

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

COMMUNE DE MAXSTADT



## Élaboration de la Carte Communale



### 1. Rapport de présentation

SI Préfecture FORBACH  
16 JUN 2004  
COURNIEUX

L'ATELIER DES  
TERRITOIRES

aménagement-environnement-urbanisme  
1, rue Marie-Anne de Bovel  
B.P. 30104 - 57004 METZ cedex 1  
Tél. 03.87.83.02.00 Fax: 03.87.83.15.20  
e mail : atelier.territoires@wanadoo.fr

Document conforme à celui annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
en date du 4-6-2004

APPROUVANT le projet de carte communale.

A MAXSTADT,  
Le 5-6-2004

Le Maire



André BOUSSER

INTRODUCTION .....	3
PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DE LA COMMUNE .....	5
CHAPITRE 1 : DONNEES GENERALES .....	7
I - Le territoire communal .....	7
- Situation géographique .....	7
- Situation administrative .....	7
- Histoire .....	9
II - Les données socio-économiques .....	11
- La population .....	11
- L'activité .....	12
- Le logement .....	13
CHAPITRE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	14
I - Climat .....	14
- Les températures .....	14
- Les précipitations .....	14
- Les vents .....	14
II - Relief et géologie .....	15
- Le relief .....	15
- La géologie .....	15
- Les sols .....	15
III - Hydrologie .....	17
- Réseau hydrographique .....	17
- Entretien des cours d'eau et phénomènes d'inondation .....	17
- Qualité des habitats des cours d'eau .....	18
IV - Milieux naturels et occupation du sol .....	19
- Les champs cultivés .....	19
- Les vergers .....	19
- Les haies .....	19
- Les prairies .....	20
- Les cours d'eau et leurs rives .....	20
- La forêt .....	21

# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 3 : PAYSAGE ET ANALYSE URBAINE</b> .....	23
I - Analyse paysagère .....	23
- Les différents paysages présents .....	23
- L'agriculture .....	25
- Le remembrement .....	25
II - La structure urbaine .....	26
- L'habitat et l'urbanisme .....	26
- L'urbanisme réglementaire .....	29
- Les équipements .....	29
- Patrimoine et tourisme .....	32
<b>CHAPITRE 4 : CONTRAINTES ET SERVITUDES</b> .....	33
I – Prescriptions obligatoires .....	33
II – Servitudes d'Utilité Publique .....	37
- Liste des servitudes d'utilité publique .....	38
- Carte des servitudes d'utilité publique .....	39
III – Autres servitudes .....	40
<b>CONSTATS ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION</b> .....	42
<b>DEUXIEME PARTIE : PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT</b> .....	43
<b>CHAPITRE 1 : PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE</b> .....	44
I - Enjeux et prévisions .....	44
II - Le zonage retenu .....	45
- La zone A .....	45
- La zone B .....	46
- La zone N .....	47
- La Zone d'Aménagement Différé .....	47
<b>CHAPITRE 2 : JUSTIFICATION DE LA CARTE COMMUNALE AU REGARD DE     L'ENVIRONNEMENT</b> .....	48



## INTRODUCTION

Les articles L. 124-1 à L.124-4 du Code de l'Urbanisme présentent les dispositions relatives aux cartes communales.

Ainsi, selon l'article L.124-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les communes qui ne sont pas dotées d'un Plan Local d'Urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L.111-1 ».

Quant à l'article L.124-2 du code de l'Urbanisme, il rappelle que :

« Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1.

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

(...)

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. ».

Les principes d'élaboration des cartes communales sont mentionnés dans l'article L.121-1 (L. n° 2000-1208 du 13/12/2000, art.1<sup>er</sup>-II). Ainsi :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les **cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer** :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable,

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux,

## INTRODUCTION

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1. »

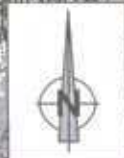
Enfin, ce sont les articles **R. 124-1 à R. 124-3** du Code de l'Urbanisme qui précisent le **contenu des cartes communales**, les articles **R. 124-4 à R 124-6** présentant les **règles régissant leur élaboration et leur révision**.

# PREMIERE PARTIE

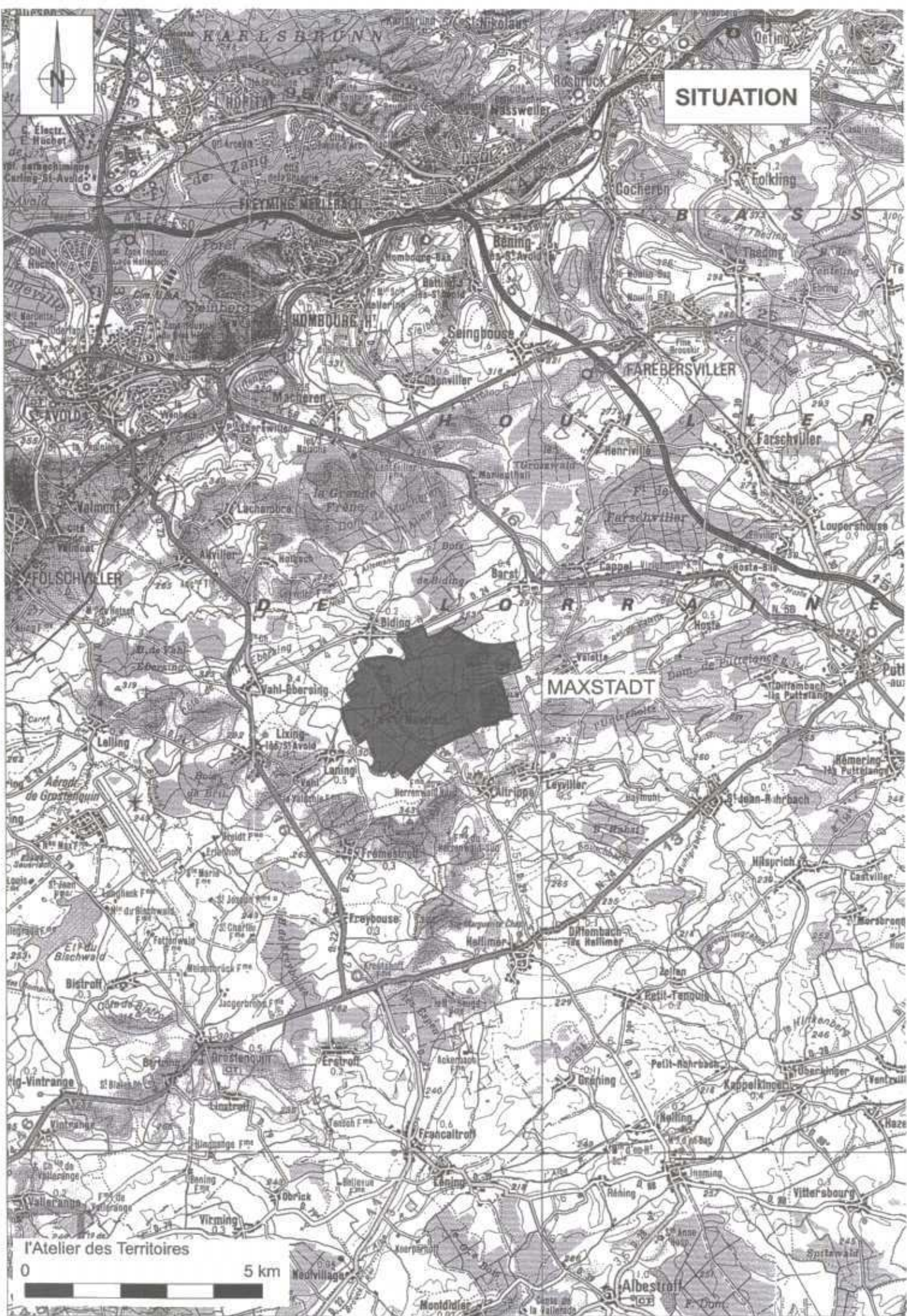
---

PRESENTATION  
DE  
LA  
COMMUNE





**SITUATION**



l'Atelier des Territoires





# CHAPITRE 1 - DONNÉES GÉNÉRALES

---

## I - LE TERRITOIRE COMMUNAL

### SITUATION GEOGRAPHIQUE

Située à l'extrémité Est du Plateau lorrain, la commune de MAXSTADT est localisée à une quinzaine de kilomètres du Bassin Houiller. Elle est relativement éloignée des grandes agglomérations du sillon mosellan, à plus de 50 km de METZ et de NANCY. MAXSTADT se situe à 15 km de Saint-Avold, 35 km de Forbach et 15 km de Puttelange-aux-Lacs.

Les communes limitrophes sont :

- Biding au Nord,
- Barst au Nord-Est,
- Hoste (Valette) à l'Est,
- Altrippe au Sud,
- Laning à l'Ouest.

Le village est desservi par la RD 22f (route de Laning) et la RD 29c (route de Biding à Altrippe), tandis que la RD 24, qui relie la RN 56 à la RD 22 à Vahl-Ebersing, passe au Nord du ban.

MAXSTADT s'étend sur 791 ha, dont environ 85 % sont occupés par les surfaces agricoles.

