

Juillet 2026

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guénange



2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 02/07/2026 formalisant le débat sur les orientations du projet de PADD.

Le maire,
Pierre TACCONI

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
OBJECTIF GLOBAL DU PADD	3
1. RENFORCER LA PLACE DE LA NATURE EN VILLE POUR AMELIORER LE CADRE DE VIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	4
2. PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LA NATURE ORDINAIRE	6
3. REPENSER LES ESPACES PUBLICS ET LES EQUIPEMENTS POUR UNE VILLE VIVANTE, ACCESSIBLE ET APAISEE	9
4. ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PAR UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTES ET DE QUALITE	11
5. CONFORTER LE TISSU ECONOMIQUE ET PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES POUR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE	12
6. FAIRE DE LA SOBRIETE FONCIERE UN MOTEUR DE QUALITE URBAINE	15
7. ACCOMPAGNER LES TRANSITIONS ENERGETIQUE ET NUMERIQUE	17

Préambule

1. Définition du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document intégré dans les PLU conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, et suivant les dispositions de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 (dite loi Grenelle 2) et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

« Le PADD définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27. » (article L.151-5 du code de l'urbanisme).

Il traduit donc la politique municipale pour l'aménagement et l'urbanisme de Guénange en « grandes orientations ».

Les objectifs à atteindre qui en découlent seront traduits au travers de leur mise en œuvre dans le PLU.

À ce titre, les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal.

Le PADD fait également référence à la notion de « développement durable ». Ce principe est issu du Sommet de Rio de juin 1992, et a été, depuis, largement retranscrit en droit français (loi Pasqua sur l'aménagement du territoire, loi Voynet, loi Chevènement, loi SRU, loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement et loi portant Engagement National pour l'Environnement, loi Climat et résilience).

Le principe fondamental du développement durable est de satisfaire les besoins des populations actuelles sans obérer ceux des générations futures, que cela soit au niveau du développement économique, du social, de la santé publique (principe de précaution, ...), et de l'environnement urbain et naturel.

Le PLU est, au niveau local, un instrument transversal permettant d'agir sur ces thèmes.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2. Contexte local

La commune de Guénange dispose d'un PLU approuvé le 30 septembre 2021. Depuis de nombreuses évolutions ont eu lieu, tant au niveau local (croissance démographique, nouveaux besoins en équipements publics et logements) qu'au niveau national et international (transition écologique, réduction de l'empreinte carbone, nouvelles réglementations). Ainsi, la municipalité de Guénange a souhaité retravailler et adapter son document d'urbanisme afin de mener une réflexion globale sur l'avenir de la ville.

Elle a donc pris la décision de réviser son document d'urbanisme.

Il devra donc être conforme aux récentes évolutions législatives et réglementaires (notamment la loi Climat et Résilience du 24 août 2021 et la loi « ZAN » du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux) et compatible avec les documents de rangs supérieurs notamment le SCoT de l'Agglomération Thionvilloise (SCoTAT).

La révision du PLU permettra à la commune de se doter d'un outil adapté pour maîtriser et organiser son développement futur, orienté vers l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Par délibération du 23 janvier 2025, le conseil municipal de Guénange a décidé de prescrire la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal, conformément au code de l'urbanisme.

3. Les grandes orientations communales et leur traduction dans le PLU

Le diagnostic territorial a permis de faire ressortir les grands enjeux pour la commune. Ces enjeux ont été formalisés dans ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ce document, qui constitue la pièce centrale du PLU, correspond au projet politique des élus et leur vision pour la commune dans les 15 années à venir sous la forme de grandes orientations.

Les sept axes définis constituent un projet cohérent et intégré pour Guénange. Ils traduisent la volonté de la commune de demeurer un territoire attractif, juste et exemplaire dans sa transition environnementale et urbaine, au service de toutes les générations de guénangeois.

Les orientations du PADD seront déclinées dans les pièces réglementaires du PLU : règlement graphique, règlement écrit et orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Objectif global du PADD

DEMEURER UN TERRITOIRE ATTRACTIF, DURABLE ET EXEMPLAIRE DANS SA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE ET URBAINE

Bénéficiant d'une situation privilégiée au cœur de l'axe mosellan et d'une accessibilité directe aux pôles de Thionville et Metz, Guénange, commune la plus peuplée de l'Arc Mosellan, constitue un territoire résidentiel recherché et un pôle de centralité à conforter dans la vallée de la Moselle.

CONFORTER L'ATTRACTIVITE DE GUENANGE DANS L'ARC MOSELLAN

Poursuivre un développement résidentiel équilibré et en cohérence avec les capacités d'accueil et le rôle de la commune dans le bassin de vie nord-mosellan.

INNOVER DANS LA GESTION DE L'ESPACE : FAIRE MIEUX AVEC MOINS

Réorienter la dynamique de développement vers la requalification des espaces existants et la mobilisation des secteurs au sein de l'enveloppe bâtie, afin de limiter la consommation d'espace et de répondre aux objectifs du ZAN et du SCoTAT

ACCOMPAGNER UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MAÎTRISÉE

Accompagner une croissance démographique maîtrisée, estimée entre 0,8 % et 1 % par an, afin de conforter son rôle de pôle de centralité au sein de l'Arc Mosellan, tout en veillant à préserver la qualité du cadre de vie, à maîtriser la consommation foncière et à adapter progressivement les équipements et les services aux besoins de la population.

1. Renforcer la place de la nature en ville pour améliorer le cadre de vie et l'adaptation climatique

Guénange est une commune relativement urbanisée. La zone bâtie représente environ 25 % du territoire. La commune est soumise à un climat continental aux étés orageux et aux chaleurs croissantes. Si ce taux d'artificialisation reste modéré à l'échelle des communes périurbaines de la CCAM, il n'en traduit pas moins une pression réelle sur les sols et les continuités naturelles. Face aux effets du changement climatique, la nature en ville constitue un levier essentiel de résilience thermique, de bien-être et de biodiversité ordinaire.

1.1 RENFORCER LA PLACE DE LA NATURE EN VILLE

La commune souhaite développer la nature au sein des tissus urbains, afin d'offrir à chacun un cadre de vie plus agréable et plus frais, favorisant la biodiversité et le bien-être quotidien. Cela passe par la création de « poumons verts » de proximité, la végétalisation des places et des rues ainsi que la mise en valeur des espaces naturels existants.

