un bon niveau d'équipements et de services de proximité.***

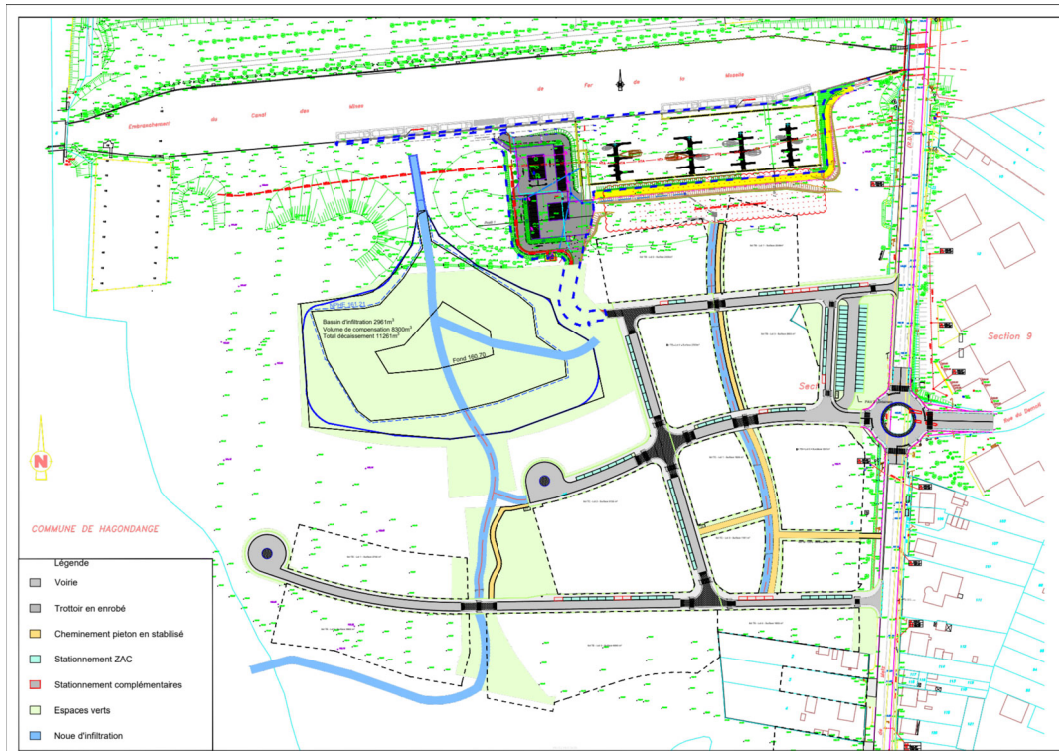
Le quartier comprend 390 logements + 7 commerces + 1 bureau.



ZAC USENES - Dossier de réalisation 2017

3 - MODIFICATION DU PROJET :

Afin de gérer l'ensemble des eaux pluviales du futur quartier, un bassin d'infiltration a été créé. Il représente un total de décaissement de 11261 m³ (1,44 ha) et s'implante en partie sur des parcelles initialement destinées à des constructions d'habitation.



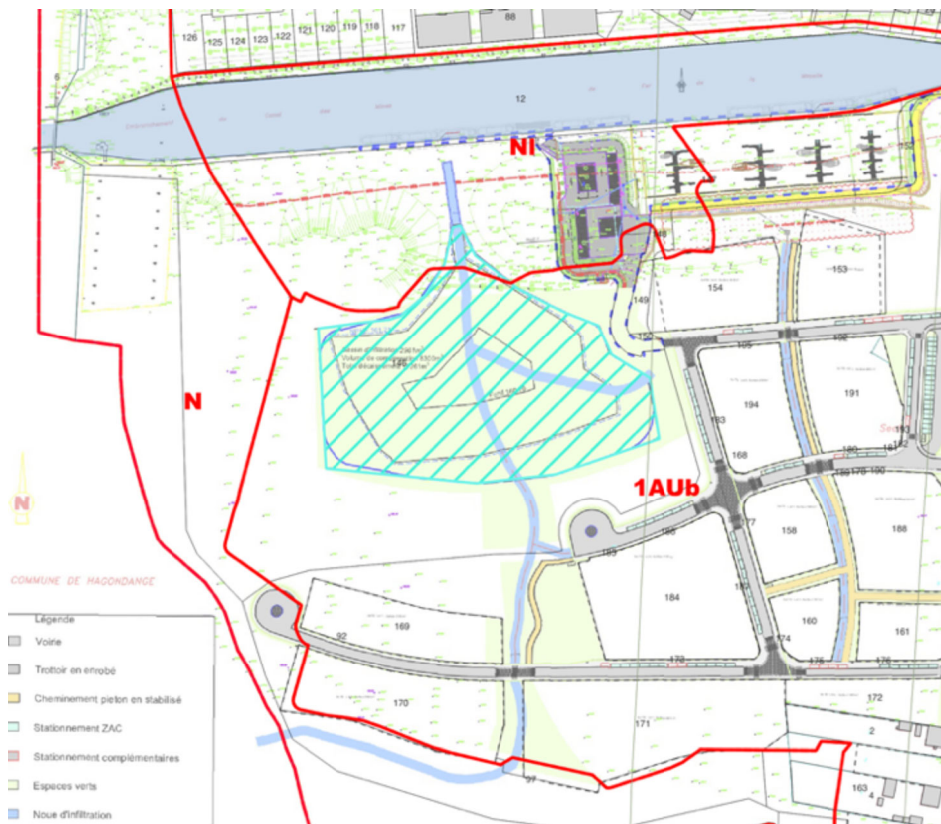
État actuel de la zone modifiée intégrant le bassin de rétention prévu.



