



Commune de
RETTEL



Plan Local d'Urbanisme

1^{ère} Modification du PLU Notice explicative



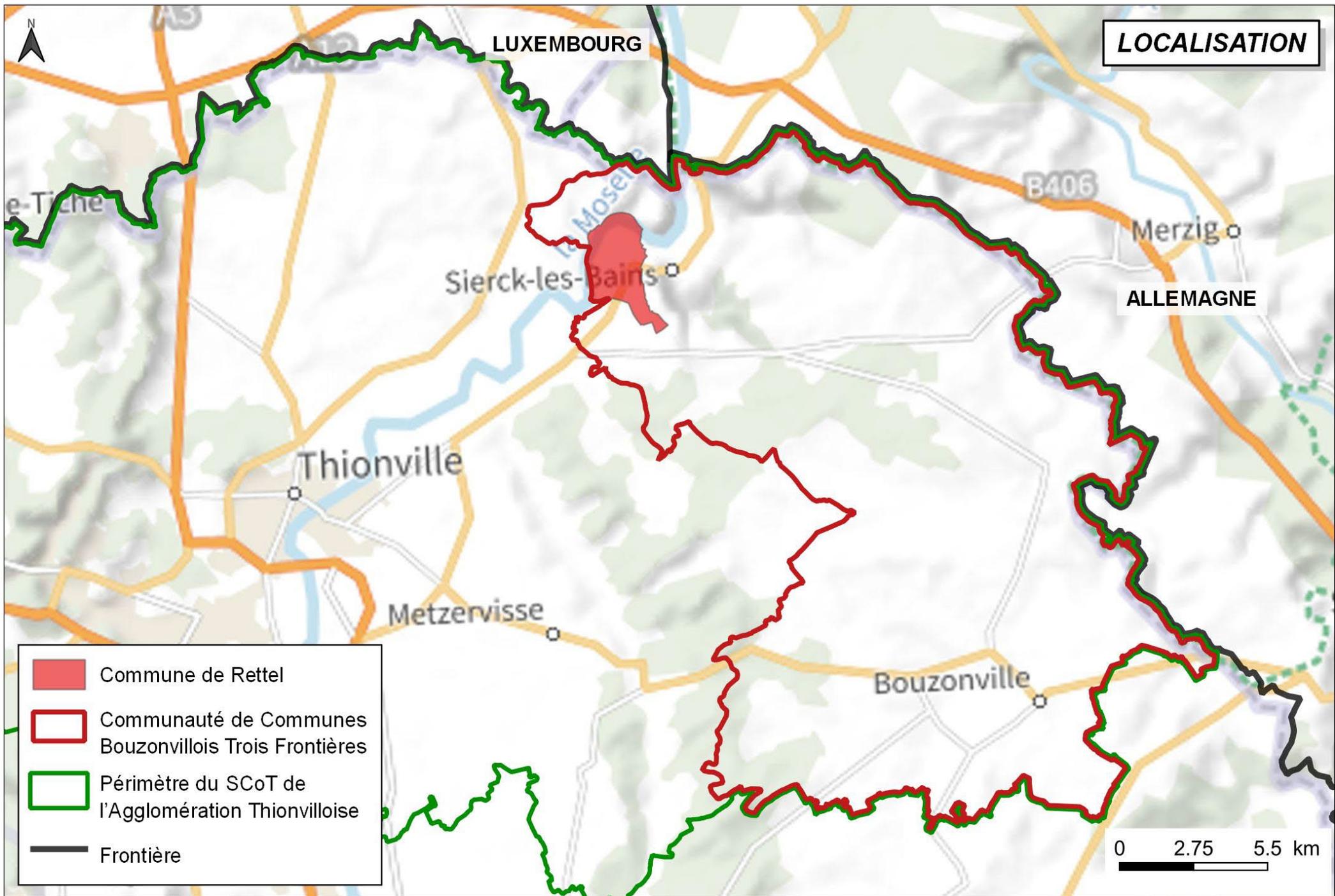
Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire de la CCB3F en date du 27/09/2022
Approuvant la modification n°1 du PLU de RETTEL