À cette fin, la commune a réalisé un travail de recensement des îlots de chaleur urbain à potentiel à désimperméabilisation et de transformation en îlots de fraîcheur. Outre le secteur de la place Saint Benoît, qui doit s'inscrire dans un projet plus global lié à la requalification du quartier (cf. axe 5 du présent PADD), la ville entend développer adapter la ville au changement climatique à travers :

- Une réhabilitation écologique du Parc du Taureau incluant en particulier la plantation d'arbres ;
- La désimperméabilisation des cours d'écoles ;
- Une réflexion sur la requalification des places de la République et de l'ancien Hôtel de Ville ;
- La requalification de la zone « Intermarché » ;
- Les plantations d'arbres au sein des aires de jeu.

1.2 DEVELOPPER ET STRUCTURER UNE TRAME VERTE URBAINE

Le PLU favorisera la continuité écologique entre les espaces naturels périphériques, les parcs urbains et les cœurs d'îlots végétalisés. Cette trame verte s'appuiera sur des corridors écologiques, les berges et alignements d'arbres. La commune souhaite favoriser :

- La création de « poumons verts » de proximité accessibles à pied depuis tous les quartiers ;
- La végétalisation des places et des rues par des plantations d'essences locales adaptées au changement climatique ;
- La préservation des jardins résidentiels et des cœurs d'îlots comme réservoirs de biodiversité ordinaire et espaces de fraîcheur ;
- La continuité des corridors écologiques entre espaces naturels périphériques (forêt de Guénange, Moselle) et cœur de ville ;
- L'intégration du végétal dès la conception dans toute opération d'aménagement ou de renouvellement urbain.

1.3 GERER DURABLEMENT LES EAUX PLUVIALES ET DESIMPERMEABILISER LES SOLS

La commune entend faire de la gestion des eaux pluviales un levier de qualité urbaine et environnementale, en privilégiant des aménagements perméables et paysagers.

Elle souhaite également engager une réflexion sur la désimperméabilisation de certains secteurs, notamment les espaces publics tels que les cours d'école, afin de redonner une place au sol vivant et de favoriser l'infiltration naturelle des eaux.

Dans cette logique, le futur document d'urbanisme posera la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle comme la norme : tout projet devra démontrer sa capacité à gérer les eaux pluviales à la source, par infiltration ou rétention, sauf impossibilité technique dûment justifiée. Le PLU veillera à limiter l'imperméabilisation excessive des sols et à encourager les dispositifs adaptés (revêtements drainants, noues, jardins de pluie, toitures végétalisées) dans les espaces publics et les nouvelles opérations.

Ces principes contribueront à préserver la ressource, à améliorer le confort urbain et à créer des ambiances plus tempérées dans les quartiers.

1.4 FAVORISER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU BATI

La commune vise à promouvoir une construction et une rénovation exemplaires sur le plan environnemental. Les nouvelles opérations devront favoriser des matériaux biosourcés, des espaces verts de pleine terre et des dispositifs favorables à la biodiversité (nichoirs, haies, essences locales).

L'intégration paysagère des dispositifs de production d'énergie renouvelable fera l'objet d'une attention soutenue, de même que la qualité architecturale et la sobriété des façades, toitures et clôtures, afin que les projets privés comme publics contribuent à une image urbaine cohérente et durable.

Au-delà du bâti stricto sensu, cette exigence de qualité architecturale et d'intégration paysagère s'étendra à l'ensemble des composantes des futures constructions et aménagements : voiries, aires de stationnement, zones de stockage, bâtiments agricoles, mais également les équipements techniques tels que les armoires de fibre optique ou les locaux techniques. Ces éléments, trop souvent traités comme des contraintes résiduelles, participent pleinement à la qualité du cadre de vie et feront à ce titre l'objet d'une attention particulière dans le cadre du futur PLU.

De la même manière, la rénovation du parc bâti existant sera encouragée, notamment à travers des travaux d'isolation et d'amélioration de la performance énergétique, afin de valoriser le patrimoine bâti tout en réduisant les consommations et les déperditions.

2. Préserver les continuités écologiques et la nature ordinaire

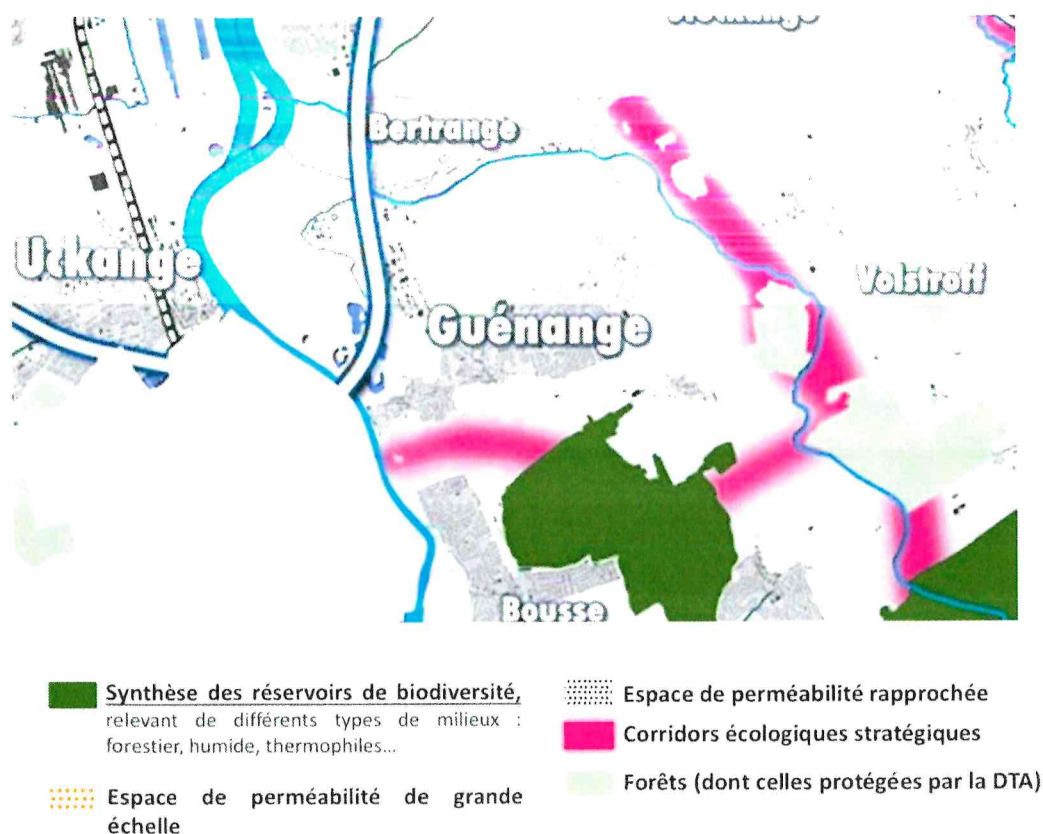
Guénange dispose d'un patrimoine naturel riche, structuré par quatre réservoirs de biodiversité identifiés dans la Trame Verte et Bleue locale : la forêt de Blettange (ZNIEFF de type 1 d'intérêt régional, couvrant 262 ha et abritant 14 espèces déterminantes), la forêt de Guénange (94 ha gérée par l'ONF, labellisée PEFC), la forêt de Guélange et le bois carré. La Moselle constitue à la fois un réservoir de biodiversité et un corridor écologique de la Trame Bleue d'intérêt régional. Ce réseau écologique est complété par les zones humides et les haies bocagères qui maillent les espaces agricoles, ainsi que par d'autres boisements et bosquets qui contribuent à la trame paysagère et écologique du territoire.