Impact du tracé du bassin sur l'aménagement initial. (hachurage bleu)

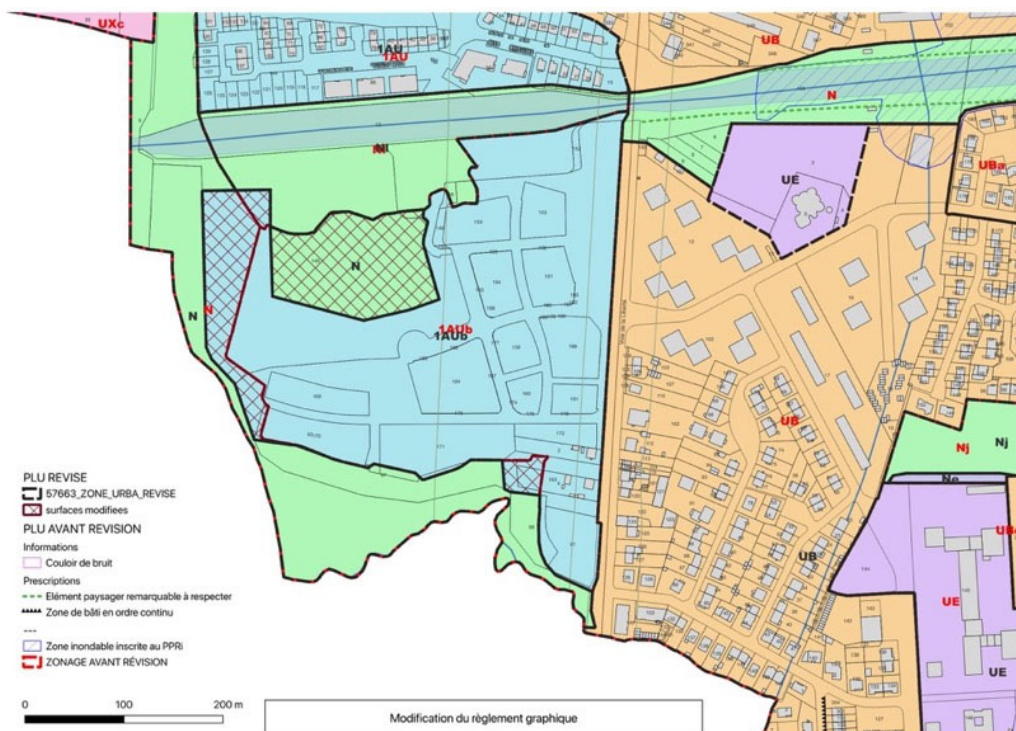
4 - RÈGLEMENT GRAPHIQUE ACTUEL SUR LA ZONE :

Le règlement graphique est modifié pour reclasser le bassin planté et paysager en zone naturelle et modifier les limites entre la zone d'habitat et la zone naturelle afin de réorganiser les parcelles constructibles.



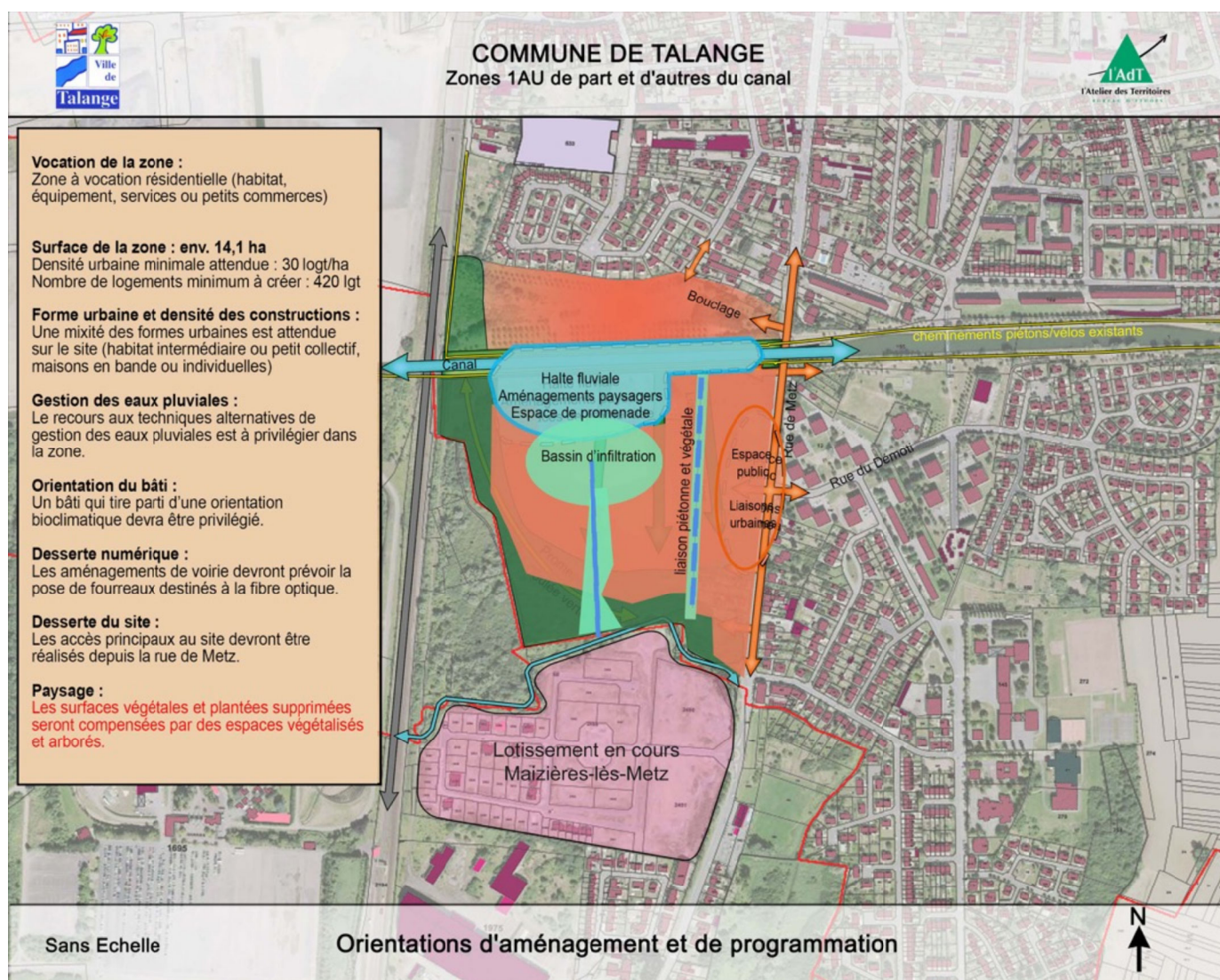
Zonage actuel superposé avec l'aménagement en cours.