Le Président
Armel CHABANE



SOMMAIRE

I - <u>CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU P.L.U.</u>	p. 2
1 - Contexte communal.....	p. 3
2 - Historique du P.L.U. de RETTEL.....	p. 4
II - <u>PRÉSENTATION DES OBJETS ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU P.L.U.</u>	p. 7
Création de nouveaux emplacements réservés.....	p. 9
III - <u>ÉVOLUTION DES DOCUMENTS DU P.L.U.</u>	p. 13
1 - Règlement graphique.....	p. 13
2 - Tableau des emplacements réservés.....	p. 13



I – CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU P.L.U.

1 - CONTEXTE COMMUNAL

Située dans le département de la Moselle, la commune de RETTEL s'inscrit territorialement à la fois :

- Dans la bande transfrontalière s'étirant de la vallée d'Alzette à l'ouest jusqu'au contrefort du massif des Vosges à l'est. La proximité des frontières allemande et luxembourgeoise impacte fortement le développement quotidien de la commune. Plus de 8000 véhicules jour traversent le haut de la ville sur le RD 654.
- Dans la vallée de la Moselle qui depuis l'agglomération thionilloise structure le territoire en raison notamment des infrastructures routières, fluviales et ferroviaires s'y concentrant et desservant notamment les principales zones d'activités (industrielles et commerciales). La Moselle est une voie d'eau internationale au grand gabarit dédiée au transport de marchandises et à la plaisance (trafic de 5000 bateaux de commerce et 100 bateaux de plaisance annuellement).

La création d'un couvent de Rettel remonterait à l'an 800, il aurait été fondé par la volonté d'une des sœurs de Charlemagne, Effetia, en résidence à Haute-Kontz. Il est possible que le village se soit construit petit à petit autour d'un large domaine. Mais celui-ci avait certainement déjà été occupé auparavant par les Romains, qui s'établissaient dans les plaines. Après avoir été une abbaye bénédictine, le monastère devient une chartreuse (Marienfloss) en 1431. La chartreuse de Rettel a été construite sur un modèle proche de celle de Bosserville près de Nancy, sur les bords de la Moselle. C'est la période en apparence, selon l'histoire moderne, la plus importante et la plus riche en événements. Guerres et incendies successifs ont nécessité de fréquents travaux de reconstruction.

À cheval sur les rives gauche et droite de la Moselle, RETTEL forme avec les communes de Sierck-les-Bains, Rustruff et Apach un ensemble urbain en plein développement.

Selon le recensement mené par l'INSEE en 2018, la ville comptait alors près de 766 habitants, soit une densité de 111 habitants au kilomètre carré pour cette commune d'une superficie de 6,89 km².

RETTTEL appartient au canton de Bouzonville et à l'arrondissement de Thionville-Est. Elle fait également partie de la Communauté de Communes du Bouzonvillois et Trois Frontières.

En outre, la commune de RETTEL est incluse dans le périmètre de DTA des Bassins Miniers Nord-Lorrains et couverte par le projet de **SCoT de l'Agglomération Thionilloise** (dit SCoTAT), approuvé en début d'année 2020.

Le territoire de RETTEL est **assez peu urbanisé**, et marqué par des espaces agricoles et boisés importants (près de 80%). Le reste se compose d'espaces naturels non boisés et de friches.

La commune de RETTEL se situe à la jonction de deux logiques de déplacement, l'une s'inscrivant dans une logique transfrontalière et l'autre se tournant vers l'agglomération de Yutz-Thionville.

Les réseaux de transport répondent à ces logiques :

- Le réseau TIM, dans une logique de rabattement vers Thionville. Ligne 112 – 4 à 5 passages journaliers en moyenne dans les deux sens.
- Le réseau régional qui repose aujourd'hui sur une desserte routière et non ferrée. La gare TER n'est plus desservie par le réseau TER ferré. Seuls des trains de fret circulent sur cette ligne ferroviaire.