### SITUATION ADMINISTRATIVE

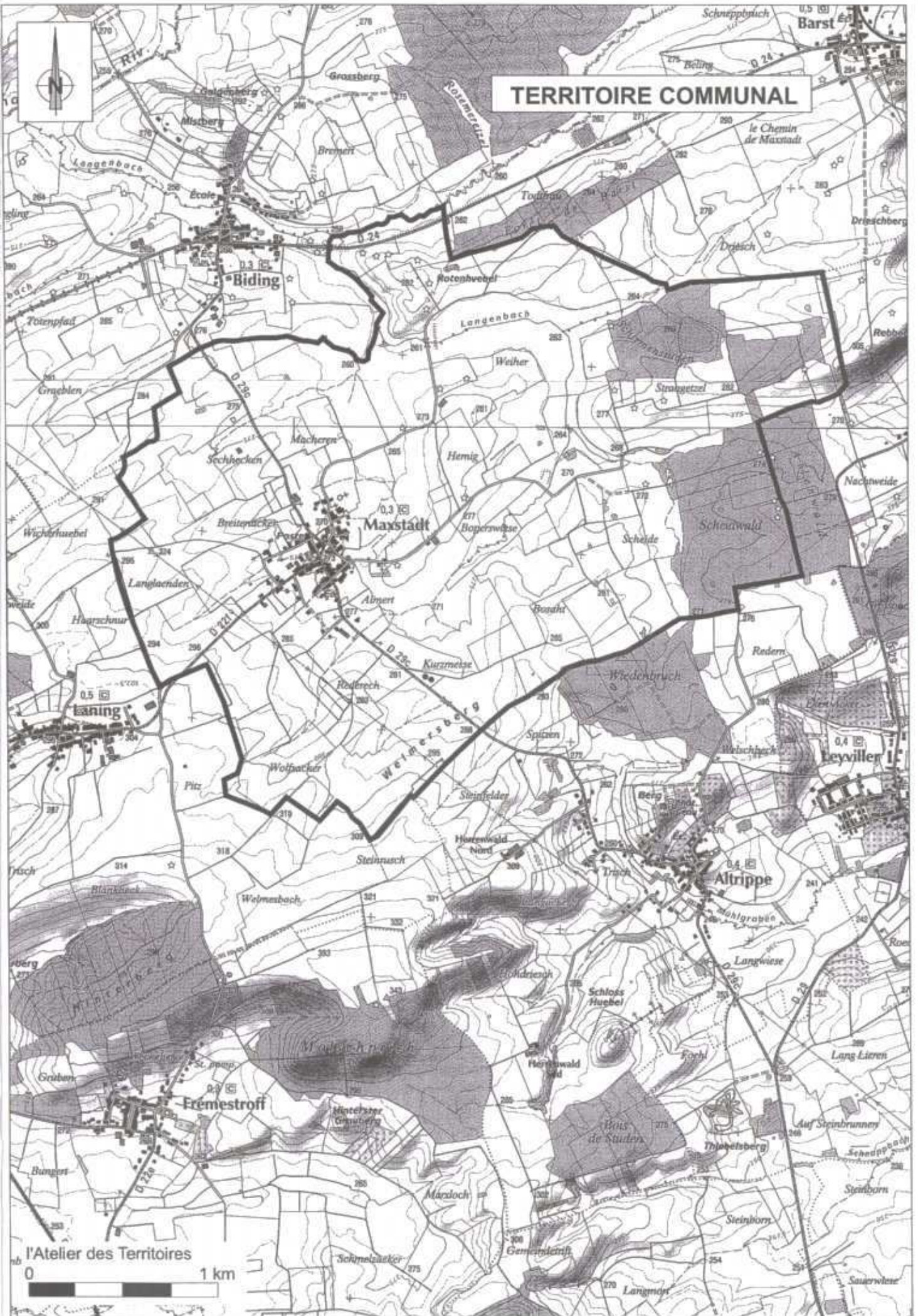
Sur le plan administratif, MAXSTADT appartient au canton de Grostenquin, et à l'arrondissement de Forbach.

Maxstadt a participé en 1997 à la création de la Communauté de Communes du Centre Mosellan qui regroupe 31 communes du canton de Grostenquin, soit 14 200 habitants. Les compétences prises par cette structure intercommunale sont :

- le développement économique (promouvoir l'implantation de nouvelles activités et le tourisme),
- l'aménagement de l'espace (aménagement et entretien des cours d'eau, valorisation du logement et du cadre de vie),
- l'environnement (gestion de la collecte et du traitement des ordures ménagères),
- les services (services divers de contrat de groupe au bénéfice des communes).



# TERRITOIRE COMMUNAL





MAXSTADT possède plusieurs vestiges, témoins de différentes époques.

### ☞ Du temps des Celtes

MAXSTADT fut un **site antique** avec une occupation très dense, dès le temps des Celtes. En effet, une dizaine de mertels (= mares ou mardelles) a été recensée par l'abbé Colbus, curé d'Altrippe, entre 1900 et 1914. Il s'agissait des emplacements d'habitations gallo-romaines. Un site est probable au lieu-dit *Macheren*.

De plus, une **voie romaine** secondaire est probable au niveau du Grand Chemin qui coupe le territoire communal d'Ouest en Est, de Vahl-Ebersing à Hoste. Elle a été retrouvée également à Marienthal et se dirigeait vers Cappel, Henrville, Puttelange et Worms à l'Est, et vers Vahl-Ebersing, Pontpierre, Boulay et Trèves à l'Ouest. MAXSTADT devait être une station militaire romaine importante.

### ☞ Pendant le Moyen-Age

En 788, le village était mentionné sous MAGESTET, en 821 MAXTAT dans la charte de donation du roi franc Louis-le-Débonnaire à l'**Abbaye Sainte Glossinde**. Pendant tout le Moyen-Age, il dépendait donc de cette abbaye et de celle de Hombourg Saint-Avold (propriété de l'Evêque de Metz).

Après 1633, le village a été abandonné et ruiné pendant 20 ans.

La **chapelle Sainte Odile** a été datée de 1722, mais existait déjà au début du XVII<sup>e</sup> siècle. En effet, il semblerait que la source qui s'y trouve était vénérée par les Celtes. Ses eaux étaient connues pour guérir les maladies des yeux.

En 1267, le seigneur du village, Guillaume de Deneuvre-Blamont (54), y fit construire une chapelle dédiée à Sainte Luce et Sainte Odile en l'honneur de son épouse Odile de Hénaménil.

M. Mann a dénombré **14 calvaires** le long des routes et des chemins. La plus ancienne croix porte la date de 1734 et la plus récente 1903. Elles sont en grès blanc de la région et situées aux abords du village.

Un **moulin** existait à l'Est du village. Détruit avant 1900, il ne subsiste que dans les noms de lieux-dit.

## CHAPITRE 1 - DONNÉES GÉNÉRALES

### Le XX<sup>e</sup> siècle

Patrimoine de guerre, il subsiste une vingtaine de **blockhaus** composant la ligne Maginot. De plus, l'ensemble du *Weiher* ("l'Étang") était alors remis en eau (ancien étang endigué pendant le Moyen-Age). Aujourd'hui, la digue et les différents seuils sur le Langenbach témoignent des aménagements hydrauliques.

Simplement inscrites sur le plan cadastral, les **routes de guerre** ont totalement disparu du terrain. Il s'agissait de lignes de barbelés antichars.



# CHAPITRE 1 - DONNÉES GÉNÉRALES

## II – LES DONNÉES SOCIO-ECONOMIQUES

### LA POPULATION

	1982	1990	1999
Nombre d'habitants	269	263	252
Taux de variation annuel (en %)	- 0,23	- 0,51	
Taux de variation annuel dû au solde naturel	0,00	- 0,09	
Taux de variation annuel dû au solde migratoire	- 0,23	- 0,43	

Source : INSEE 1982-1990-1999

De 1982 à 1999, la commune a perdu 16 habitants (- 6,3 % en presque 20 ans), cela est essentiellement dû au solde migratoire : les gens quittent la commune. Le solde naturel (naissances par rapport aux décès) est quasiment nul, cela veut dire qu'il y a autant de naissances que de décès.

Age de la population	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans ou plus	TOTAL
1999	21 %	27 %	22 %	20 %	9 %	252
1990	25 %	27 %	26 %	15 %	7 %	263
1982	31 %	23 %	28 %	11 %	5 %	269

Source : INSEE 1982-1990-1999

La population de MAXSTADT vieillit. Même si cette évolution est encore peu sensible, elle augure mal de l'avenir si le mouvement n'est pas inversé par un renouvellement de la population. Les moins de 40 ans représentent encore près de la moitié de la population, mais la part des plus de 60 ans n'a cessé d'augmenter : on est passé de 16 % de la population en 1982 à 29 % en 1999.

	1982	1990	1999
Population active	96	93	98
Hommes	69	63	61
Femmes	27	30	37
Population active ayant un emploi	90	86	92
Chômeurs	6	7	6

Source : INSEE 1982-1990-1999

La population active, malgré la baisse de population, a augmenté depuis 1990. Les femmes sont, comme dans le reste du département, le contingent qui a le plus augmenté. Le taux de chômage reste faible sur la commune : il est de 6,1 % au recensement de 1999, contre 11,6 % dans le département, et 13 % dans l'arrondissement.

Plus de 80 % des actifs travaillent dans une autre commune, seuls 6,5 % travaillent sur la commune, essentiellement dans l'activité agricole.

La commune est donc sujette à un important flux quotidien domicile-travail, la plupart des actifs travaillant hors de MAXSTADT, au niveau du bassin d'emploi de Saint-Avold, Carling, Faulquemont, Forbach et Hambach-Sarreguemines.

Quelques activités sont cependant présentes sur la commune : un silo, l'agence postale, ainsi que sept exploitations agricoles.

Année	1990	1999
Nombre de logements	86	92
Résidences principales	79	83
Logements vacants	6	9
Résidences secondaires	1	0

Source : INSEE 1990-1999

A l'inverse de l'évolution démographique, le nombre de logements a augmenté. Cela s'explique principalement par le phénomène de décohabitation (moins de personnes par ménages et par logement). Le nombre des logements vacants a également augmenté, il passe de 7 % du nombre de logement en 1990, à 10 % en 1999.

Date de construction du parc	Nombre en 1999	Pourcentage
Avant 1949	27	29 %
de 1949 à 1974	39	42 %
de 1975 à 1981	12	13 %
de 1982 à 1989	6	6,5 %
1990 ou après	8	8,7 %

Source : INSEE 1999

70 % des logements de MAXSTADT ont plus de trente ans. Le parc est donc relativement ancien. Après une baisse des constructions dans les années 80, le rythme semble quelques peu s'accélérer dans les années 90, limité cependant par le peu de terrains disponibles pour la construction.

Le confort des logements s'est sensiblement amélioré, mais on compte toutefois encore 10 logements sans chauffage central et 3 sans baignoire ni douche.

Le parc de logement est essentiellement constitué de maisons individuelles (86 %).

Le parc des résidences principales est caractérisé par une forte majorité de propriétaires occupants (94 %). Il n'y a que 3 logements en locatif sur la commune, ce qui constitue le principal obstacle au renouvellement de la population.



## CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

---

### I - CLIMAT

Les conditions climatiques rencontrées à MAXSTADT sont celles du climat lorrain, soit un **climat de type continental à influences océaniques assez marquées**.

En effet, on distingue deux saisons contrastées :

- une saison froide de novembre à mars avec des températures moyennes minimales en janvier (0,1°C),
- une saison chaude d'avril à octobre avec des températures moyennes maximales en juillet (18,3°C).

Malgré quelques différences locales, le climat à MAXSTADT peut être étudié à partir des données de Saint-Avold (à 17,5 km au Nord-Ouest de MAXSTADT) pour les précipitations, et celles de Kappelkinger (à 19,3 km au Sud-Est de MAXSTADT) pour les températures.

---

#### LES TEMPERATURES

Exemple des températures de l'Est du Plateau Lorrain, la station de Kappelkinger présente une température moyenne de 9,4°C. L'amplitude thermique élevée (18,2°C) souligne le caractère continental du climat lorrain.

La température moyenne minimale est enregistrée en janvier, et la maximale en juillet.

---

#### LES PRÉCIPITATIONS

A Saint-Avold, les précipitations sont réparties en moyenne de façon relativement homogène, entre 60 et 70 mm/mois. Néanmoins elles peuvent connaître de fortes variations.

Les précipitations mensuelles tout comme la pluviométrie annuelle peuvent connaître de fortes variations ; ainsi les données pluviométriques mensuelles enregistrées en décembre varient entre les valeurs extrêmes de 2 mm à 200 mm.

Dans le canton de Grostenquin, il pleut en moyenne entre 700 et 750 mm/an.

---

#### LES VENTS

Les vents dominants à la station de Carling - Saint-Avold peuvent être extrapolés à l'extrémité Nord-Est du Plateau lorrain. Ils sont majoritairement de **direction Ouest - Est et Sud/Ouest - Nord/Est**.

### II – RELIEF ET GEOLOGIE

#### LE RELIEF

Le ban communal de MAXSTADT est sur une zone de contact entre une colline à l'Ouest et un secteur déprimé à l'Est.

Les extrémités Est et Ouest du ban communal culminent aux environs de 300 m d'altitude ; au centre culmine une butte à 280 m. Le point le plus bas correspond à l'extrémité Nord du ban, à la confluence du Graben avec le Langenbach.

Les pentes sont relativement faibles (< 5 %), sauf aux extrémités Nord-Est et Sud-Ouest du territoire, où elles peuvent être supérieures à 10 %.

Malgré sa pente relativement modérée, la partie Ouest de la commune peut être soumise à des **phénomènes d'érosion** en rapport avec la nature des sols, et des écoulements lors d'événements pluvieux importants.

#### LA GEOLOGIE

Le territoire communal de MAXSTADT repose sur **deux ensembles géologiques distincts** : le **plateau calcaire** à l'Ouest, et les **marnes irisées du Keuper** à l'Est.

Ces formations géologiques sont recouvertes par des **limons** et, au niveau des fonds de vallées, par des **alluvions récentes**.

#### LES SOLS

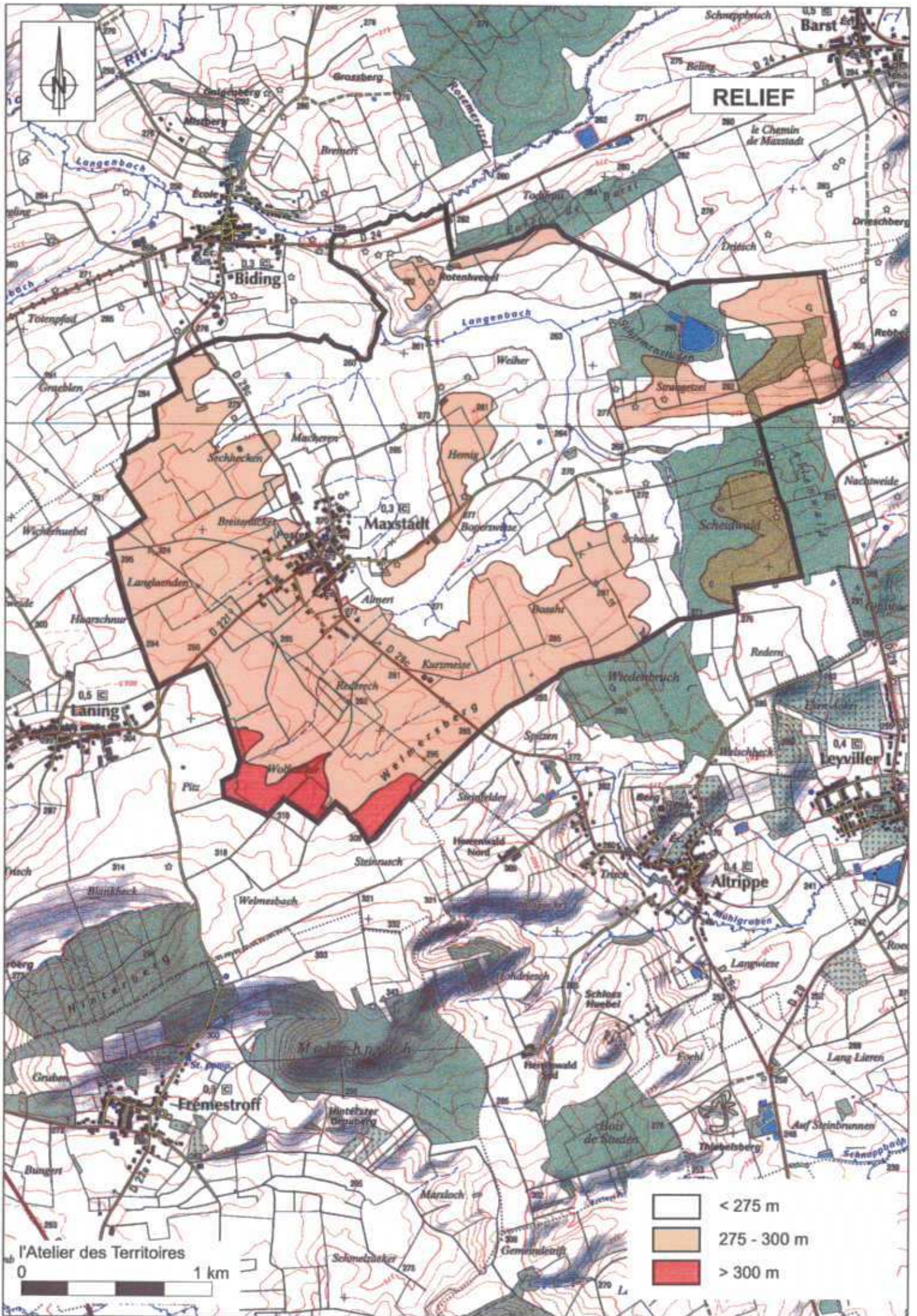
Les différentes formations géologiques conditionnent **des types de sols variés**, notamment en ce qui concerne leur perméabilité et leur richesse en éléments minéraux.

Sur la partie Ouest du territoire se trouvent des sols offrant de **bonnes potentialités agronomiques**, mais sensibles aux phénomènes d'érosion.

Les sols développés sur marnes et localisés principalement au Nord et au Sud-Est du ban, en situation de pente moyenne à forte, présentent **au moins une contrainte agronomique majeure** ; ils sont mis en culture ou laissés en prairie.

Les sols sur alluvions, dans la dépression au centre et à l'Est, **sont soumis à un excès d'eau** et ont une vocation d'exploitation en prairie permanente.







III – HYDROLOGIERESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le territoire communal se situe **en tête de bassin versant du Langenbach**, affluent de rive gauche de la Nied Allemande. Toute modification sur l'exploitation du sol et sur les cours d'eau est donc susceptible d'avoir des conséquences sur les communes en aval.

Le bassin versant du Langenbach s'étend sur plus de 2150 ha, dont 1320 ha, soit environ les deux tiers, concerne les ruisseaux s'écoulant sur le ban communal de MAXSTADT.

Sur le territoire de MAXSTADT, la rivière "le Langenbach" s'écoule depuis le Sud et l'Est vers le Nord-Ouest.

Les **sources** se situent au niveau des affleurements des argiles du Keuper, et aux points de contact des calcaires à Gryphées et des marnes de Levallois ; ces sources sont à l'origine de phénomènes d'émergences qui se manifestent sur le plateau Ouest lors des fortes pluies.

Il existe actuellement **un étang privé enclavé dans la forêt communale** de MAXSTADT, au lieu-dit *Kleinweiher*, "petit étang", et un second au Sud de l'ancienne décharge municipale, au lieu-dit *Binswiese*.

Un troisième étang, situé dans le *Weiher* ("étang"), provenait de la mise en place en 1935 sur le Langenbach d'une digue, dans le cadre de la **Ligne Maginot aquatique**. **Quelques seuils bétonnés** avaient également été construits sur le tronçon en aval de la digue jusqu'au pont de l'actuelle RD 24 ; en 1936 et 1937, ce tronçon a été profondément creusé pour **constituer un fossé antichar**. Actuellement, la présence de cet ancien étang n'est plus perceptible que grâce à sa digue et au nom du lieu-dit enregistré dans le cadastre.

ENTRETIEN DES COURS D'EAU ET PHENOMENES D'INONDATION

Depuis quelques années, le village subit **des inondations épisodiques**, en raison des ruissellements sur le plateau et de l'apport d'eaux de "**sources temporaires**" émergeant lors des fortes pluies.

Les parcelles agricoles étant également souvent inondées, **des recalibrages avec rectifications** ont eu lieu sur le ruisseau de MAXSTADT et sur une partie du Langenbach, il y a une trentaine d'années. Ceci se traduit par un tracé rectiligne, des berges assez pentues, et un lit au fond très homogène. Mais, depuis, les ruisseaux n'ont été **qu'irrégulièrement curés**.

Au cours du premier semestre 2003, dans le cadre des travaux connexes au remembrement, l'ensemble des fossés et cours d'eau a été nettoyé.