2.1 VALORISER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La commune souhaite préserver ces réservoirs de biodiversité et conforter les continuités écologiques à travers une déclinaison locale de la trame verte et bleue, en cohérence avec le SRADDET et le SCoTAT.

Cette démarche vise à maintenir les équilibres écologiques du territoire et à garantir une cohabitation harmonieuse entre espaces naturels, agricoles et urbains.

Le SCoTAT identifie ainsi les zones suivantes comme réservoirs de biodiversité :



La commune entend préserver ces espaces verts naturels en mettant fin au développement urbain diffus au profit d'une densification de l'espace bâti à proximité du noyau villageois.

En ce sens, les espaces réservoirs de biodiversité proches (forêts de Guénange et de Veckring, forêt de Blettange, forêt de Guélange et bois carré), ainsi que les zones humides identifiées au titre de la Loi sur l'eau (Berges de la Moselle dite « zone des gravières », Ripisylve de Bousse, cour de la See) seront intégralement préservées de toute nouvelle construction à usage d'habitation. Certains de ces espaces, comme le bois carré ou la zone des gravières pourront faire l'objet d'une valorisation au regard de la valeur écologique de ces milieux.

Enfin, la commune souhaite reconquérir et protéger les berges de la Moselle. Élément majeur du paysage et réservoir de biodiversité d'intérêt régional, la Moselle constitue l'épine dorsale de la trame bleue guénangeoise. La municipalité entend désormais privilégier une sanctuarisation environnementale stricte de ses berges afin de faire obstacle à toute forme d'urbanisation progressive et insidieuse qui viendrait dénaturer ce corridor écologique essentiel.

Ainsi, la municipalité s'engage à restaurer et mettre en valeur les secteurs naturels en bord de Moselle, notamment la « zone des gravières ». L'objectif est de protéger ces réservoirs écologiques tout en assurant une valorisation paysagère de qualité pour les loisirs doux et la découverte de la nature (véloroute, zone de loisirs).

Afin de préserver l'intégrité esthétique et environnementale de la trame bleue, la commune engagera une politique rigoureuse de lutte contre la « cabanisation ». Le PLU interdira strictement l'implantation de constructions légères, d'abris ou de clôtures non autorisées dans les zones naturelles et agricoles bordant la Moselle. Cette interdiction répond impérativement au caractère inondable de ces secteurs, où la préservation des champs d'expansion des crues est essentielle pour garantir la sécurité des personnes et des biens face aux risques naturels. Cette mesure vise ainsi à supprimer les ruptures paysagères et à garantir le libre passage des espèces au sein du corridor écologique stratégique tel qu'identifié dans la carte ci-dessus.

2.2 PRÉSERVER ET GÉRER DURABLEMENT LA FORÊT COMMUNALE

La forêt de Guénange, labellisée PEFC, constitue un élément majeur du paysage et un réservoir écologique essentiel.

La commune souhaite poursuivre une gestion responsable et durable, conciliant fonctions écologiques, sociales et récréatives. Valoriser la forêt comme espace de loisirs de proximité en développant les sentiers de randonnée et de promenade accessibles depuis les quartiers, en lien avec la « Boucle Chemin du Petelot » et la « Boucle Moselle et Forêts ».

La qualité des sols forestiers et la diversité des essences seront préservées, avec une attention particulière portée à l'adaptation des plantations face à l'évolution du climat et à la santé des peuplements (essences adaptées au stress hydrique notamment).

2.3. MAINTENIR LES ÉQUILIBRES HYDROLOGIQUES ET PROTÉGER LES ZONES HUMIDES

Les zones humides participent à la régulation des eaux et au maintien de la biodiversité.

Le projet communal vise à préserver ces milieux sensibles et à en valoriser le rôle dans la trame écologique.

La gestion durable des ressources en eau reposera sur une anticipation des capacités d'approvisionnement en eau potable et sur la mise à niveau progressive des équipements d'assainissement, afin d'accompagner le développement urbain dans des conditions soutenables.

La municipalité s'engage dans une préservation renforcée des zones humides et des abords de cours d'eau, non par le biais d'une inconstructibilité systématique, mais par l'application de principes de composition urbaine et paysagère rigoureux.

Afin de concilier la protection de ces milieux sensibles et la faisabilité des projets communaux ou d'intérêt général, tout aménagement situé à proximité devra démontrer une insertion exemplaire. Les projets seront

conçus pour garantir la perméabilité des sols et la transparence hydraulique, en excluant tout remblaiement ou imperméabilisation qui compromettrait l'équilibre du milieu, conformément aux exigences de la loi sur l'eau, du SDAGE et de la séquence « éviter-réduire-compenser ».

Cette approche permet de protéger durablement les fonctions essentielles remplies par ces écosystèmes : régulation des crues, soutien des étiages, épuration naturelle des eaux et maintien de la biodiversité

2.4. PROTÉGER LES HAIES ET LA NATURE ORDINAIRE DANS LES ESPACES AGRICOLES

En dehors des secteurs bâtis, la commune entend préserver le maillage de haies, talus et bosquets qui façonnent les paysages agricoles et assurent un rôle écologique de premier plan.