Le réseau desserte est complété par le réseau scolaire.

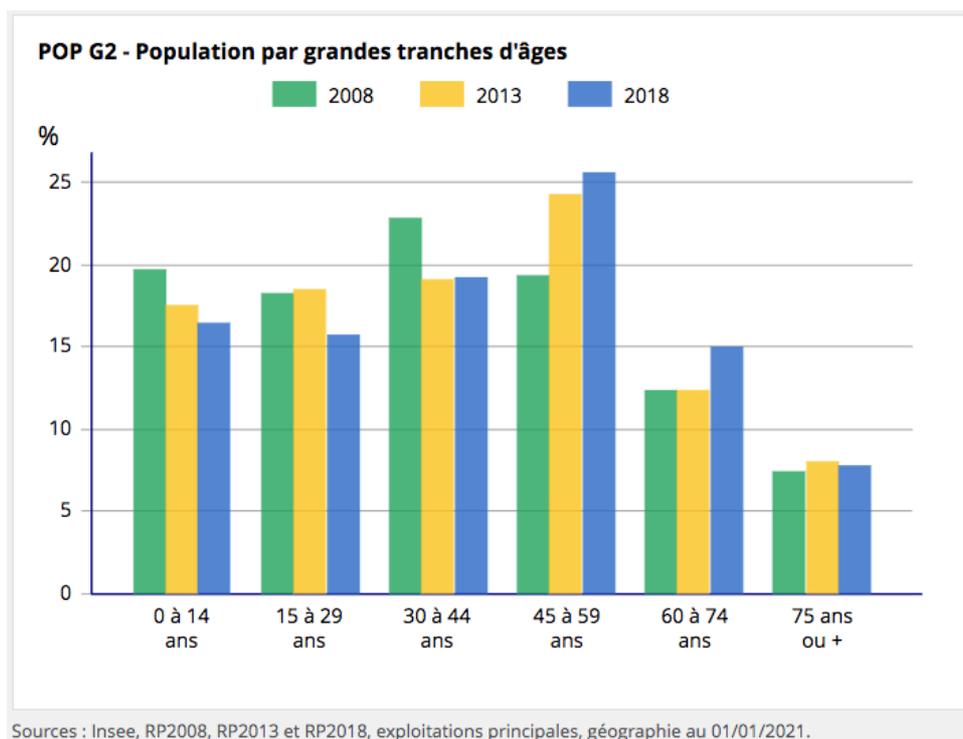
a. Démographie

Après une légère diminution de sa population entre 1968 et 1982, la commune de RETTEL connaît une croissance de cette dernière sur les 40 dernières années. En effet, entre 1982 et 2018, la commune gagne 200 habitants, soit une augmentation de 35%.

Ainsi, malgré un solde naturel nul, l'arrivée de nombreux habitants fait croître la population : le solde migratoire évolue de -0,7% à 1,3% entre 1982 et 2018. De façon générale, les raisons de telles variations sont nombreuses, pour la commune de RETTEL. Les plus probables résident dans le contexte économique, mais aussi dans le contexte foncier (une disponibilité du foncier pour la création de nouveaux lotissements, le renouvellement urbain...).

Le graphique suivant met en évidence la structure de la population communale et son évolution entre 2008 et 2018. La population communale est équilibrée, mais a tendance à vieillir :

- 32,3% de la population a moins de 30 ans,
- 44,8% de la population est située entre 30 et 59 ans,
- 15% de la population a entre 60 et 75 ans
- Seulement 7,8% de la population a plus de 75 ans.