**QUALITE DES HABITATS DES COURS D'EAU**

De plus, une étude des cours d'eau de MAXSTADT a permis de caractériser la qualité du milieu physique, globalement assez médiocre du fait que :

- la plupart des tronçons sont rectilignes,
- la végétation dominante est constituée par des végétaux de type roseaux, accompagnés d'algues et de lentilles d'eau,
- l'éclairement est trop important,
- et il y a une absence de diversité des fonds et d'abris pour les poissons.

En fait, une fois les travaux de rectification et de recalibrage effectués, la qualité des ruisseaux en terme d'habitats s'en est trouvée réduite avec une **simplification des milieux**.

La qualité physico-chimique du ruisseau de MAXSTADT et du Langenbach est altérée directement par les **rejets domestiques et agricoles**, et indirectement par la **faible capacité d'auto-épuration** de ces cours d'eau, liée à leur homogénéité.

Sur le plan de la **qualité physico-chimique**, l'objectif de l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse sur le Langenbach est de 1B (qualité bonne).

Les communes de VAHL-EBERSING, BIDDING et MAXSTADT ont, de plus, entamé conjointement **une procédure pour leur équipement en systèmes d'assainissement** dans le cadre de la mise en conformité aux normes européennes.

MAXSTADT a, jusqu'ici, réalisé l'étude de diagnostic du réseau, la mise en place d'un schéma d'assainissement agréé par la Police de l'Eau, et a entrepris, conjointement à l'élaboration de sa carte communale, l'élaboration de son zonage d'assainissement.

Actuellement, l'étude de l'avant-projet des travaux en vue des études financières et du projet d'adhésion à un Syndicat d'Assainissement Intercommunal est en cours.



### IV – MILIEUX NATURELS ET OCCUPATION DU SOL

#### LES CHAMPS CULTIVÉS

Les **champs cultivés** sont des milieux assez pauvres, mais servent de site d'alimentation à des espèces se reproduisant dans les autres milieux.

L'intérêt écologique des milieux cultivés est donc peu important : il est lié à la présence de certaines espèces d'oiseaux nicheurs (Alouette des Champs, Bruant proyer) dans ces milieux ouverts, et à la présence de rapaces diurnes (Buse variable, Milan Noir, Milan royal) chassant des rongeurs (campagnols, mulots) dans les cultures.

#### LES VERGERS

Les **vergers** sont principalement localisés derrière les jardins du côté Ouest du village et comportent principalement des mirabelliers, quetschiers et pommiers. La plupart des arbres sont âgés et peu entretenus, mais un certain renouvellement a été observé.

Les vergers abritent de nombreux oiseaux, parmi lesquels des espèces caractéristiques de ces milieux comme la **Chouette chevêche** et la **Pie grièche écorcheur**.

#### LES HAIES

Avant remembrement, Une soixantaine de **haies et de bosquets** a été recensée sur MAXSTADT, de taille modeste et relativement épars. Le remembrement étant terminé, des travaux connexes de défrichage, mais aussi de plantation de haies et arbres d'alignement (mesures compensatoires) sont sur le point d'être réalisés.

Les différents rôles joués par chaque haie ou bosquet ont été relevés sur le terrain. Ainsi sur le ban communal, les quelques haies subsistant après le remembrement gardent leur rôle de brise-vent, ont un intérêt écologique (favorisant le développement de l'entomofaune) et un impact important sur la prévention de l'érosion (infiltration des eaux superficielles).

En revanche, une partie des haies de MAXSTADT possède un **intérêt élevé en matière de paysage**, de valeur patrimoniale ou de rôle écologique.

### LES PRAIRIES

Le territoire de MAXSTADT compte des secteurs de **prairies humides et de roselières** en bordure du Langenbach ainsi que le long du ruisseau de Graben.

Certaines de ces prairies humides offrent un **intérêt floristique élevé** puisque des espèces assez rares y ont été identifiées : la Pulmonaire des marais (*Gentiana pneumonanthe*) sur sol gorgé d'eau avec de fortes variations, le Butome en ombelle (*Butomus umbellatus*) sur sol alluvial engorgé toute l'année, et la Lychnis fleur de coucou (*Lychnis flos-cuculi*) sur les aires les plus sèches des milieux humides.

On trouve également bien d'autres espèces communes caractéristiques des zones humides de nos latitudes. Néanmoins ces milieux disparaissent en Lorraine (et dans le reste de la France) du fait de l'assèchement et/ou de la fertilisation qui entraînent une banalisation du cortège floristique et la disparition de ces écosystèmes autrefois communs.

### LES COURS D'EAU ET LEURS RIVES

La plupart des **cours d'eau** de MAXSDADT présentent un **intérêt écologique moyen** du fait de la banalisation des habitats, que des travaux de rectification et de curage ont entraîné.

Globalement le Langenbach et ses affluents à MAXSTADT sont peu propices à la vie piscicole.

Cependant, plusieurs espèces caractéristiques des peuplements de cours d'eau de seconde catégorie piscicole ont été observées à proximité des anciens ouvrages de la Ligne Maginot aquatique, au niveau desquels apparaissent ponctuellement des conditions de vie plus favorables.

Parmi la **végétation herbacée des rives**, **deux espèces assez rares en Lorraine** ont été relevées le long du Langenbach.

**Les roselières** le long des cours d'eau et de l'étang en forêt offrent surtout un intérêt vis-à-vis de la **faune** : des espèces d'Oiseaux (Phragmite des joncs, Locustelles des marais et tacheté, Bruant des roseaux), et des espèces d'Amphibiens.



**LA FORET**

La forêt communale de **MAXSTADT** (80 hectares) couvre une superficie boisée de 77 ha, à l'extrémité Est du territoire. Cette forêt, propriété de la commune (donc soumise au régime forestier), et **gérée par l'Office National des Forêts** (unité opérationnelle territoriale de Puttelage-aux-Lacs / Albestroff), comporte des peuplements composés de Chênes (70 %), de Hêtres (18 %), de feuillus divers et d'Epicéas. Elle est traitée en **conversion en futaie régulière**, avec, comme objectif principal, la **production de bois d'œuvre feuillu**, tout en assurant la protection générale des milieux et des paysages.

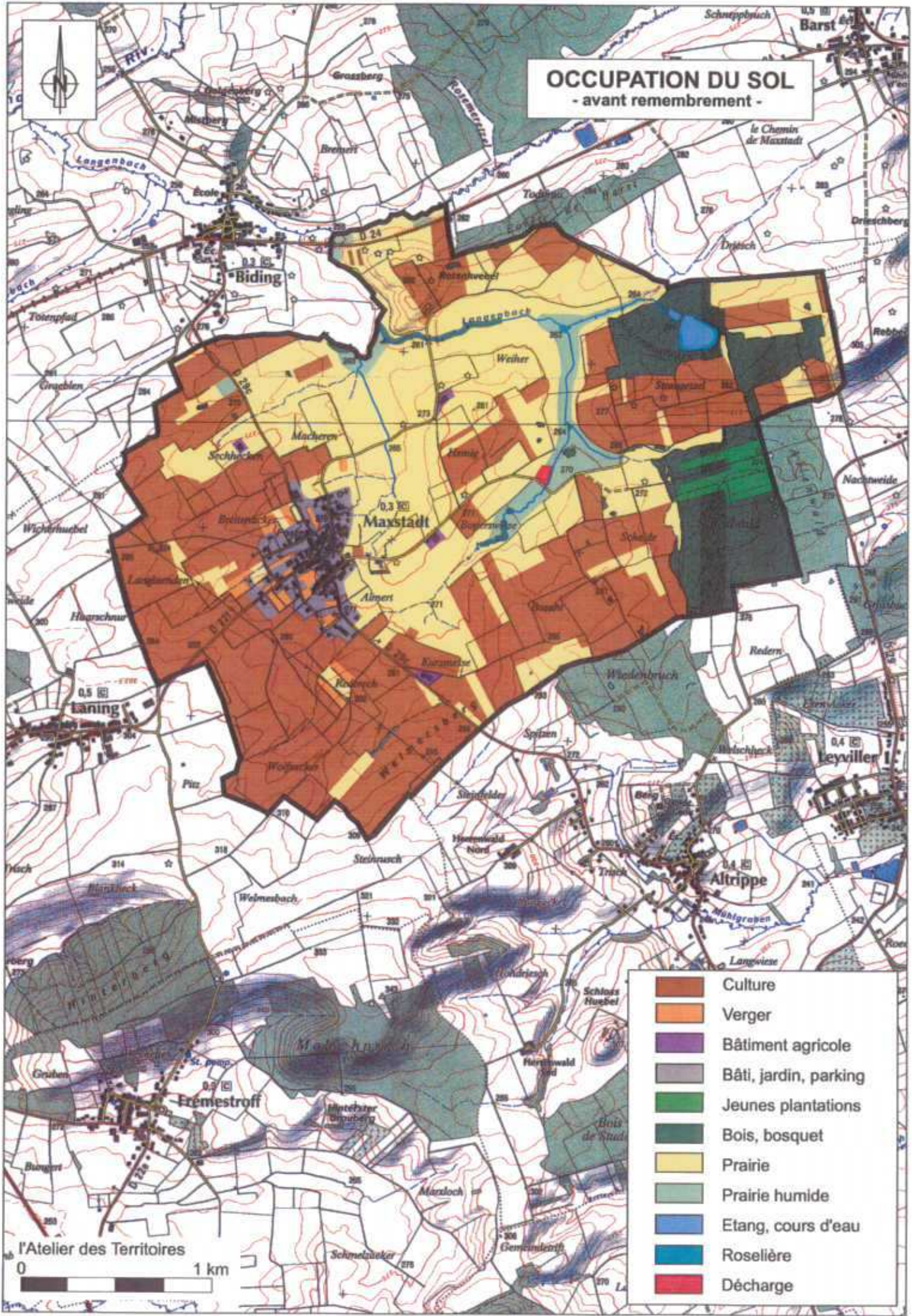
La forêt est fréquentée par une population de Chevreuils et de Sangliers (de passage). Les gibiers permanents étant le Lièvre et le Pigeon ramier.

La présence en forêt d'un étang bordé d'une roselière **renforce l'intérêt écologique** de ce site (effet de lisière).