5 - RÈGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIÉ



Zonage modifié.

6 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LA ZONE.



La pièce graphique est remise à jour pour prendre en compte les modifications inhérentes au bassin d'infiltration et la trame verte centrale ainsi que les modifications de limites.

Le texte afférent est modifié dans la partie paysage.

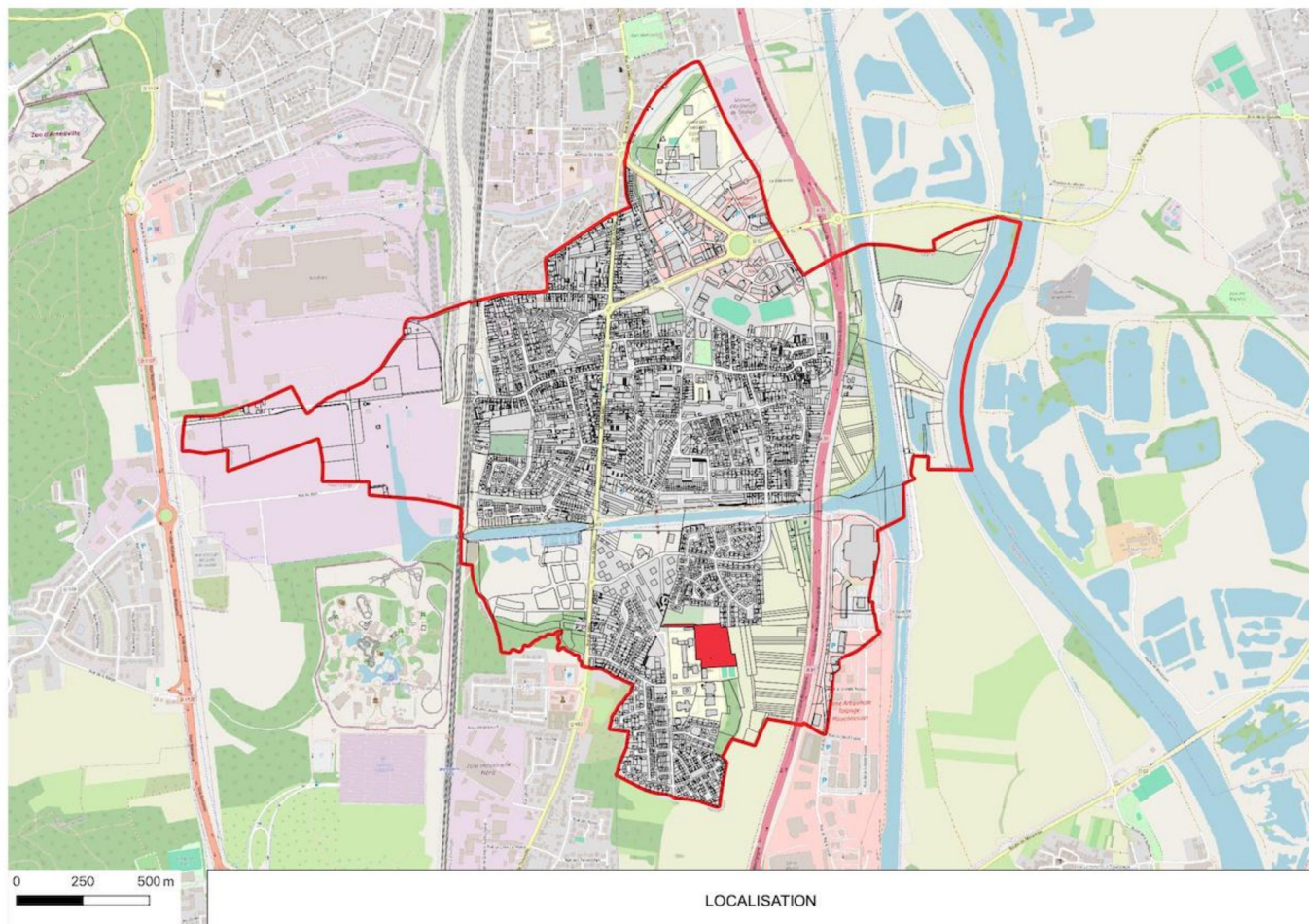
La phrase « les arbres supprimés dans le cadre de l'aménagement du quartier des Usènes seront replantés » est remplacée par « Les surfaces végétales et plantées supprimées seront compensées par des espaces végétalisés et arborés »

Les espaces végétalisés supprimés sont compensés par des espaces verts arborés.