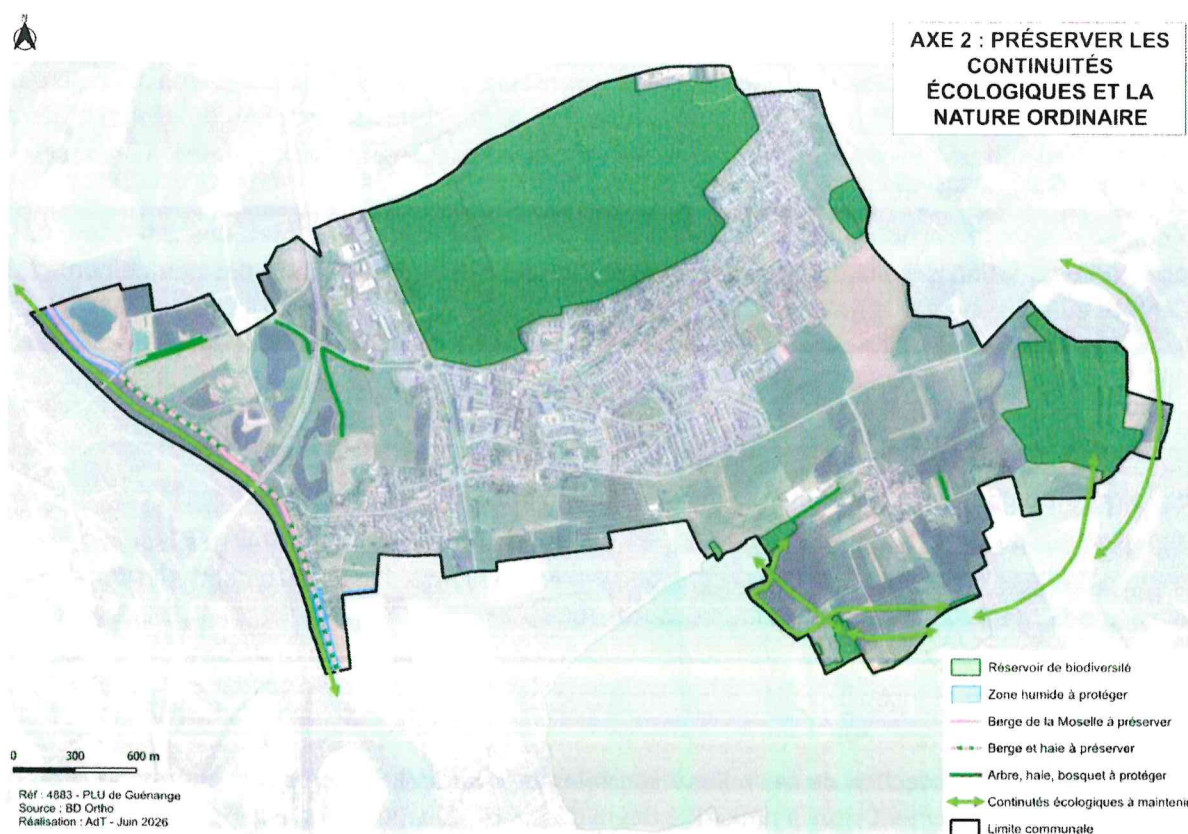
Par ailleurs, les haies présentes sur le territoire constituent des éléments à part entière de la trame verte locale. Elles participent à la biodiversité ordinaire, offrent des habitats pour de nombreuses espèces et contribuent à la qualité paysagère de la commune. À ce titre, leur maintien et leur valorisation sont recherchés dans le cadre du projet communal.

Une attention particulière sera portée à la compensation des haies détruites dans le cadre d'opérations d'aménagement, par des plantations d'essences locales. Ces éléments, supports de biodiversité ordinaire, participent à la qualité paysagère du territoire et à la continuité des habitats naturels.

2.5. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune intègre dans son projet de territoire la prise en compte des risques naturels et technologiques identifiés sur son territoire, notamment les risques d'inondation liés à la Moselle, les phénomènes de ruissellement et les aléas liés au retrait-gonflement des argiles.

Le PLU veillera à ne pas exposer de nouveaux habitants à ces aléas et à préserver les champs d'expansion des crues. Les secteurs soumis à des risques avérés seront inconstructibles ou soumis à des prescriptions particulières, en cohérence avec les documents de référence opposables.



3. Repenser les espaces publics et les équipements pour une ville vivante, accessible et apaisée

Commune-centre de la CCAM, Guénange porte une responsabilité particulière dans la qualité de son cadre de vie et l'attractivité de son territoire. Si les équipements publics répondent globalement aux besoins des habitants, les espaces publics, les entrées de ville et les réseaux de mobilité douce offrent encore de réelles marges de progression. La commune entend s'appuyer sur ces leviers pour renforcer son identité urbaine et paysagère, améliorer le quotidien de ses habitants et affirmer son rôle de centralité à l'échelle intercommunale, en plaçant la qualité d'usage, la sobriété et la nature au cœur de ses aménagements.

3.1. REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS

Certaines places et rues feront l'objet de projets de requalification paysagère, visant à créer des lieux de vie agréables, lisibles et végétalisés. Ces espaces contribueront à la valorisation du patrimoine et à l'identité de la commune.

3.2. RENFORCER L'IDENTITE URBAINE ET PAYSAGERE DES ENTREES DE VILLE

Les entrées de ville jouent un rôle essentiel dans l'image et la lisibilité de Guénange. Aujourd'hui marquées par des zones d'activités, des espaces peu hiérarchisés et des transitions urbaines parfois brutales, elles nécessitent d'être repensées.

La commune imagine ces secteurs comme de véritables espaces de mise en scène du territoire, conciliant qualité paysagère, continuités piétonnes et cyclables, et cohérence architecturale.

L'objectif est d'offrir une perception plus harmonieuse des abords de la ville, de renforcer leur fonction d'accueil et d'améliorer leur insertion dans les tissus résidentiels et naturels environnants.

3.3. ADAPTER LES EQUIPEMENTS PUBLICS AUX BESOINS ACTUELS

La commune souhaite moderniser les équipements existants pour répondre aux besoins d'une population en croissance, vieillissante et diversifiée dans ses profils.

La reconversion de la friche de l'ancien groupe scolaire Saint-Matthieu illustre cette ambition : ce site en entrée de ville est destiné à accueillir un programme mixte comprenant une maison de santé, des logements pour jeunes et une requalification paysagère, participant ainsi à l'amélioration de la qualité urbaine et au renforcement de l'attractivité de ce secteur.

Elle entend également engager une réflexion sur la réhabilitation et la rénovation énergétique de ses bâtiments publics, pour améliorer leur confort d'usage, réduire leur empreinte énergétique et prolonger leur durée de vie.

3.4. ENCOURAGER LES MOBILITES ACTIVES ET PARTAGEES

Le développement du réseau cyclable structurant sera poursuivi, notamment en renforçant les liaisons avec les communes voisines, en particulier vers Reinange et Rurange-lès-Thionville, ainsi qu'en améliorant les connexions avec les équipements, les quartiers résidentiels et les pôles d'échanges.

La commune accompagnera également le développement de solutions d'intermodalité, notamment par la création d'un parking partagé favorisant le covoiturage et les connexions avec les espaces de loisirs, en articulation avec les réseaux de transports collectifs.

Ces initiatives favoriseront des alternatives à l'usage de la voiture individuelle, contribuant ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.