De plus, ce milieu boisé abrite la Tourterelle des Bois, ainsi que des Pics.



# OCCUPATION DU SOL - avant remembrement -



- Culture
- Verger
- Bâtiment agricole
- Bâti, jardin, parking
- Jeunes plantations
- Bois, bosquet
- Prairie
- Prairie humide
- Etang, cours d'eau
- Roselière
- Décharge

l'Atelier des Territoires  
0 1 km



## CHAPITRE 3 - PAYSAGE ET ANALYSE URBAINE

### I - ANALYSE PAYSAGERE

#### LES DIFFERENTS PAYSAGES PRESENTS

Sur le **plateau calcaire**, au niveau du versant et du rebord du plateau, on retrouve la majorité des **cultures**. En été, leur couleur chaume tranche vivement avec le brun des chemins et le vert des prairies de fauche ou des pâtures.

Sur le bas de pente, le terrain relativement plat permet l'installation du **village**. Ce dernier est presque entièrement entouré d'un écrin de verdure : ce sont les jardins et parfois les vergers disposés derrière chaque maison.

Depuis les axes de communication, seules les toitures orangées sont visibles.

A l'Est, dans les secteurs déprimés, les dépôts alluviaux s'étendent sur de grands espaces et sont occupés par des **prairies humides**, fauchées tardivement ou pâturées, et traversées par des ruisseaux et des fossés.

Sur les **versants** des argiles du Keuper, lorsque les pentes sont trop faibles pour favoriser le drainage naturel, l'espace est occupé par des **forêts**. En revanche, les versants plus marqués au Sud et au Nord du ban permettent la culture des "terres rouges".

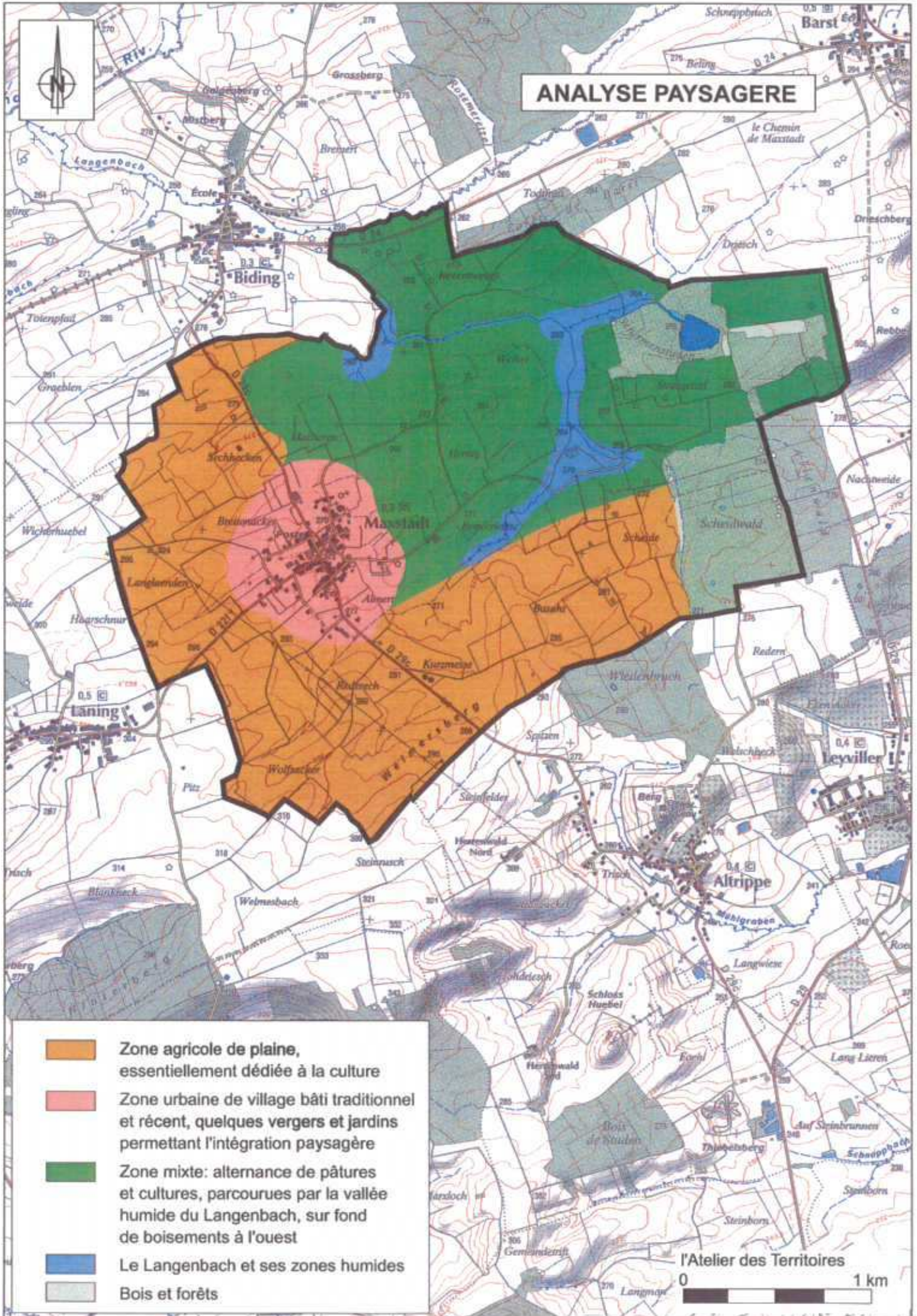
Enfin, éparpillés sur l'ensemble du ban communal, il existe quelques **haies** et **bosquets**, issus :

- d'anciens vergers,
- de haies de bord de chemin,
- du développement spontané à l'extrémité des parcelles, autour des blockhaus, le long des cours d'eau,
- de haies d'abri pour les hommes et le bétail.





# ANALYSE PAYSAGERE





---

**L'AGRICULTURE**

---

Environ vingt-cinq agriculteurs exploitent des terres sur MAXSTADT, dont dix ont leur siège sur la commune. Les agriculteurs de la commune valorisent 82 % de la surface agricole de MAXSTADT.

Environ un tiers des exploitants sont des pluri-actifs.

Pour les agriculteurs de MAXSTADT, **plus de 80 % de leur SAU** (Surface Agricole Utile) se situe sur le ban. Pour les agriculteurs extérieurs, seul un exploitant a plus de 20 % de la SAU sur MAXSTADT.

Le système d'exploitation dominant associe **l'élevage bovin à la culture des céréales**.

**De nombreux puits** sont signalés sur les prairies pâturées, ainsi que quelques sources.

De plus, depuis le remembrement (premier semestre 2003), certaines terres sont **drainées**.

---

**LE REMEMBREMENT**

---

**Un remembrement** a été récemment mené sur le ban communal de MAXSTADT. Concernant une superficie totale de 767 ha, il est aujourd'hui terminé et a nettement **amélioré la propriété foncière de la commune**. Ainsi le nombre de parcelles est passé de 3838 avant remembrement à 734 dans le nouveau parcellaire, et leur taille moyenne est passée de 20 ares à 1ha.

En outre, la **desserte des parcelles se trouve améliorée**, et suite au remembrement toutes les parcelles sont desservies par un chemin cadastré.

Des **travaux connexes** ont accompagné ce remembrement. Ils seront bientôt terminés : aménagement et réfection de chemins, débroussaillage et plantations, et divers travaux hydrauliques (nettoyage et création de fossés, prévention des inondations par la création éventuelle d'un bassin de rétention ou l'aménagement du réseau d'assainissement pluvial).

## II – LA STRUCTURE URBAINE

### L'HABITAT ET L'URBANISME

L'habitat est regroupé au niveau d'un noyau situé au Centre Ouest du ban, et présente trois configurations distinctes :

- un **habitat groupé ancien** avec des fermes lorraines et des usoirs (au centre et à l'extrémité Est du village) ;
- des **habitations d'après-guerre** ;
- un **habitat de type pavillonnaire** le long des voies existantes, au Sud et à l'Ouest du village.

Pendant la seconde guerre mondiale, 80 % du village a été détruit. Une cinquantaine de maisons a disparu. Plus de 70 % des logements actuels ont donc été construits après la dernière guerre. Il subsiste également quelques bâtiments du XVIII<sup>ème</sup> siècle. Et cinq nouveaux logements ont été construits ces quinze dernières années.

En ce qui concerne le **confort des logements** et leur ancienneté, les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de leur qualité : à MAXSTADT, la plupart des résidences principales ont au moins une baignoire ou une douche et possèdent le chauffage central ou électrique.

Du point de vue de l'organisation urbaine, malgré la forte présence des constructions d'après-guerre, le village garde clairement un aspect de village lorrain type.

MAXSTADT se présente sous la forme d'un village "masse", c'est-à-dire organisé et aggloméré autour d'un point central, en l'occurrence l'église et la place qui lui fait face. De cet endroit, partent la plupart des voies communales.

Cette impression de village traditionnel est due en grande partie au fait que le bâti d'après-guerre, souvent inséré dans la trame urbaine du bâti ancien, en a respecté la plupart des caractéristiques : larges usoirs souvent laissés ouverts et non privatisés par une haie ou un grillage, bâti en R+1 ou R+1+Combles, construit à l'alignement des façades de la rue, souvent sous forme de maisons jointives, grande porte cochère d'étable ou de garage souvent inscrite dans le même volume que l'habitation, habitations larges et surtout profondes, ...





## CHAPITRE 3 - PAYSAGE ET ANALYSE URBAINE

Les toits sont le plus souvent à 2 pans, avec un faîtage parallèle à la voie de desserte, et des tuiles mécaniques de couleurs rouge-orangé et ardoise. Le rouge nuancé et l'orange dominant nettement.

Il convient de noter que l'on remarque fréquemment des façades aux éléments d'architecture ancienne bien préservés, voire mis en valeur. Le contraste est d'ailleurs important entre les habitations entretenues et certaines dont les façades ont reçu moins d'attention.



Les espaces publics sont soignés et certaines rues sont en passe d'être faites ou refaites (rue des Jardins et rue des Vergers par exemple).