La partie nord du canal est par ailleurs finalisée avec un nouveau quartier, 16 villas, 42 pavillons, 78 logements collectifs. Il est desservi par 2 rues, (Eric Tabarly et Florence Arthaud), des espaces verts (101 arbres sont sur le point d'être replantés), des équipements (bassins d'infiltration), des stationnements.

LOTISSEMENT LE CLOS DES COLOMBES

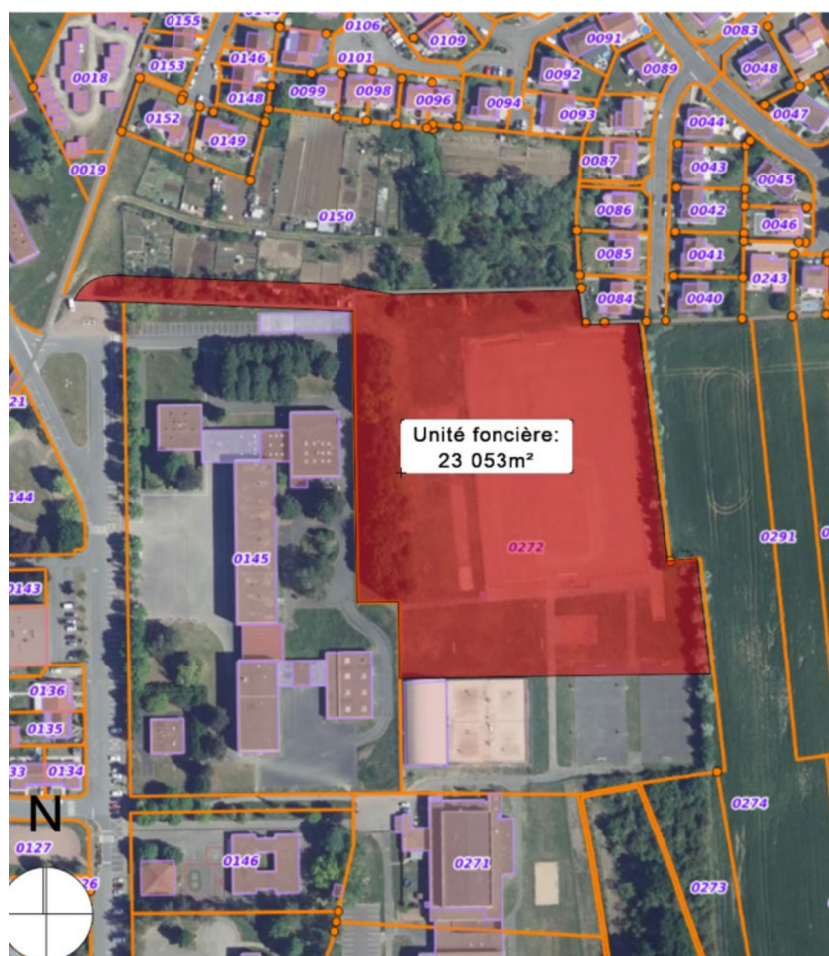
1 – LOCALISATION



Le terrain est bordé par les éléments paysagers et urbains suivants :

- Dans sa partie Nord :
 - par une des jardins familiaux et un bosquet boisé. Sur cette zone, un projet de parc communal est en cours d'étude,
 - par un lotissement existant constitué de pavillons individuels.
- Dans sa partie Sud :
 - par un complexe sportif (cours de tennis, gymnase, terrain de football...).
- Dans sa partie Ouest :
 - par le collège le Breuil.

2 – LE PROJET



Le projet se situe sur une unité foncière de 2,3 ha comportant des terrains de sports existants. La voirie d'accès longe des jardins partagés.

Création d'un lotissement comprenant :

- des parties destinées à un usage collectif : voiries, stationnement et cheminement piéton, réseaux, espaces verts
- des parties destinées à un usage privatif : Terrain libre de construction à destination d'habitation individuelles, groupées, ou collectives. Le découpage prévoit la création de :
 - 37 lots à bâtir destinés à de l'habitat individuel.
 - 2 macro-lots destinés à de l'habitat collectif ou intermédiaire.

Le permis d'aménager a d'ores et déjà été accordé.

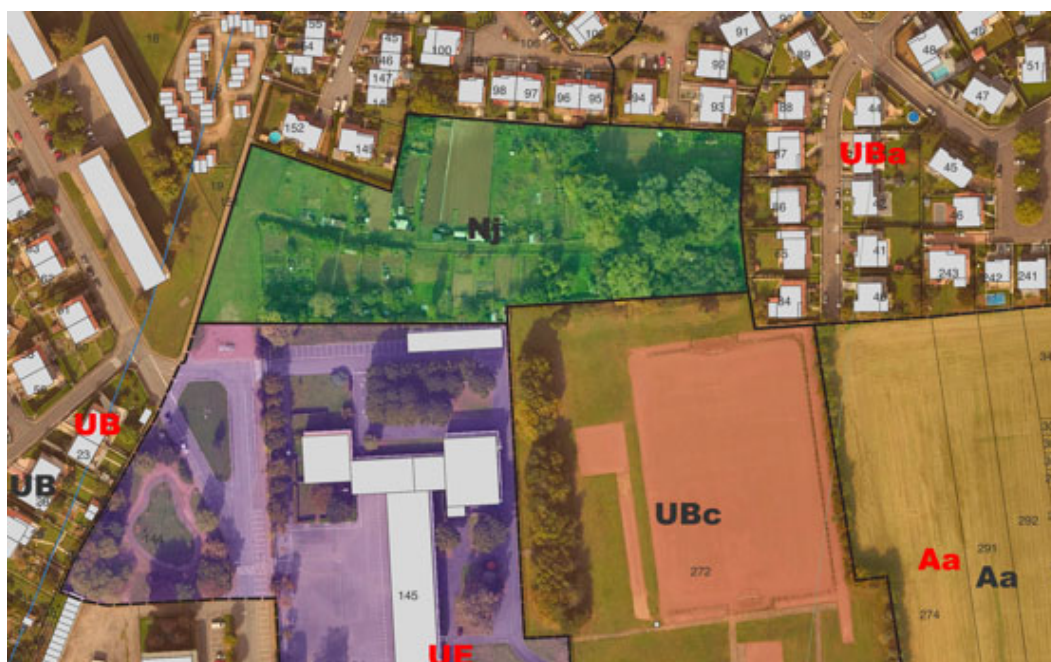


3 - RÉGLEMENT GRAPHIQUE ACTUEL SUR LA ZONE :