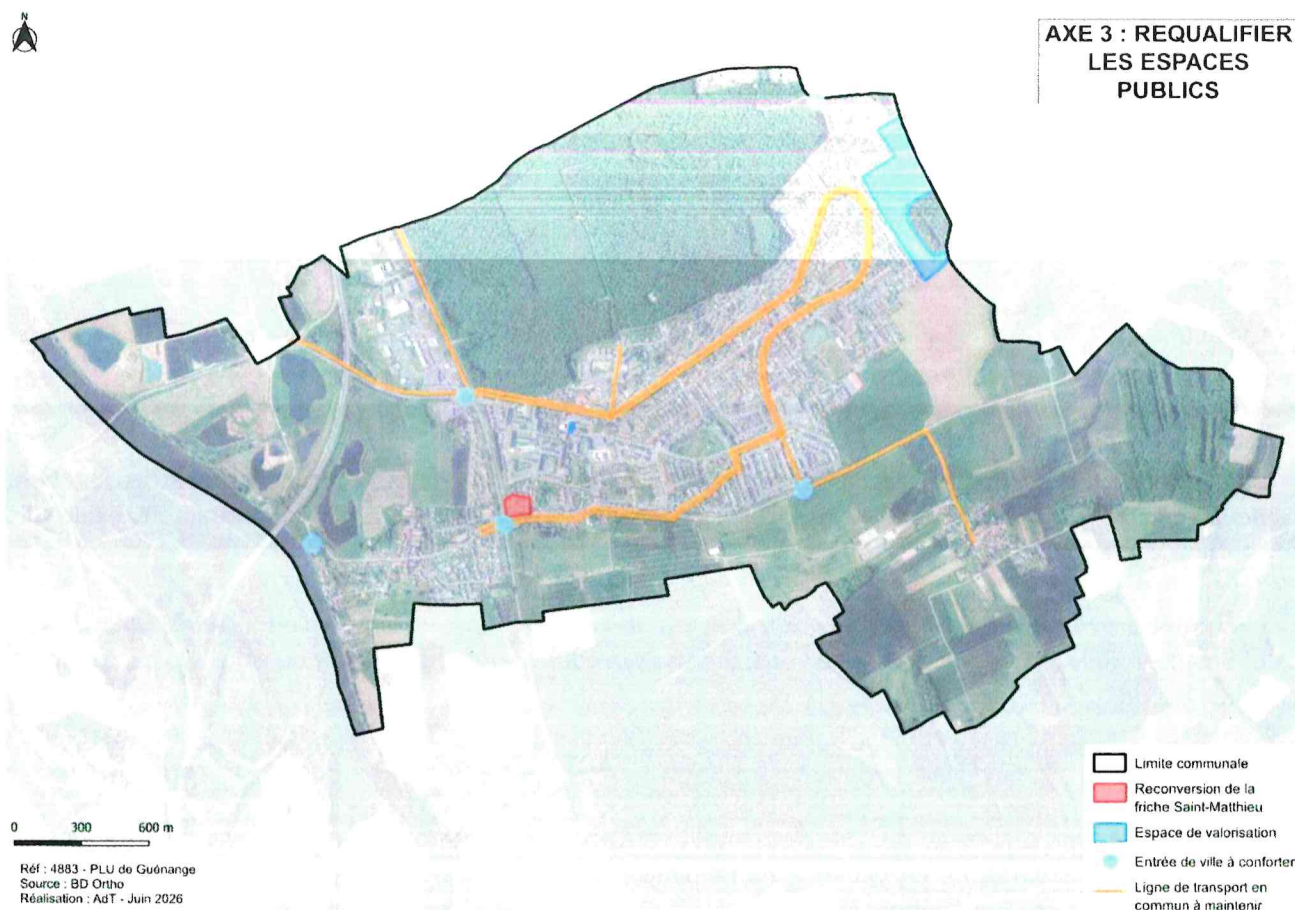
La commune souhaite également développer et améliorer les chemins de promenade et de balade, afin d'encourager les déplacements doux et de renforcer les continuités entre les quartiers, les espaces naturels et les communes voisines.

L'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques sera encouragée dans les opérations de construction, de requalification et dans les espaces publics, en complément des dispositifs déjà prévus pour les bâtiments privés.

3.5. INTEGRER LA NATURE ET LA SOBRIETE DANS LES AMENAGEMENTS PUBLICS

Les futurs aménagements veilleront à intégrer le végétal, la gestion de l'eau et les matériaux durables pour des espaces publics à la fois attractifs, résilients et économes en ressources.

À ce titre, la commune entend prévoir une part minimale de végétalisation et des exigences de perméabilité des sols dans tout projet de requalification ou de création d'espace public. L'utilisation de matériaux durables, locaux et à faible empreinte carbone sera privilégiée dans les aménagements communaux. Enfin, la généralisation d'un éclairage public sobre en énergie sera poursuivie, afin de limiter la pollution lumineuse préjudiciable à la faune nocturne.



4. Accompagner la croissance démographique par une offre de logements adaptés et de qualité

Guénange connaît une forte croissance démographique ces dernières années (+600 habitants depuis 2015, INSEE 2021). Le taux de vacance reste faible (5,3 %, INSEE 2021), témoignant d'une demande soutenue. Cependant, une forte déconnexion entre l'offre et les ménages persiste : beaucoup de petits ménages (2/3 des ménages composés de 2 personnes ou moins) mais une offre riche en grands logements. Dans ce contexte, la commune entend accompagner une croissance démographique maîtrisée, comprise entre 0,8 % et 1 % par an sur la durée du PLU. Cette trajectoire vise à conforter l'attractivité résidentielle de Guénange tout en garantissant une offre de logements, d'équipements et de services adaptée, dans le respect des objectifs de sobriété foncière.

4.1. MOBILISER LES FRICHES ET PRIORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

La commune affirme sa volonté de privilégier le renouvellement urbain en s'appuyant prioritairement sur la mobilisation des friches urbaines et des espaces déjà urbanisés, conformément aux objectifs ZAN et du SCoTAT. Ces secteurs constituent des opportunités pour accueillir de nouveaux programmes de logements, ainsi que des commerces et services, tout en contribuant à la revitalisation des quartiers existants.

Dans ce cadre, la commune souhaite développer la « ville sur la ville », en accompagnant l'évolution et, le cas échéant, la transformation de certains quartiers afin de les rendre plus attractifs et mieux adaptés à l'accueil des familles. Cette démarche prendra en compte les contraintes résidentielles actuelles, l'identité des quartiers et la qualité du cadre de vie des habitants.