L'habitat pavillonnaire ne répond pas aux mêmes caractéristiques. Situé essentiellement au Sud et à l'Ouest du village, il se présente sous forme de constructions sises en milieu de parcelle, entourées d'un vaste jardin au devant et derrière, clôturé. Les pavillons, récents pour la plupart, se sont établis hors du centre-village, bien que de nombreuses et vastes "dents creuses" y subsistent. Celles-ci n'ont pu être urbanisées pour des raisons de micro-parcellaire et de disponibilité foncière. On ne recense pas plus d'une vingtaine de constructions pavillonnaires pour l'instant sur la commune.

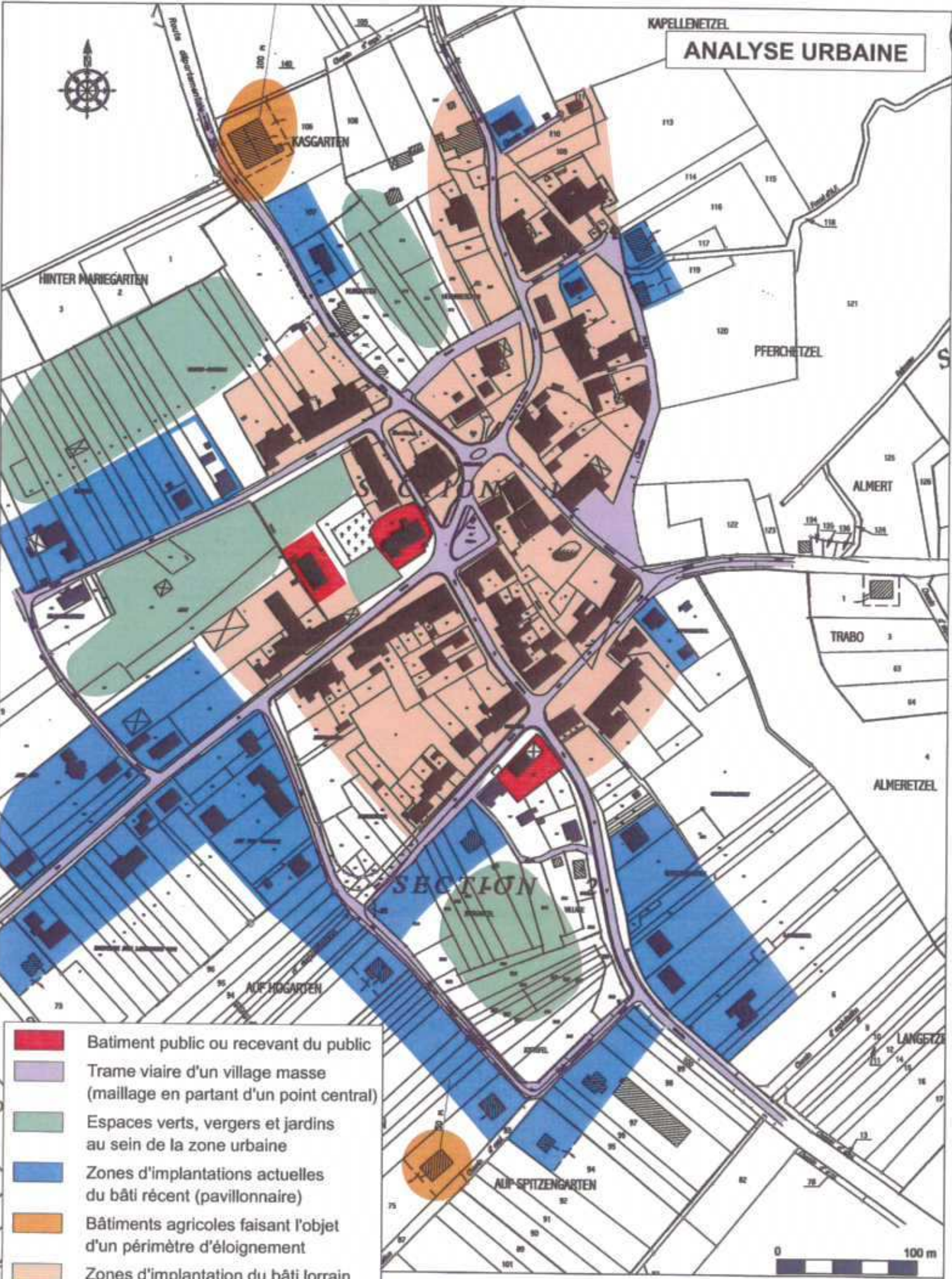
Les couleurs de façades sont globalement des tons pierre et crème, avec souvent des notes claires de couleur au niveau des menuiseries, des percements, linteaux... cela surtout dans le bâti ancien.

On remarque cependant plusieurs façades de couleur (bleu, vert, rose...) qui ne tranchent pourtant pas dans ce village de l'Est mosellan.





ANALYSE URBAINE



- Batiment public ou recevant du public
- Trame viaire d'un village masse (maillage en partant d'un point central)
- Espaces verts, vergers et jardins au sein de la zone urbaine
- Zones d'implantations actuelles du bâti récent (pavillonnaire)
- Bâtiments agricoles faisant l'objet d'un périmètre d'éloignement
- Zones d'implantation du bâti lorrain traditionnel

0 100 m



## L'URBANISME REGLEMENTAIRE

La commune de MAXSTADT est jusqu'à présent dotée de **M.A.R.N.U.** (Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme) approuvées par Délibération du Conseil Municipal le 8 novembre 1996 et par Arrêté Préfectoral le 31 décembre 1996.

**L'agglomération, classée en zone A**, correspond à la partie actuellement urbanisée. La **zone N** du document graphique est une **zone à vocation agricole**, considérée comme non constructible.

Ce document d'urbanisme est **devenu caduc le 31 Décembre 2000**, ce qui a incité la commune à lancer l'étude d'une Carte Communale.

## LES EQUIPEMENTS

### 1. Equipement scolaire

La commune de MAXSTADT accueille sur son ban une école primaire et fait partie d'un regroupement scolaire avec les communes de Laning-Altrippe et Biding. Un ramassage scolaire est également prévu vers des établissements d'enseignements publics de premier et second degré et les classes primaires du regroupement.

### 2. Equipement socioculturel

La commune compte une salle des fêtes construite en 1984 à l'initiative de l'amicale des pompiers et de l'association culturelle et sportive, sur une parcelle attenante à celle de l'église. Ce foyer (privé) accueille les manifestations et réunions des associations sportives et culturelles.



### 3. Alimentation en eau potable

La commune est raccordée au réseau du **Syndicat des Eaux de Hellimer-Fremestroff**.

### 4. Assainissement

La commune de MAXSTADT n'est équipée que d'un réseau de collecte des **eaux pluviales**. Elle ne dispose pas d'un ouvrage public de traitement des eaux usées. L'assainissement est donc de type individuel (fosses septiques). La totalité des **eaux usées** est rejetée dans les affluents du Langenbach **sans traitement préalable**.

Les communes de VAHL-EBERSING, BIDING et MAXSTADT ont entamé conjointement **une procédure pour leur équipement en systèmes d'assainissement.**

### 5. Ordures ménagères

L'enlèvement des ordures ménagères est géré par la Communauté de Communes du Centre Mosellan à Morhange.

Les déchets inertes (terre, gravats) et certains déchets verts encombrants (souches) peuvent être déposés dans l'**ancienne décharge communale**, située au lieu-dit "*Gemeindeweiher*".

Par ailleurs, les déchets encombrants peuvent être déposés à la **déchetterie de Vahl-Ebersing** ou à celle de **Morhange**.

### 6. Transports et voirie

#### ☒ Transports

L'équipement en automobile des habitants de la commune est relativement élevé. La proportion de ménages ayant au moins une automobile est de 85,5 % (contre 82 % dans le département).

L'accès à l'autoroute le plus proche est à 12 km de la commune.

MAXSTADT ne possède pas de gare ; les gares les plus proches se situent donc à **Saint-Avoid** (12 km) et **Morhange** (20 km). Elles sont desservies par des Transports Express Régionaux (TER).

Cependant une ligne régulière d'autocars permet le transport et les déplacements quotidiens, uniquement de et vers Saint-Avoid et Merlebach.

Enfin, l'aéroport le plus proche est l'**aéroport Metz-Nancy-Lorraine** à Louvigny (en Moselle), à 50 km environ au Sud-Ouest de la commune.