Au PLU, le terrain est partagé entre deux zones :

- **2,17 ha** se trouvent sur la zone UBc. Cette zone permet l'aménagement de terrain à lotir et la construction d'habitations individuelles et collectives.
- **0,13 ha** se trouvent en zone Nj. Cette zone prévoit la conservation des espaces naturels, végétal, les paysages et les jardins.

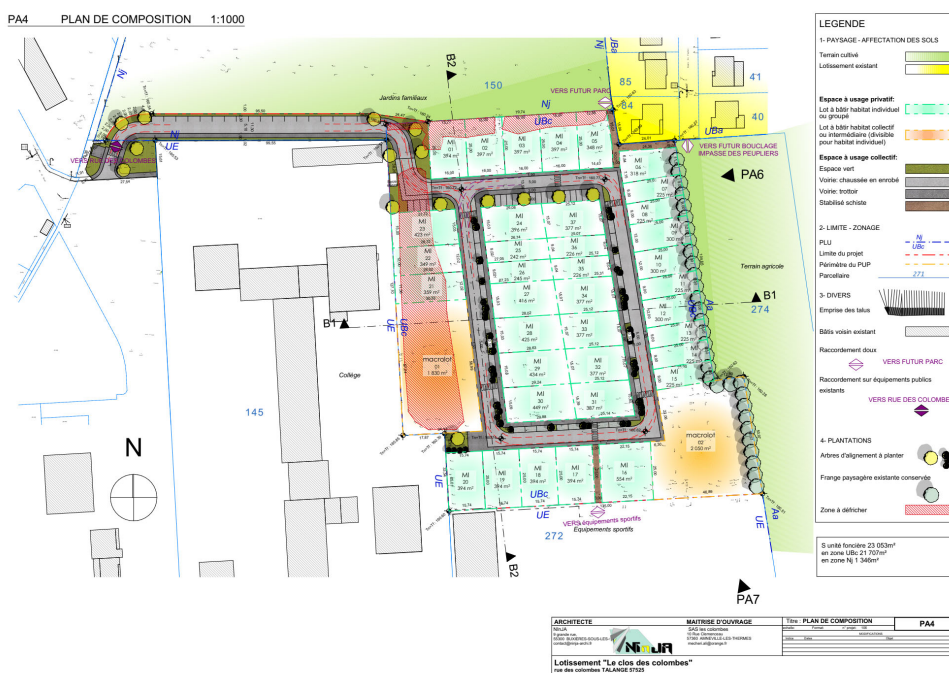
L'accès principal du lotissement se situe rue des Colombes. Une voie d'une centaine de mètres permet de desservir la partie constructible du lotissement situé en zone urbaine en contournant le collège. Cette voie traversera la zone Nj en bordant l'espace naturel. Elle permettra d'offrir un accès et du stationnement au futur parc urbain.



Accès à la zone UBc sur la zone Nj à modifier en Ne

Aucune OAP ne concerne ce secteur en zone UB.