Cette tendance au vieillissement de la population s'est enclenchée dès 2007 : la part des populations les plus jeunes a diminué tandis que la part des plus de 60 ans a augmenté. Le PLU devra veiller à anticiper le vieillissement de la population (en 2018, 22,8% de la population a entre 45 et 59 ans) en prévoyant la création de logements adaptés pour personnes âgées (logements aux normes PMR, petits logements en rez-de-chaussée ou plain-pied...).

b. Logement

La ville est constituée d'une **diversité de formes urbaines et architecturales** (bâti ancien, habitat individuel et jumelé, pavillons, habitat groupé). On constate ainsi que le nombre d'appartements et de maisons est en hausse, malgré un taux de vacance élevé (11% en 2018). Le taux de vacances pourrait s'expliquer par la vétusté du vieux bâti de RETTEL. On retrouve une majorité de grands logements (78,8% de 4 pièces ou plus), les deux et trois pièces étant respectivement à 3,7% et 17,1%. Néanmoins, on notera que la ville présente des **possibilités de mutation de l'habitat et d'espaces non bâtis dans le tissu urbain existant**.

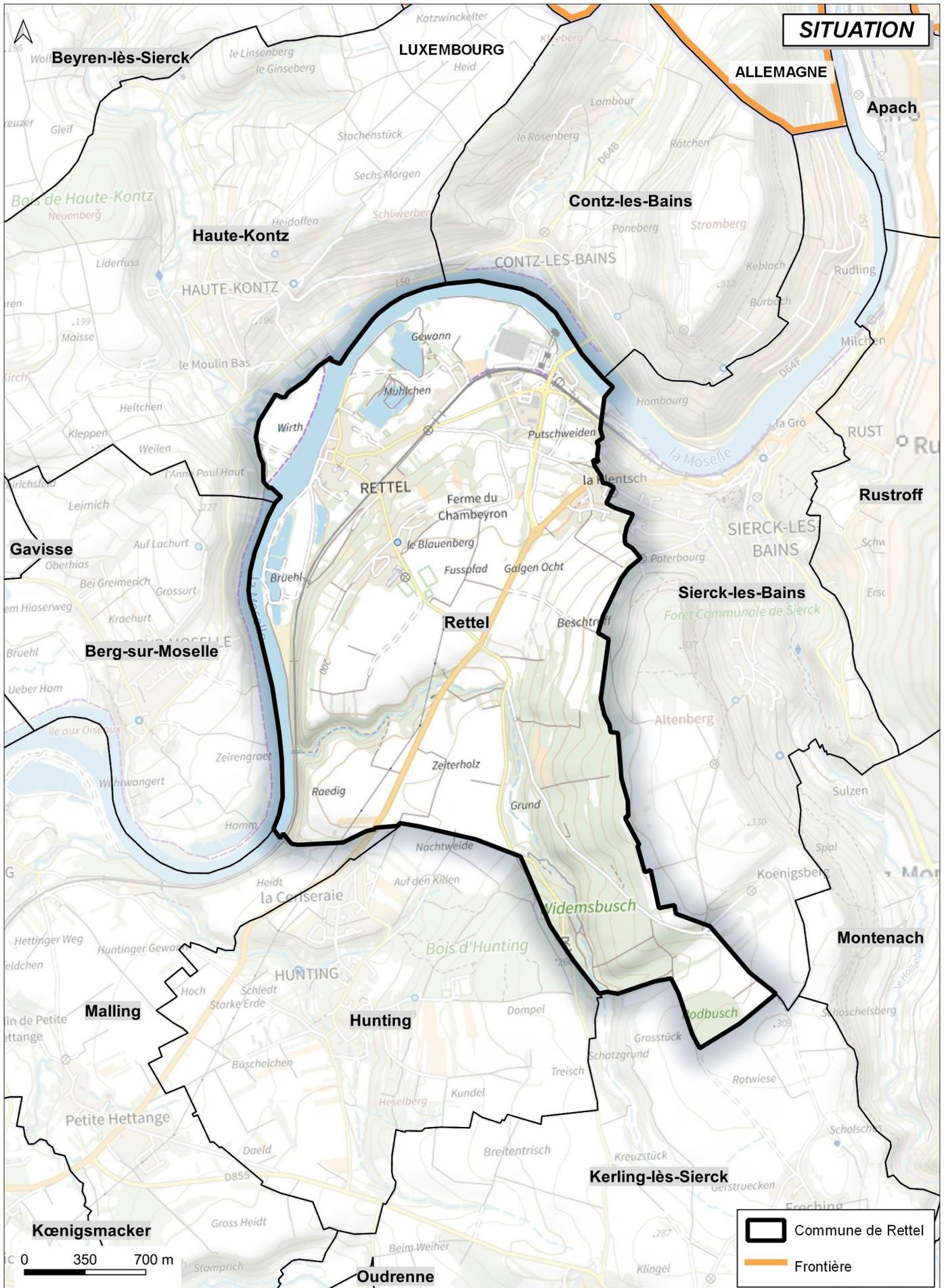
c. Économie

La population active connaît une croissance de 1% entre 2013 et 2018. Néanmoins, la part de chômeurs a également augmenté, passant de 5,5% en 2013 à 7,1% en 2018. Pour mémoire, le taux de chômage de la Moselle était de 9,7 % en 2018. Ainsi la commune semble être en baisse de dynamisme comparé à la décennie précédente. Une des hypothèses permettant d'expliquer cette différence réside dans la situation économique actuelle. En effet cette situation n'est pas en cohérence avec l'essor économique des différents secteurs d'emploi du sillon mosellan.

La commune possède un tissu d'activités relativement faible. On y trouve 3 types de commerces en 2019 :

- Supermarchés (au nombre de deux),
- Fleuriste / jardinerie / animalerie,
- Bijoutier / horloger.

Les habitants de Rettel doivent donc se déplacer sur les communes avoisinantes (notamment Sierck-les-Bains) pour pouvoir accéder aux commerces de premier service. Cela nécessite, pour beaucoup d'habitants, de longs déplacements en véhicule en règle générale pour atteindre les commerces et services du centre.



2 - HISTORIQUE DU P.L.U. DE RETTEL

Le territoire communal de RETTEL est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 6 novembre 2009.

La commune souhaite procéder à quelques modifications de son document en vigueur. **La présente notice a pour objet la présentation de la 1^e modification du PLU de RETTEL.** La procédure a été engagée par arrêté communautaire le 13 octobre 2021.