Cette orientation vise à limiter l'étalement urbain, à optimiser l'usage du foncier déjà urbanisé et à préserver durablement les espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire.

4.2. FAVORISER LA MIXITE RESIDENTIELLE

Les opérations d'aménagement viseront à proposer une diversité de formes d'habitat et de statuts d'occupation, associant logements individuels, intermédiaires et collectifs, en location ou en accession, afin de répondre aux besoins de l'ensemble des profils de ménages. Une attention particulière sera portée au développement d'une offre adaptée aux personnes âgées, aux jeunes ménages et aux personnes à mobilité réduite, afin de favoriser les parcours résidentiels sur le territoire communal.

Cette densification devra prendre en compte les enjeux sociétaux de demain liés à la nécessaire mixité sociale de ces nouveaux quartiers.

4.3. ENCADRER LA QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les quartiers en extension devront s'inscrire dans une démarche de qualité urbaine et paysagère, en veillant à une cohérence d'ensemble entre la voirie, les formes urbaines et la typologie de l'habitat. Les projets devront prévoir une voirie adaptée à une circulation apaisée, favorisant la sécurité, le partage de l'espace public et les modes de déplacement doux.

Les opérations d'aménagement intégreront la création d'espaces publics qualitatifs, supports de convivialité et de lien social, contribuant à l'attractivité des nouveaux quartiers et à leur bonne insertion dans le tissu urbain existant. Une attention particulière sera portée à la continuité urbaine avec les quartiers voisins, ainsi qu'à la qualité des ambiances et des usages.

5. Conforter le tissu économique et préserver les espaces agricoles pour un développement équilibré

Guénange conjugue sur son territoire des fonctions urbaines, économiques et agricoles qu'il convient d'articuler avec soin. La commune dispose d'un tissu économique à conforter et d'espaces agricoles et forestiers qui structurent son paysage, son identité et ses équilibres écologiques. Face aux pressions foncières et aux mutations économiques, le PADD affirme la nécessité d'un développement équilibré, qui soutienne l'activité locale et le commerce de proximité, tout en préservant durablement les terres agricoles et les espaces naturels qui font la qualité et la singularité du territoire.

5.1. SOUTENIR ET DIVERSIFIER LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET VALORISER LE COMMERCE DE PROXIMITE

Le PLU visera à pérenniser les zones d'activités existantes et à favoriser la requalification des friches économiques pour diversifier l'offre d'emplois et attirer de nouvelles entreprises, en cohérence avec les compétences exercées par l'intercommunalité.

Dans le secteur de la ZAC Bellevue, la commune entend préserver et conforter les commerces de proximité existants, qui participent à l'animation du quartier et répondent aux besoins quotidiens des habitants. Ce maintien de l'offre commerciale de proximité contribue à la mixité fonctionnelle et à la vitalité du tissu urbain local.

Par ailleurs, Guénange affirme sa volonté de conforter et de moderniser son armature commerciale en faisant de la place de l'Hôtel de Ville le pôle de centralité emblématique de la commune.

Ce pôle stratégique, déjà enrichi par les aménagements récents (halle, parc paysager, gestion des eaux pluviales), sera consolidé par un projet global de renouvellement urbain qui associe :

- le développement d'une offre commerciale de proximité diversifiée et attractive en rez-de-chaussée (services, commerces de bouche, activités complémentaires) ;
- la production de logements de qualité et de services publics ;
- la création d'espaces publics apaisés, végétalisés et multifonctionnels (transformation progressive du stationnement en « Parking-Jardin » résilient).

Cette ambition s'inscrit dans une stratégie plus large de requalification des trois pôles commerciaux identifiés :

- Pôle République (enjeu social/QPV) : requalification en quartier mixte, apaisé et arboré ;
- Secteur Saint-Benoît / Déchèterie (enjeu de mutation) : en prévision du déplacement de la déchetterie, relocalisation des commerces moteurs vers la friche de la déchetterie pour créer un pôle médian moderne et accessible, libérant la place Saint-Benoît pour une mue résidentielle et paysagère ;
- Pôle Hôtel de Ville (enjeu d'image/centralité).

La commune veillera à maintenir un périmètre de sauvegarde des commerces dans les cœurs de quartiers (République, Saint-Benoît, Hôtel de Ville) afin de garantir l'accès aux services du quotidien et d'éviter la dévitalisation des rez-de-chaussée.

Cette orientation forte contribuera directement à l'attractivité globale de Guénange, à la vitalité économique du territoire et à la création d'un cadre de vie qualitatif et animé au bénéfice de tous les Guénangeois.

5.2. CONSOLIDER LE POLE DE CENTRALITE « HOTEL DE VILLE » PAR LE RENOUVELLEMENT URBAIN

En cohérence avec les investissements déjà réalisés sur la Place de l'Hôtel de Ville (halle, désimperméabilisation, parc paysager, gestion alternative des eaux pluviales), la commune engagera la requalification globale de l'îlot stratégique adjacent, comprenant notamment les secteurs de l'ancienne poste, du centre de tri, de la caserne des pompiers et des logements communaux dégradés, pour lesquels une étude de faisabilité a d'ores et déjà été réalisée.

Ce projet de "ville sur la ville" vise à :

- Résorber les friches bâties et les espaces sous-utilisés pour renforcer la qualité de l'image urbaine et supprimer les ruptures visuelles en plein cœur de ville,
- Produire une offre de logements diversifiée et de qualité, répondant aux besoins des ménages guénangeois, en mobilisant prioritairement le foncier déjà urbanisé,
- Prolonger l'ambition environnementale de la place rénovée en intégrant, dès la conception, des principes de désimperméabilisation des sols, de gestion paysagère des eaux pluviales et de végétalisation en cohérence avec la place ;
- Maintenir une mixité fonctionnelle en permettant l'accueil de services ou et de commerces en rez-de-chaussée, dans le sens de la diversité commerciale.

Compte tenu de la complexité technique et de l'enjeu de centralité de cet îlot, la commune pourra définir une OAP spécifique "Secteur Hôtel de Ville". Cette OAP fixera les principes de composition urbaine, d'organisation des circulations douces et les exigences de qualité paysagère et environnementale attendues pour ce nouveau quartier de ville.

5.3. PRESERVER LA FILIERE AGRICOLE ET LES ESPACES PRODUCTIFS

Les terres agricoles seront protégées de l'urbanisation diffuse. Leur rôle économique, paysager et écologique sera reconnu et valorisé, notamment à travers le soutien aux circuits courts et à l'agriculture locale. La commune soutient également la diversification des activités agricoles lorsque celles-ci contribuent à la pérennité des exploitations et demeurent compatibles avec les enjeux paysagers, environnementaux et agricoles du territoire.