Plan du lotissement ou figure également la voie d'accès

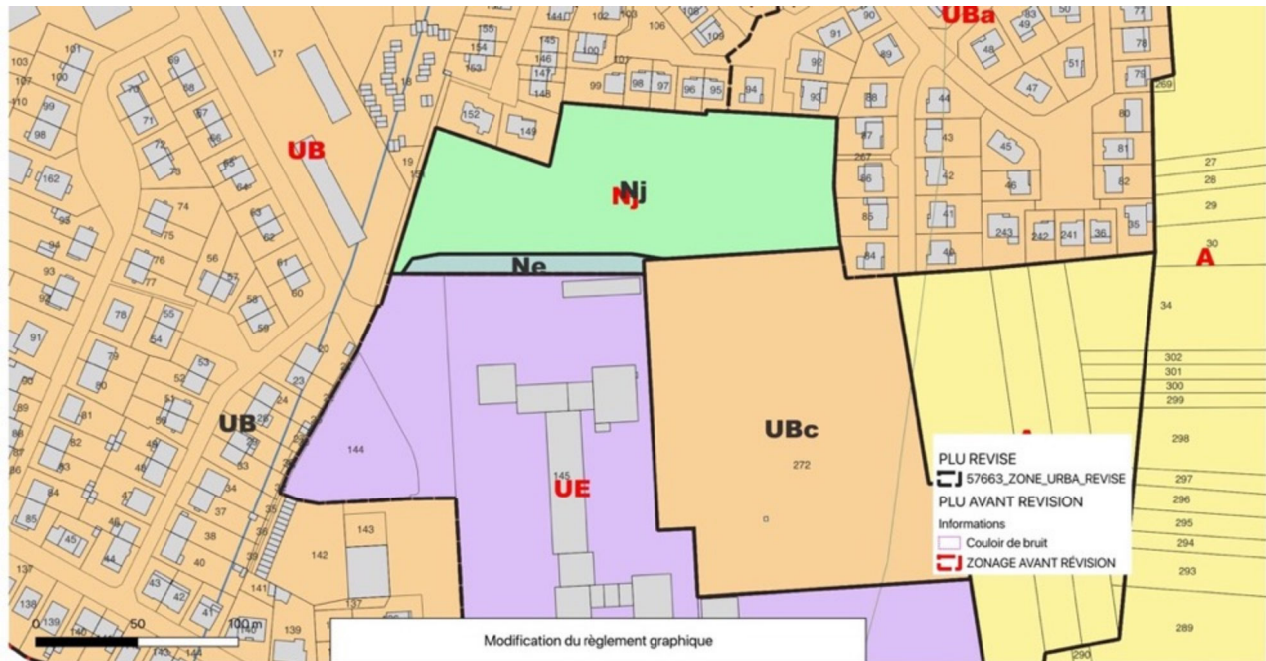


La révision allégée vise à classer la future voirie sur la partie de zone Nj (naturelle jardin) en zone Ne : zone naturelle à vocation d'équipement interdisant toute construction hormis les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics. Le reclassement en zone Ne a pour objet de pérenniser la vocation non constructible du site, de permettre l'accès au site et la gestion alternative des eaux pluviales.

Ce reclassement est strictement limité à l'emprise nécessaire à la voie d'accès, au stationnement infiltrant, aux plantations et aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Le reste du secteur demeure en Nj

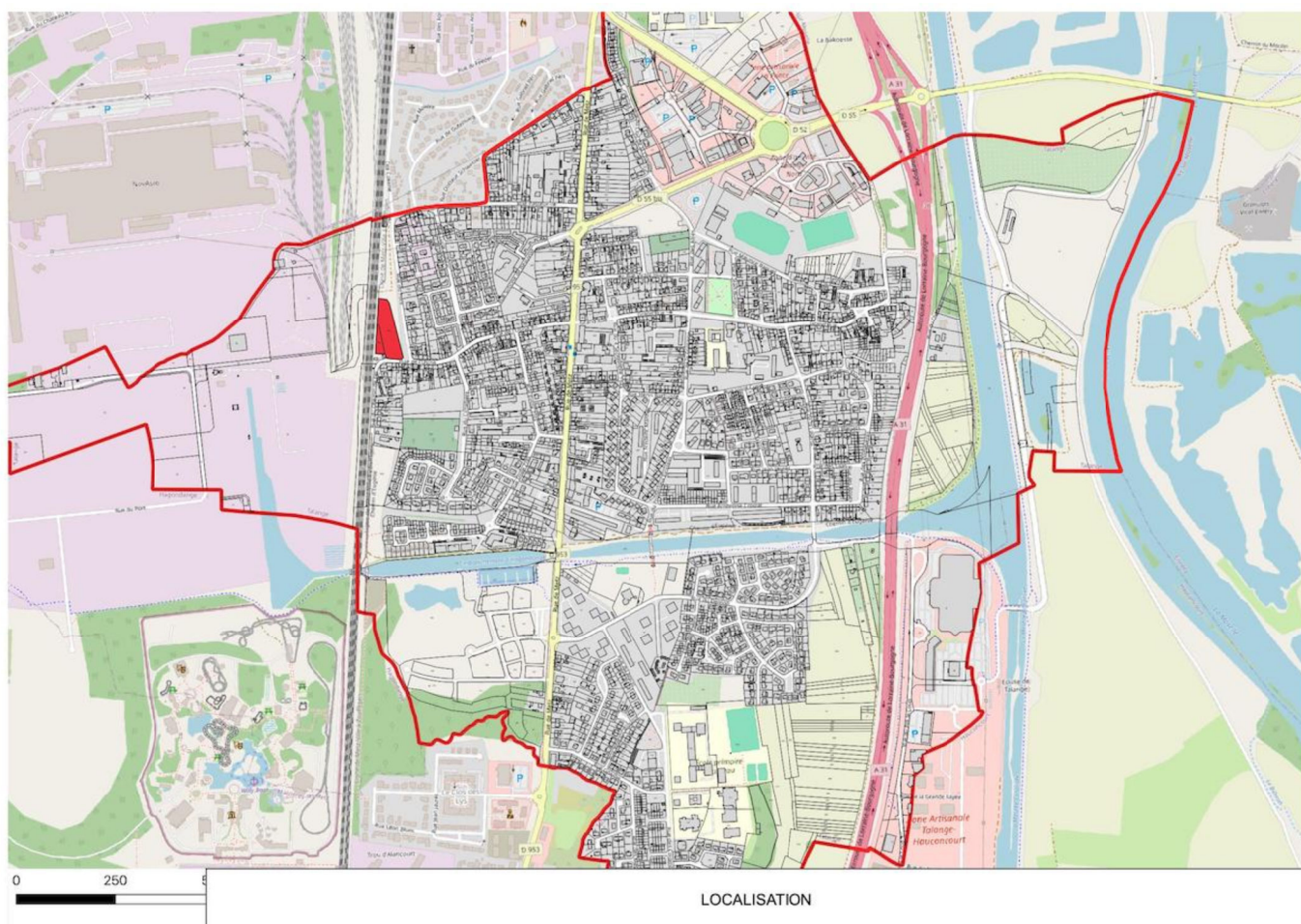
4 - RÈGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIÉ



Lotissement les Clos des Colombes

PARKING RFF

1 – LOCALISATION



Le terrain est bordé par :

- Dans sa partie Sud et Est :
 - la rue de l'Usine et
 - la rue du Pont
- Dans sa partie Ouest :
 - par la voie ferrée

2 – ÉTAT ACTUEL :



Le terrain concerné est une unité foncière de 0,71 ha.
Il s'agit d'un parking réalisé récemment. Le nord de l'emprise est occupé par un bosquet.