Rappel réglementaire :

La modification (articles L.153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme) est une procédure d'«ajustement technique» du document d'urbanisme, car elle ne peut en changer l'économie générale et, a fortiori, aucun élément structurant du document et plus particulièrement du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

En pratique, la procédure de modification peut être utilisée pour les changements d'un PLU concernant le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La modification se décline en deux procédures :

- **la modification de droit commun (ou «normale») (L.153-41) qui implique l'organisation d'une enquête publique ;**
- la modification simplifiée (L.153-45), pour laquelle une simple mise à disposition du dossier auprès du public suffit.

De plus, conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

II – PRESENTATION DES OBJETS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES AU P.L.U.

Création de nouveaux emplacements réservés

La commune de RETTEL s'est engagée dans une stratégie de reconversion et d'adaptation de son centre-village à travers la création d'un musée et d'une ludothèque au sein de la Maison de la Dîme, sise au n°8 de la rue Saint-Nicolas, et du bâtiment connexe. Afin de mettre en œuvre ce projet et de répondre aux besoins en stationnement des nouveaux habitants ayant repris les habitations historiques du centre, la commune souhaite délimiter de nouveaux emplacements réservés nécessaires au bon déroulement des travaux et à la gestion du stationnement dans cette partie du bourg.



a. Stationnement

Sont concernées :

- Les parcelles 23, 24 et 25, section 01, qui concernent du patrimoine bâti (garage et ferme) ;
- La parcelle 137, section 01 (ancienne grange) ;
- Les parcelles 70 et 71, section 03 (à proximité du parking de la salle des fêtes afin de l'agrandir).

Ces poches de stationnement sont nécessaires du fait que RETTEL est un village rue, avec une forte concentration de bâtis historiques en centre-ville. Il y a donc peu de places disponibles dans le centre pour les habitants qui y résident. De plus, le projet de renouvellement urbain entraînera la création de nouveaux logements locatifs. Ainsi, le nombre de logements croîtra en centre-ville et, ipso facto, le besoin en place de stationnement.



b. Maison de la Dîme

Concernant le projet de la Maison de la Dîme, la commune de RETTEL souhaite pouvoir gérer efficacement sa structure bâtie, et assurer ainsi la pérennité de la structure du bâtiment.