Les espaces agricoles et forestiers constitutifs du territoire participeront à l'équilibre du cadre de vie et à l'identité locale, en cohérence avec les orientations environnementales définies dans le PADD.

Les boisements à proximité immédiate du tissu urbain, tels que le bois carré, feront l'objet d'une attention particulière : la commune veillera à préserver leur rôle de poumon vert et de réservoir de biodiversité d'intérêt local, tout en favorisant leur accessibilité et leur appropriation par les habitants.

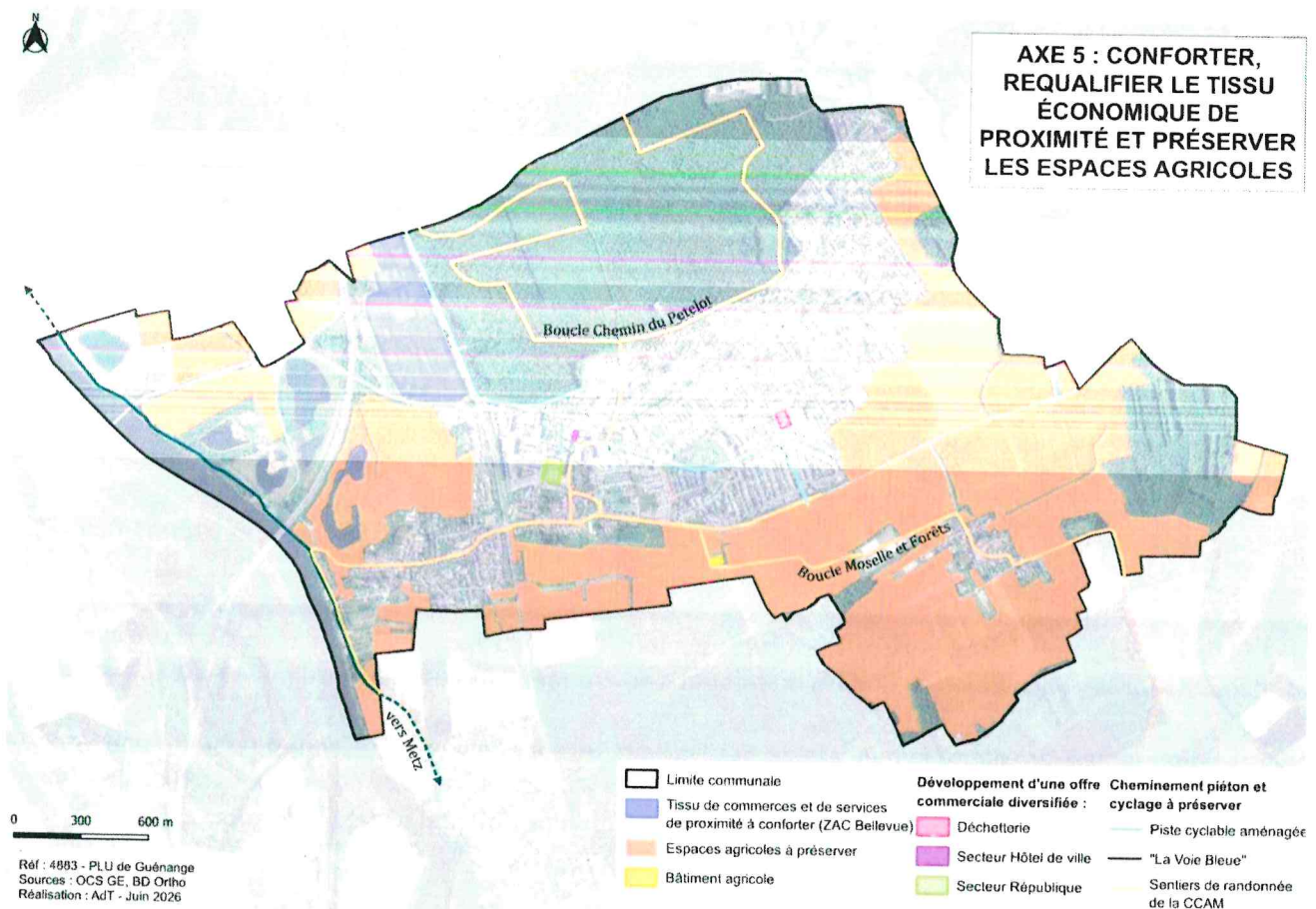
5.4. ASSURER LA COHABITATION ENTRE ACTIVITES, HABITAT ET ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Une attention particulière sera portée aux interfaces entre zones habitées, espaces agricoles et forestiers, afin de prévenir les conflits d'usages et de préserver la qualité du cadre de vie.

L'équilibre de Guénange repose sur une interface apaisée entre les zones résidentielles et le monde agricole.

Pour transformer les intentions en actions concrètes, la commune s'appuiera sur les outils contractuels et techniques suivants :

- Une gestion hydraulique partagée (convention de curage) : afin de protéger tant les parcelles des riverains que la qualité des terres cultivées, la commune instaurera des conventions de gestion pour l'entretien et le curage régulier des fossés de drainage aux lisières urbaines identifiées. Cette démarche, menée en concertation avec les exploitants, pourra être formellement inscrite comme une clause d'entretien dans le cadre des baux agricoles communaux ou faire l'objet d'accords avec les propriétaires privés. L'objectif est de garantir le libre écoulement des eaux pluviales tout en valorisant le rôle de corridor écologique de ces réseaux.
- Encadrer les interfaces pour limiter les nuisances : Pour protéger la santé publique et le confort des riverains, une attention particulière sera portée à la limitation de l'épandage de produits fertilisants ou phytosanitaires aux abords immédiats des habitations. Le PLU favorisera la mise en place de zones tampons, telles que des haies bocagères ou des bandes enherbées, pour filtrer les dérives potentielles et offrir une transition paysagère de qualité entre les espaces de travail agricole et les lieux de vie.



6. Faire de la sobriété foncière un moteur de qualité urbaine

Face aux enjeux de transition écologique, de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, Guénange fait le choix d'un développement urbain fondé sur un projet de territoire ambitieux et maîtrisé. La priorité est donnée au recyclage foncier et à la densification douce de l'enveloppe urbaine existante, avant toute ouverture à de nouveaux espaces. Cette orientation n'est pas une contrainte subie, mais un parti pris assumé : faire de la sobriété foncière un moteur de qualité urbaine, en produisant une ville plus verte et plus résiliente, tout en préservant les terres agricoles, naturelles et forestières qui structurent l'identité et les équilibres du territoire.