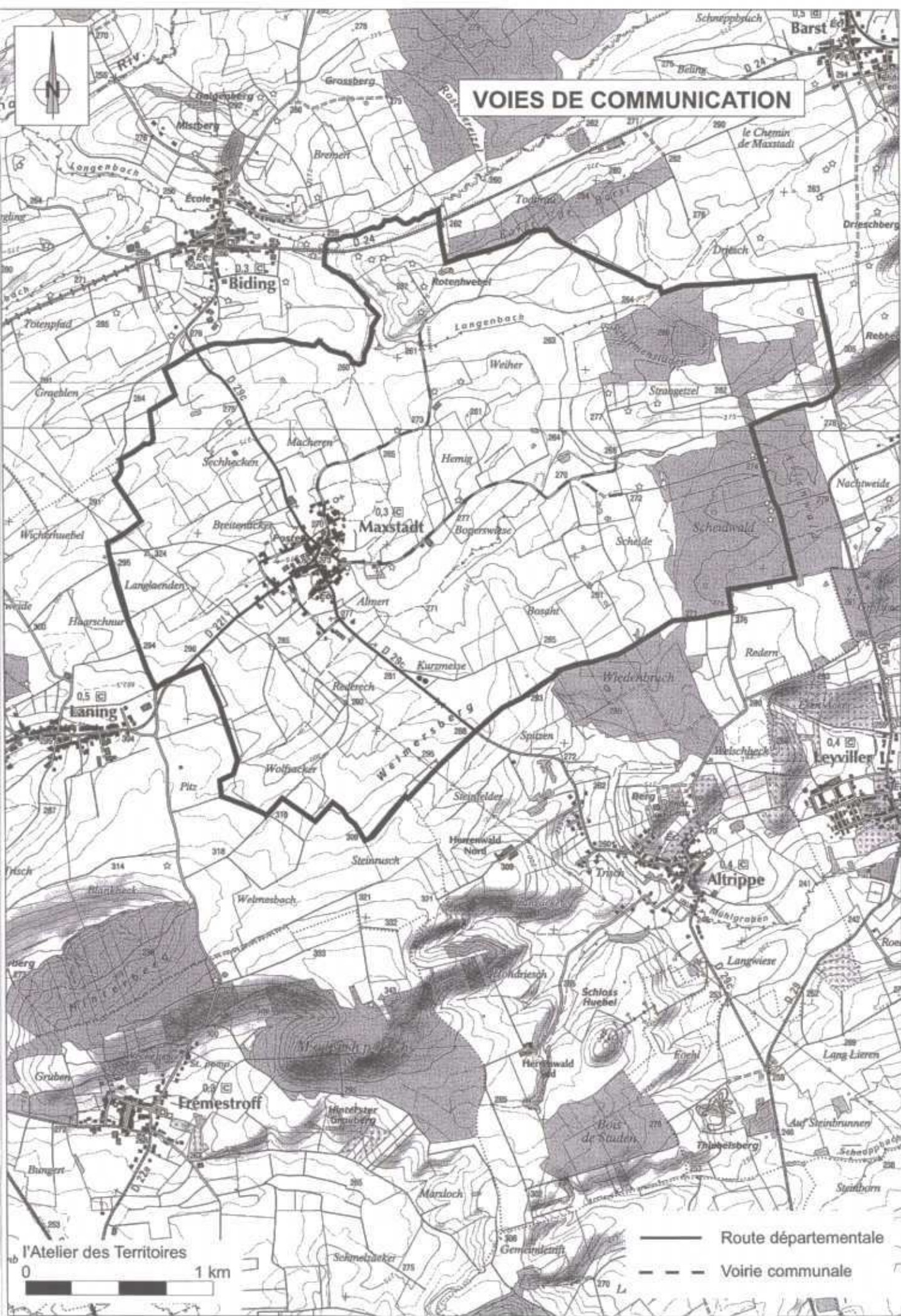
#### ☒ Voirie

Le territoire communal est desservi par **trois routes départementales** : la RD 22f (route de Laning jusqu'à Lixing-lès-Saint-Avoid), la RD 29c (route de Biding à Altrippe), ces deux voies traversant la commune, et la RD 24, qui relie la RN 56 à la RD 22 à Vahl-Ebersing, et passe au Nord du ban de MAXSTADT.

Un **remembrement** a été récemment réalisé sur le ban communal de MAXSTADT. Outre le nouveau parcellaire, cette opération a permis **l'amélioration de la desserte des parcelles**. Ainsi il existe désormais des chemins ruraux qui font quasiment le tour du village et optimisent l'accès aux parcelles agricoles, en évitant de passer par le centre de MAXSTADT.



# VOIES DE COMMUNICATION



l'Atelier des Territoires  
0 1 km

— Route départementale  
- - - Voie communale



## PATRIMOINE ET TOURISME

Un site d'habitations gallo-romaines est probable au lieu-dit *Macheren*. Une voie romaine secondaire est probable au niveau du Grand Chemin qui coupe le territoire communal d'Ouest en Est.



A l'Est du bâti se trouve la **chapelle Sainte Odile**, datée de 1722, mais qui existait déjà au début du XVII<sup>e</sup> siècle.

**14 calvaires** ont été dénombrés le long des routes et des chemins.

La **fontaine publique**, située face à l'église, est surmontée de la statue de Saint Jacques, patron du village.

Un **moulin** existait à l'Est du village ; il ne subsiste que dans les noms de lieux-dit.

MAXSTADT comporte encore de **nombreux témoins de la Ligne Maginot** au niveau du foncier, des ouvrages militaires et des aménagements du Langenbach.



Depuis 1984, le comité des fêtes de MAXSTADT organise chaque année en été la Fête "du battage et de l'artisanat à l'ancienne", qui attire plusieurs milliers de visiteurs. Mais cette tradition semble s'essouffler ces dernières années par manque de bénévoles (il n'y a pas eu de fête en 2003).



## CHAPITRE 4 – CONTRAINTES ET SERVITUDES

---

### I – PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES

#### PRESCRIPTIONS GENERALES

---

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme fixe les principes que les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer. Il s'agit de :

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les cartes communales doivent en outre être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence, du schéma de secteur de la charte du parc naturel régional, du plan de déplacement urbain et du programme local d'habitat.

#### LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

---

La loi 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite "Solidarité et Renouvellement Urbain" modifie le régime des documents d'urbanisme, en particulier, leur contenu est modifié afin de mieux prendre en compte les préoccupations liées à l'habitat et aux déplacements.

Les cartes communales deviennent des documents d'urbanisme. A ce titre, elles font l'objet d'une enquête publique et après leur approbation, elles sont tenues à la disposition du public (article L.124-2 du Code de l'Urbanisme).

### PRESCRIPTIONS LIEES A LA LOI D'ORIENTATION AGRICOLE N°99-574 DU 9 JUILLET 1999

Conformément à l'article L. 112-1 du Code Rural, le Maire consulte lors de l'élaboration ou de la révision de la carte communale le document de gestion de l'espace agricole et forestier lorsque ce document existe.

En outre, cette loi crée un article L. 111-3 du code rural qui prévoit qu'il doit être imposé aux projets de construction d'habitations ou d'activités situées à proximité de bâtiments agricoles la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation des bâtiments agricoles dans le cadre du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées.

Ce principe a été rappelé par la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 qui toutefois prévoit la possibilité de dérogation à cette règle pour tenir compte des spécificités locales. Cette dérogation est accordée par l'autorité qui délivre le permis de construire après avis de la Chambre d'Agriculture.

### PRESCRIPTIONS LIEES A LA LOI SUR L'EAU

Afin de se mettre en conformité avec les prescriptions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, il est rappelé que toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ou celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

Pour les zones accueillant des activités industrielles et/ou des installations classées, les « effluents devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau » et « qu'en cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet ».

#### ∞ Zonage assainissement collectif / non collectif

La Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 impose aux communes de délimiter après enquête publique les zones relevant de l'assainissement collectif et les zones relevant de l'assainissement non collectif.



En tout état de cause, les communes sont tenues d'élaborer et de mettre en place avant l'échéance du 31 décembre 2005 :

- un fonctionnement optimal des systèmes d'assainissement collectif, (réseaux de collecte et stations d'épuration),
- un contrôle satisfaisant des dispositifs d'assainissement non collectif, ainsi qu'un entretien régulier de ces dispositifs si la commune (ou le syndicat intercommunal) a décidé leur entretien.

Il convient de souligner que la date du 31 décembre 2005 correspond à un avenir proche si l'on prend en compte :

- la durée des études préliminaires nécessaires à l'élaboration des projets d'assainissement collectif (étude diagnostic et de milieu) et celle nécessaire à l'élaboration du projet lui-même ;
- le respect des procédures relatives à l'application du Code des Marchés Publics et des diverses démarches administratives ;
- les financements qui seront, dans la plupart des cas, échelonnés sur plusieurs années ;
- les impondérables tels que des appels d'offres infructueux, des contraintes climatiques exceptionnelles ou l'opposition éventuelle de particuliers à la mise en place de réseaux d'assainissement ou de stations d'épuration sur ou à proximité de leur propriété.

La notice ci-jointe (« zonage d'assainissement collectif/assainissement non collectif ») donne toute information utile sur ce sujet.

En ce qui concerne la délimitation du zonage ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, le recours à un maître d'œuvre spécialisé dans les études de sol sera obligatoire pour affiner le zonage.

Dans les zones en assainissement non collectif, ce maître d'œuvre devra proposer :

- les mesures à prendre pour réhabiliter les systèmes d'assainissement autonomes existants ;
- les filières qui pourront être mises en place. Une étude de sol restera nécessaire pour définir la filière d'assainissement la plus appropriée pour chaque parcelle à construire.

Le zonage, le contrôle et l'entretien des dispositifs d'assainissement non collectif peuvent être effectués par un Etablissement Public de Coopération Intercommunale sous réserve qu'il prenne au préalable les délibérations correspondantes.

### 3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le S.D.A.G.E. du Bassin "Rhin-Meuse" a été approuvé le 15 novembre 1996.

Ces prescriptions couvrent les domaines suivants :

- protection des ressources en eau ;
- protection des zones humides et cours d'eau remarquables ;
- contrôle strict de l'extension de l'urbanisation dans les zones inondables.

Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les dispositions du S.D.A.G.E.

### DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT

*(en cours de réalisation)*

La commune de MAXSTADT est incluse dans le périmètre de la **Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.)** en cours de réalisation.

La D.T.A. Bassin Minier Nord-Lorrain a pour objectif d'arrêter les grands principes d'organisation et d'utilisation de l'espace en fixant :

- les orientations de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre développement, protection et mise en valeur des territoires,
- les objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels,
- les règles d'une politique de constructibilité dans les secteurs affectés ou susceptibles de l'être par des désordres miniers.

L'élaboration de la D.T.A. se fait en association avec les collectivités désignées par la loi : la D.T.A. des bassins miniers nord-lorrains fait l'objet d'une procédure de consultation élargie (mairies, associations agréées, ...).

Des groupes de travail thématiques ou géographiques ont été désignés.

Ces études préalables pourront alimenter les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration de la carte communale.

En application de l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme, les cartes communales, en l'absence de S.C.O.T., doivent être compatibles avec la D.T.A..



**II – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

En application de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, la Carte Communale doit comporter, en annexe, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée en Conseil d'État.

Les servitudes d'utilité publique qui affectent le territoire de la commune de MAXSTADT sont relatives à :

☞ **Protection des bois et forêts soumis au régime forestier**

Ces servitudes s'appliquent à la forêt communale de MAXSTADT.

☞ **L'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz**

Ces servitudes concernent le gazoduc reliant PETIT TENQUIN à GUENVILLER.

☞ **L'établissement des canalisations électriques**

Ces servitudes s'appliquent à la ligne électrique 225 kV Sarrebourg / Saint-Avold 1.