3 - OBJECTIF DE L'OPÉRATION

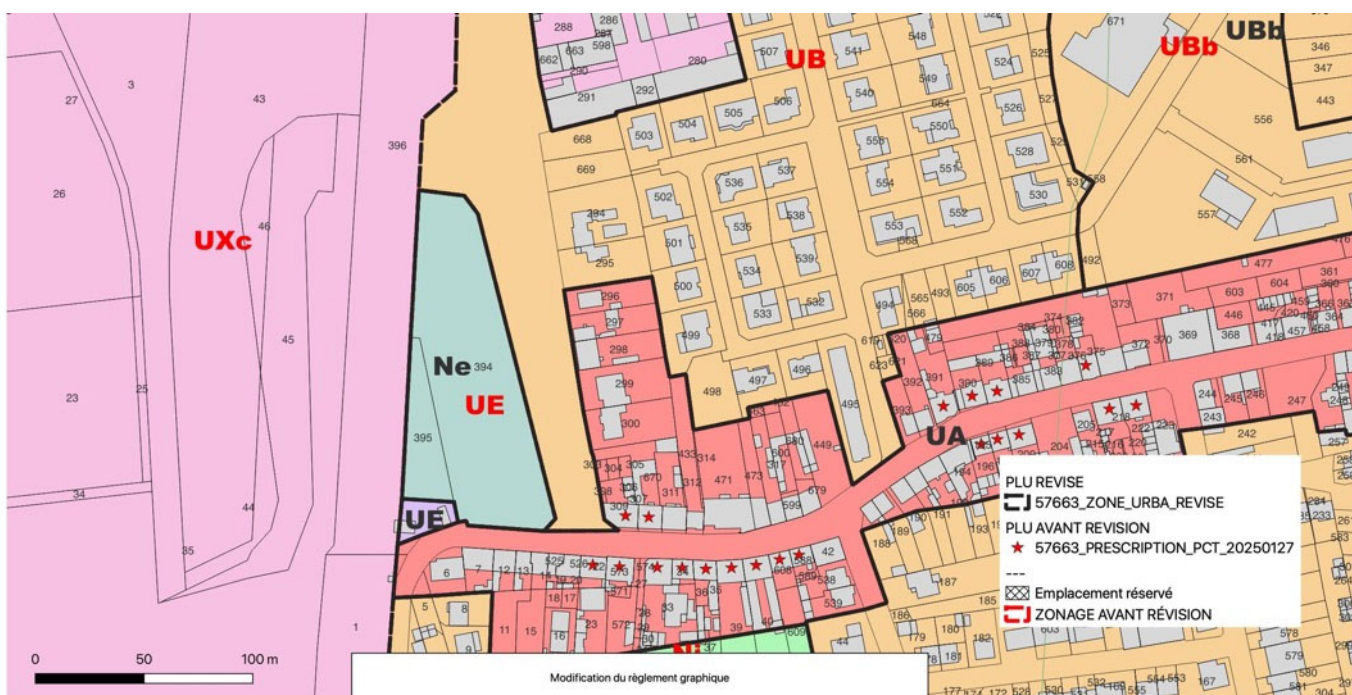
L'objectif est d'interdire la constructibilité de ce secteur, notamment du bosquet nord et d'imposer un paysagement au parking pour participer à l'infiltration des eaux pluviales et la trame verte.

4 - RÈGLEMENT GRAPHIQUE ACTUEL SUR LA ZONE :



Parking de la zone UE à repasser en Ne

La zone UE fait 0,76 ha. La révision allégée prévoit un reclassement de 0,71 ha correspondant à une unité foncière en zone Ne (naturel équipement).



Parking RFF

III – INCIDENCES SUR LE PLU :

A. Modification des surfaces

Zones	PLU AVANT REV ALL	PLU APRES REV ALL	DIFFÉRENCE EN POURCENTAGE	DIFFÉRENCE EN SURFACE
UA	12,52	12,52	0,00%	0,00
UB	102,86	102,86	0,00%	0,00
UBa	22,02	22,02	0,00%	0,00
UBb	2,85	2,85	0,00%	0,00
UBc	2,17	2,17	0,00%	0,00
UE	33,59	32,87	-2,13%	-0,71
UX	27,52	27,52	0,00%	0,00
UXc	41,39	41,39	0,00%	0,00
TOTAL U	244,91	244,20		-0,71
1AU	4,20	4,20	0,00%	0,00
1AUa	1,33	1,33	0,00%	0,00
1AUb	11,03	10,64	-3,59%	-0,40
1AUX	5,49	5,49	0,00%	0,00
1AUXb	0,97	0,97	0,00%	0,00
TOTAL 1AU	23,02	22,62		-0,40
A	24,23	24,23	0,00%	0,00
Aa	2,33	2,33	0,00%	0,00
N	66,82	67,30	0,72%	0,48
Nj	4,62	4,49	-2,77%	-0,13
NI	3,57	3,48	-2,39%	-0,09
Ne	0,00	0,84	100,00%	+0,84
TOTAL A et N	101,57	102,68		+1,11

Rappel des zones :

Les zone urbaines : U

- zone urbaine couvrant le centre ancien : zone UA ;
- zone urbaine réservée aux extensions plus récentes : zone UB et secteur UBa ;
- zone urbaine réservée aux équipements publics : zone UE ;
- zone urbaine réservée aux activités économiques : zone UX et secteur UXc.