En effet, la Maison de la Dîme est soumise à des infiltrations importantes au niveau de l'escalier d'accès extérieur non protégé de la cave. Cette descente de cave ne comporte aucune protection face aux pluies. Depuis très longtemps il se produit des infiltrations par l'embranchement, mais aussi par le ruissellement et l'infiltration des EP non canalisées de la face Sud des édifices qui s'infiltrant dans le sol et s'écoulent vers les points les plus bas du lieu situés dans la cave. Le sol de la cave en terre battue est très humide.

Cette humidité remonte par capillarité sur les murs verticaux périphériques. Le mur côté sud lui est très humide et cette eau remonte jusqu'au niveau du plafond du rez-de-chaussée. La présence de sels dans les sols provoque lors de l'évaporation de l'eau la cristallisation de ces sels (qui repassent à l'état solide) et provoquent la desquamation des enduits et des parements. Cela est dû au fait que l'évacuation des eaux pluviales par infiltration ou au puits perdu côté jardin. Il semble qu'il n'existe aucun système de collecte des eaux de pluie sur ce côté. Les eaux de pluie sont collectées puis infiltrées dans le sol. Par simple écoulement, elles se retrouvent dirigées vers le point le plus bas qui est la cave de la maison de Dime.¹

À cet effet, la commune prévoit un emplacement réservé, qui est la parcelle 70, section 01, afin de répondre au besoin de maîtrise des abords du site pour la réalisation du projet.



¹ Cf. étude « Création du musée de la Maison de la Dîme et d'une ludothèque associée », rapport sommaire du 02/06/2021

c. Musée des Cheminots

Enfin, la commune souhaite se réserver la possibilité d'agrandir le Musée des Cheminots. À cet effet, elle prévoit un emplacement réservé. Il concernerait l'intégralité des parcelles 18, 19, 21 et 22, section 01. La parcelle 20 serait également partiellement concernée par le projet.



Les parcelles 18 et 19 ont été intégrées à l'emplacement réservé n°8 suite à l'enquête publique et à la demande de la commune de RETTEL.

La commune de RETTEL a donc demandé à la CCB3F de procéder à la 1^{ère} modification de son PLU. Celle-ci consiste précisément à :

- Modifier le règlement graphique,
- Modifier la liste des emplacements réservés.

Par les modifications qu'elle entraîne, la procédure de modification n°1 de Rettel ne vient pas s'opposer à l'économie générale du PADD. La création des espaces de stationnement peut même s'inscrire dans l'orientation suivante « Donner une meilleure cohérence au village par la densification, tout en participant à l'amélioration du cadre de vie urbain (aménagement urbains, création et embellissement des espaces publics, développement des équipements publics...) ».