6.1. REAFFIRMER LA PRIORITE AU RENOUVELLEMENT URBAIN

Le projet de territoire privilégie la mobilisation du foncier déjà urbanisé avant toute ouverture à l'urbanisation nouvelle, conformément aux objectifs du SCoTAT et du ZAN. Il s'agit d'identifier et de mobiliser en priorité les friches, dents creuses et espaces sous-utilisés au sein de l'enveloppe bâtie, de développer la « ville sur la ville » en permettant l'évolution, la densification maîtrisée et la transformation fonctionnelle des quartiers existants, et d'optimiser l'usage du foncier déjà urbanisé pour réduire la pression sur les espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire.

6.2. ENCADRER LES EXTENSIONS URBAINES

Lorsqu'une extension est justifiée et nécessaire, elle devra être maîtrisée et s'inscrire en continuité du tissu bâti existant. Seront privilégiés les secteurs équipés et adaptés à l'accueil de nouveaux habitants, ainsi que les secteurs susceptibles d'accueillir des projets contribuant à la qualité environnementale et au cadre de vie, tels que la création de parcs urbains ou la mise en valeur d'espaces naturels de proximité. Toute forme d'étalement urbain sera évitée, de même que la consommation de terres agricoles et d'espaces naturels identifiés dans la TVB locale.

À ce titre, le secteur du bois carré fait l'objet d'une attention particulière : la commune envisage sa requalification partielle en parc urbain, offrant un espace de nature accessible aux habitants, tout en engageant les démarches nécessaires pour inscrire la partie forestière sous gestion ONF, afin d'en garantir la préservation et la gestion durable à long terme. Ce projet illustre la volonté de la commune de concilier développement urbain maîtrisé et valorisation des espaces naturels de proximité.

6.3. PROMOUVOIR UN URBANISME RAISONNE PRENANT EN CONSIDERATION L'ENVIRONNEMENT

Le projet de territoire vise à promouvoir un urbanisme raisonné, prenant en considération les enjeux environnementaux et climatiques, tout en garantissant la qualité du cadre de vie. Les projets d'aménagement devront rechercher des formes urbaines adaptées, conciliant densité maîtrisée, qualité d'usage et intégration dans le tissu existant.

Une attention particulière sera portée à la préservation de la perméabilité des sols, à la limitation de l'imperméabilisation et à la gestion durable des eaux pluviales. Les opérations contribueront également au maintien et au renforcement des continuités écologiques, ainsi qu'à l'intégration du végétal dans les projets urbains.

Cette approche vise à optimiser l'usage du foncier, à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et à faire de la sobriété foncière un levier de qualité urbaine et environnementale.

6.4. INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL DANS LA TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE

Le développement de Guénange s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière conciliant attractivité résidentielle, développement économique, qualité du cadre de vie et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette ambition repose sur un principe simple : accueillir de nouveaux habitants, accompagner les besoins du territoire et développer de nouveaux projets en mobilisant prioritairement les capacités offertes par la ville existante.

Le projet communal privilégie ainsi le renouvellement urbain, la requalification des friches, la mobilisation des dents creuses et l'optimisation des espaces déjà urbanisés. Les extensions urbaines ne seront envisagées que lorsqu'elles répondront à un besoin démontré et qu'aucune solution pertinente ne pourra être trouvée au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Cette stratégie doit permettre d'accompagner une croissance démographique maîtrisée, le développement des activités économiques, l'adaptation des équipements publics et l'amélioration du cadre de vie, tout en limitant durablement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La sobriété foncière est ainsi considérée comme un levier de qualité urbaine, favorisant des formes d'aménagement plus compactes, plus résilientes et mieux intégrées à leur environnement.

En cohérence avec les orientations du SCoTAT et la trajectoire nationale de sobriété foncière, la commune dimensionnera ses besoins fonciers au plus juste, en recherchant les solutions de renouvellement urbain avant toute extension. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sera limitée aux besoins réels du projet de territoire et ne pourra excéder, en l'état des études, un maximum de 19,3 hectares sur la durée du PLU. Cet objectif constitue un plafond et non une cible de développement. Sa justification sera précisée dans le rapport de présentation.

7. Accompagner les transitions énergétique et numérique

La transition énergétique et numérique constitue un enjeu transversal qui irrigue l'ensemble du projet de territoire guénangeois. La commune s'engage à créer les conditions réglementaires et urbanistiques favorables au développement des énergies renouvelables, à la rénovation énergétique du bâti et au déploiement du numérique sur l'ensemble du territoire.

7.1. ENCOURAGER LES ENERGIES RENOUVELABLES

Le territoire favorise l'intégration de solutions énergétiques locales et renouvelables dans les projets publics et privés, dans le respect du cadre urbain et paysager. Il s'agit notamment de permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures de bâtiments en veillant à leur bonne intégration architecturale, et de favoriser l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques dans les opérations de construction et de requalification.

La conception bioclimatique des nouvelles constructions sera encouragée (orientation solaire, isolation performante, végétalisation des toitures et façades afin de réduire les besoins énergétiques à la source.

Les possibilités de développement d'énergies renouvelables locales, notamment solaire et biomasse, seront étudiées tant pour les bâtiments et équipements publics communaux que pour les nouveaux projets d'extension urbaine.

Enfin, la rénovation énergétique du bâti ancien et patrimonial sera facilitée, dans le respect de son caractère architectural. Les règles du PLU seront adaptées en conséquence afin de ne pas constituer un frein à ces démarches.

7.2. ACCOMPAGNER LA TRANSITION NUMERIQUE

L'amélioration de la couverture numérique et la mise en place de services connectés contribueront à l'attractivité résidentielle et économique de la commune, et favoriseront des usages numériques efficaces et accessibles à tous.

La commune entend s'appuyer sur les démarches portées par le syndicat mixte compétent sur ce territoire afin de garantir une couverture en fibre optique sur l'ensemble du territoire communal, en veillant à ce que les quartiers encore peu ou mal desservis bénéficient d'une attention prioritaire. Les nouveaux projets d'aménagement devront veiller à ne pas compromettre le déploiement des réseaux numériques et à en faciliter l'intégration.

7.3. RÉDUIRE LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

La réduction des émissions de gaz à effet de serre constitue un objectif transversal du projet communal. Elle se décline à travers plusieurs leviers : le développement des énergies renouvelables, la rénovation énergétique du bâti, la limitation de l'étalement urbain générateur de déplacements automobiles, et le soutien aux mobilités actives et partagées.

Le PLU créera les conditions réglementaires favorables à cette transition bas-carbone, en encourageant les formes urbaines compactes, les constructions à haute performance énergétique et la végétalisation des espaces, qui contribue simultanément au stockage du carbone et à l'adaptation climatique.