Les zone à urbaniser : 1AU

- une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services et commerces, aux activités diverses et aux équipements collectifs : 1AU
- zone d'urbanisation future non équipée, destinée aux activités économiques et aux équipements collectifs : 1AUX

Les zones agricoles : A

Les zones naturelles : N

- le secteur Nj réservé aux jardins,
- le secteur Ni réservé aux activités de loisirs et aux installations liées à la voie d'eau.
- le secteur Ne réservé aux aménagements d'intérêt collectif

B. Modifications réglementaires

Règlement de la zone N : secteur Ne :

Le secteur Ne constitue un secteur naturel non constructible à vocation d'équipements et d'aménagements d'intérêt collectif. Il a pour seul objet de permettre des aménagements de voirie, stationnement perméable et paysager, cheminements, ouvrages de gestion des eaux pluviales, réseaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sa délimitation est strictement encadrée et justifiée par la nécessité d'implanter des équipements d'intérêt collectif ou des infrastructures publiques, incompatibles avec les autres zonages, tout en assurant la préservation du caractère naturel des espaces concernés.

Les possibilités de construction y sont strictement limitées aux ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics.

Extraits du règlement :

Ajout à l'article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

- dans le secteur Ne, ne sont autorisés que les aménagements et les ouvrages et installations nécessaires au service public, voiries, cheminements, stationnements perméables et paysagers, noues/bassins/dispositifs de gestion des eaux pluviales, réseaux, affouillements/exhaussements strictement nécessaires à ces ouvrages.

Ajout à l'article N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les poches de parking de plus de 10 places doivent être majoritairement perméables et plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places. Les plantations doivent être réalisées en pleine terre. Les arbres pourront être répartis ou plantés groupés.

C. Incidences sur l'environnement

La ZAC des Usènes ne touche aucun site d'intérêt écologique majeur, elle est néanmoins située entre 10 et 15 kilomètres de plusieurs sites Natura 2000. Leurs spécificités et leurs intérêts écologiques résultent de la présence de milieux remarquables (milieux aquatiques et zones humides) et d'écosystèmes particuliers nécessaires pour le développement de certaines espèces. Leur non-représentation dans le périmètre de la ZAC des Usènes implique un rôle négligeable du secteur dans leur fonctionnalité.

Dans le secteur des Usènes, la conservation des berges naturelles ainsi que de la majorité des alignements d'arbres existants permet de renforcer la trame verte du secteur. Couplée aux surfaces conséquentes de pleine terre dégagées par une densité réfléchie, la végétalisation exacerbée de ces espaces, notamment d'un nouveau bassin végétalisé de 1,4 ha au cœur de la ZAC en fait un lieu où la trame verte et bleue devient l'un des composants du projet.

Deux coulées vertes agrémentées de noues en connexion avec ce bassin viennent renforcer le rôle des espaces publics dans la trame verte et bleue communale. Quant aux espaces publics et privés majoritairement végétalisés ils viennent servir de refuges pour la biodiversité existante ou de passage (haies, entre les pavillons, jardins...). La modification sur la frange ouest en intégrant de la zone N est en grande partie d'ores et déjà artificialisée. La partie nord d'environ 0,56ha de bois caducifoliés sera compensée par la renaturation des 1,4 ha de la partie centrale.

A noter qu'en partie sud de la ZAC, des travaux de renaturation du cours d'eau la Barche ont été réalisés par la Communauté de Communes Rives de Moselle. Le chantier a consisté en une vaste renaturation composée d'un traitement de la végétation de bordure, un « retalutage » des berges en pente plus douce et aussi d'une redynamisation des écoulements afin de faciliter l'élimination naturelle des dépôts de sédiments.

Les modifications apportées sur le parking RFF ont une incidence positive sur l'environnement. L'objectif de ce reclassement est la non-imperméabilisation, la plantation et la non-constructibilité de cette parcelle.

III – COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD

La commune de Talange dispose d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixant les objectifs à prendre en compte lors de la modification des documents d'urbanisme. La Commune a ainsi défini deux orientations majeures comprenant chacune plusieurs objectifs généraux à poursuivre. Le projet de modification n°3 du PLU visant à permettre le développement résidentiel, il s'agira surtout d'être en cohérence avec les objectifs suivants :

COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Ce projet d'évolution du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les évolutions de zonage envisagées ne remettent pas en cause les choix fondamentaux du PADD.

Les adaptations proposées demeurent localisées et cohérentes avec les objectifs poursuivis par la commune, sans changement de parti d'aménagement ni transformation substantielle de la structure du document d'urbanisme. Le présent projet est donc compatible avec le PADD en vigueur.

ABSENCE DE REMISE EN CAUSE DE L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE DU PLU

Le présent projet d'évolution Plan Local d'Urbanisme n'a pas pour effet de remettre en cause l'économie générale du document et ne remet pas en cause les orientations du PADD.

Les évolutions projetées portent sur des secteurs limités du territoire communal et n'affectent ni la répartition globale des fonctions urbaines, ni l'équilibre général.

Les principes structurants du PLU demeurent inchangés et les évolutions apportées s'inscrivent dans une logique d'ajustement et de cohérence, sans incidence significative sur l'architecture générale du document.

Les évolutions envisagées n'affectent pas les orientations fondamentales du PADD.

Elles s'inscrivent dans la continuité des objectifs de :

- maîtrise de la consommation foncière,
- développement résidentiel encadré,
- préservation et renforcement des continuités écologiques.

IV – CONCLUSION

Les ajustements opérés demeurent ponctuels et n'entraînent pas de modification substantielle du plan d'aménagement communal.

Les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme s'inscrivent dans une logique d'ajustement limité, rendue nécessaire par l'avancement des projets opérationnels et les contraintes techniques identifiées.

Elles ne remettent pas en cause les orientations du PADD, respectent les documents de planification supérieurs et contribuent à un développement équilibré du territoire communal, conciliant urbanisation maîtrisée, gestion des ressources et préservation de l'environnement.