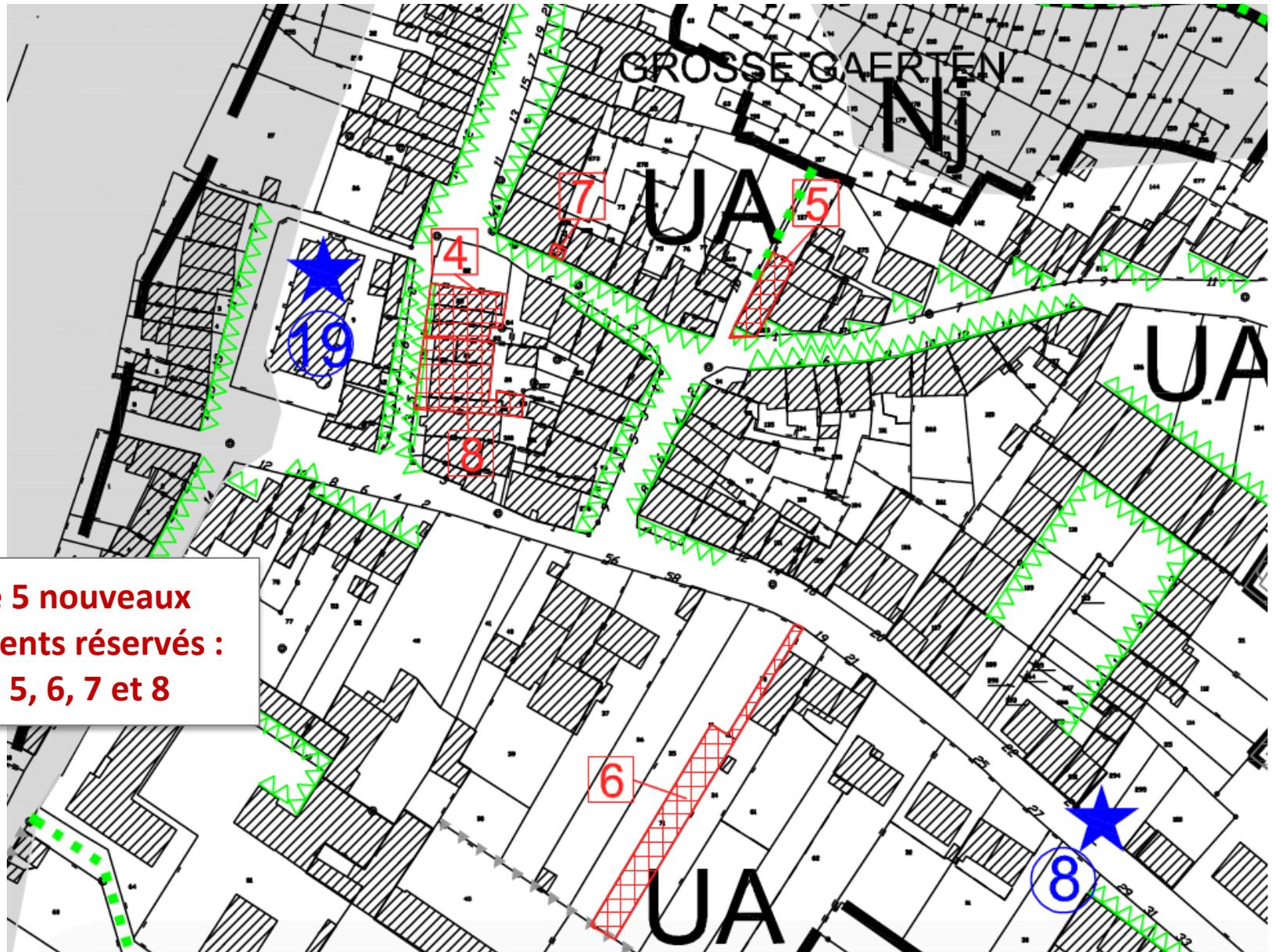
III – ÉVOLUTION DES DOCUMENTS DU P.L.U.

1 - Règlement graphique

AVANT :



APRÈS :



**Ajout de 5 nouveaux
emplacements réservés :
ER n°4, 5, 6, 7 et 8**

2 - Tableau des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés sera complétée avec les éléments suivants :

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE (en hectares)
I – VOIRIE			
1	Création d'accès	COMMUNE	0,03
2	Création d'accès	COMMUNE	0,04
II – ROUTE DÉPARTEMENTALE			
3	Déviation RD64	COMMUNE	6,5
III – OUVRAGES PUBLICS			
4	Création d'un espace de stationnement	COMMUNE	0,026
5	Création d'un espace de stationnement	COMMUNE	0,015
6	Création d'un espace de stationnement	COMMUNE	0,055
7	Projet Maison de la Dîme	COMMUNE	0,001
8	Projet Musée des Cheminots	COMMUNE	0,042
IV – INSTALLATIONS D'INTÉRÊTS GÉNÉRAL			
TOTAL EMPLACEMENTS RÉSERVÉS			6,709