***La liste détaillée des servitudes et leur représentation sur un plan sont jointes ci-après.***

# MAXSTADT

Tableau des Servitudes d'utilité Publique affectant l'occupation du sol




CODE	NOM OFFICIEL	TEXTES LEGISLATIFS	ACTE L'INSTITUANT	SERVICE RESPONSABLE
A1	Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier.	Article L. 151.1 à L. 151.6, L. 342.2, R. 151.3 à R. 151.5 du code forestier.	Forêt Communale de MAXSTADT	Office National des Forêts (O.N.F.) Service Départemental 3, Boulevard Paixhans 57000 METZ
I3	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.	Article 12 modifié de la loi du 15 juin 1906. Article 298 de la loi de finances du 13 Juillet 1925, Article 35 de la loi n° 46-628 du 8 Avril 1946 modifiée, Article 25 du décret n° 64-481 du 23 Janvier 1964.	Gazoduc PETIT TENQUIN GUENVILLER	Gaz de France-Région EST 24, Quai Ste Catherine 54042 NANCY Cedex
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.	Article 12 modifié de la loi du 15 juin 1906. Art. 298 de la loi de finances du 13 Juillet 1925, Art. 35 de la loi n° 46-628 du 8 Avril 1946 modifiée, Décret n° 67-886 du 6 Octobre 1967, Décret n° 70-492 du 11 juin 1970, Circulaire 70-13 du 24 Juin 1970.		E.D.F. - G.D.F. - Services Metz-Lorraine, allée Philippe Lebon, 57954 MONTIGNY-LES-METZ CEDEX
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.	Article 12 modifié de la loi du 15 juin 1906. Art. 298 de la loi de finances du 13 Juillet 1925, Art. 35 de la loi n° 46-628 du 8 Avril 1946 modifiée, Décret n° 67-886 du 6 Octobre 1967, Décret n° 70-492 du 11 juin 1970, Circulaire 70-13 du 24 Juin 1970.	Ligne 225 KV SARREBOURG- SAINT AVOLD I	E.D.F. - Réseau de Transport d'Electricité Est, G.E.T.-LORRAINE, 12, rue des Feivres, B.P. 35120, 57073 METZ CEDEX 3





**COMMUNE DE MAXSTADT  
CARTE COMMUNALE**

**Plan des servitudes d'utilité publique**

-  A1 - Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier
-  13 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz
-  14 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

 <p>L'Assemblée régionale de Moselle</p>	<p>Avril 2000</p>		<p>Echelle : 1 / 10 000</p>
---	-------------------	---	-----------------------------

III – AUTRES SERVITUDES03 Assainissement

« Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif. »

La définition du zonage d'assainissement collectif / assainissement non collectif a donc été intégrée au présent document (*Annexes Sanitaires*), tel que cela est prévu par la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

Depuis sa parution le 3 janvier 1992, la Loi sur l'Eau impose aux communes et groupements de communes de nouvelles obligations en matière d'assainissement, et en particulier :

- la prise en charge, au plus tard le 31 décembre 2005, des dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectifs et au contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs,
- la délimitation des zones d'assainissement collectif et non collectif,
- la délimitation des zones affectées par les écoulements par temps de pluie.

La constitution du zonage d'assainissement permet de renforcer les intentions de préservation de l'environnement et de prévoir les programmes d'amélioration des systèmes de collecte.

Le zonage établi doit être cohérent avec le document de planification urbaine (ici la Carte Communale), l'urbanisation, et donc la création de nouvelles surfaces imperméables pouvant modifier considérablement le comportement des eaux de ruissellement et leur apport.



### CS Servitudes liées aux puits et sources privées

Dans l'éventualité où les forages ou captages de sources privées seraient autorisés, il conviendrait afin de ne pas créer de servitudes de protection des terrains appartenant à des tiers, de ne pas autoriser lesdits forages à au moins 35 mètres des limites parcellaires des pétitionnaires, ce qui implique que les dimensions minimales des terrains doivent être au minimum de 70x70 (article 10 de l'arrêté préfectoral n°80 DDASS III/I° - 494 du 12 juin 1980 portant Règlement Sanitaire Départemental).

### CS Opérations funéraires

En cas de projet de création ou d'extension de nécropole, d'un bâtiment funéraire, il faudra prévoir les réservations foncières utiles et les inscrire d'ores et déjà dans les documents de la carte communale.

Mais, en principe, la commune n'envisage pas de tels projets dans l'immédiat car les surfaces disponibles sont encore suffisantes.

### CS Activités d'élevage visées par le Règlement Sanitaire Départemental

Les dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural relatif à la réciprocité – dans toute la mesure du possible, faire porter la distance de réciprocité – sur les limites des zones urbanisées ou à urbaniser retenues à la Carte Communale doivent être respectées.

## CONSTATS ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

---

MAXSTADT est une commune rurale de type village lorrain traditionnel, insérée dans un environnement de qualité mêlant les champs cultivés, les pâtures et les bois.

Cet environnement naturel et agricole offre à la commune un paysage agréable, préservé et qui le reste malgré le remembrement, dont les travaux connexes sont en cours. Des problèmes réguliers d'inondations se font sentir, mais ne touchent pratiquement pas la zone urbanisée. Le territoire communal ne recèle pas de richesses écologiques particulières, à part dans les roselières et les prairies humides aux abords du Langenbach et du ruisseau de Graben qui peuvent présenter un vif intérêt floristique.

Malgré les importantes destructions dues à la Seconde Guerre mondiale, la commune a su conserver une certaine identité architecturale et urbaine traditionnelle. Cette impression d'authenticité est renforcée par un patrimoine historique réel : fontaine, chapelle Sainte-Odile, ligne Maginot, ...

La commune a amorcé depuis deux décennies une évolution également ressentie dans beaucoup de communes rurales de France : population en baisse et vieillissante. Dans le cas de MAXSTADT, le phénomène est loin d'être dramatique, d'autant plus que la cause est en partie due au fait que la population ne trouve pas à s'installer sur la commune, faute de logements ou de places à bâtir. Le manque d'emploi est également un facteur de perte de population. La commune ne contient que très peu de possibilités d'emplois sur place, elle dépend des bassins d'emplois proches (Saint-Avold, ...).

Le manque de logements se ressent notamment par le faible renouvellement du parc : la plupart des logements date d'avant 1974, et seulement 8 logements ont été construits depuis 1990. Autre fait limitant la dynamique démographique : le faible nombre de logements locatifs.

Le bilan de l'état initial de la commune met en évidence la nécessité de permettre un renouvellement du parc de logement, donc de la population. La construction passera principalement par la fourniture de terrains à bâtir sous forme de lotissement.

Sans pour autant faire perdre à la commune son caractère rural, dont la préservation est une volonté affichée, il est toutefois souhaitable de pouvoir accueillir sur la commune quelques activités, essentiellement de petites unités artisanales. Le souhait exprimé est alors de maintenir la population sur place en offrant des possibilités d'emploi.

Enfin, le diagnostic du territoire communal souligne l'attrait du paysage et la richesse écologique de certains milieux.

La préservation des grandes entités paysagères et des zones humides impose au minimum, compte tenu du remembrement qui s'achève, de ne pas autoriser la construction sur ces secteurs.



# DEUXIEME PARTIE

---

PROPOSITIONS  
D'AMENAGEMENT

# CHAPITRE 1 – PRÉSENTATION DE LA CARTE COMMUNALE

---

## I – ENJEUX ET PREVISIONS

Par rapport à l'état initial de la commune, l'enjeu principal est de renverser la tendance démographique.

Pour y arriver, les solutions envisagées et appliquées dans la Carte Communale sont de fournir du terrain à bâtir, pour des particuliers ou des promoteurs, et de réserver une zone pour de petites implantations d'activités.

Le parti d'urbanisme retenu vis-à-vis des constructions de logement est le pavillonnaire, sous forme de lotissement. Il s'agit tout d'abord de permettre le comblement des dents creuses dans le tissu urbain existant, souvent en plein cœur du village, puis de dégager une surface suffisante pour un projet de lotissement.

Compte-tenu du problème de disponibilité foncière dans le tissu urbain du bourg, organisé souvent sous forme d'un micro parcellaire avec de nombreux propriétaires, qui doivent s'entendre entre eux avant d'envisager une construction, compte-tenu ensuite de la présence de nombreux jardins et de quelques vergers souvent encore utilisés, la municipalité envisage principalement les nouvelles constructions sur le lotissement prévu. Toutefois, afin de ne pas laisser passer une opportunité de compléter le tissu urbain en cohérence avec l'existant, une Z.A.D. (Zone d'Aménagement Différée) a été créée et est reportée sur le plan de zonage de la présente Carte Communale.

L'objectif à atteindre à long terme, sur 30 ans, est de compenser la perte de population constatée depuis plusieurs décennies, et d'augmenter celle-ci à moyen terme de 150 habitants. Un objectif à long terme de 250 habitants en plus par rapport à l'existant semble raisonnable, cela porterait la population de MAXSTADT à 500 habitants, c'est-à-dire un doublement de la population actuelle.

A court terme, les objectifs sont beaucoup plus modestes : une quinzaine de constructions seraient souhaitables (sur 3 ans), cela constituera une première tranche du lotissement. A court et moyen terme, une augmentation de 20 % de la population (+ 50 habitants) est envisageable.

S'agissant des activités économiques, il s'agit d'accueillir d'éventuelles petites entreprises artisanales, susceptibles de créer des emplois sur place.

Accompagnant les demandes de terrains à bâtir, les entreprises pourraient profiter de la dynamique économique de la Mégazone de Farébersviller, de celle de Freyming-Merlebach, de l'usine Smart de Sarreguemines. En effet, plusieurs des demandes de terrains venaient de salariés de ces sites.



## II – LE ZONAGE RETENU

Le zonage retenu pour la Carte Communale de MAXSTADT tient compte de plusieurs facteurs :

- le zonage d'assainissement parallèlement en cours d'étude, qui est inséré dans le dossier de Carte Communale.

Cette étude d'assainissement s'est faite sur un périmètre nettement plus vaste que celui de la zone déjà urbanisée, ce qui a permis de délimiter la zone A (constructible) de la Carte Communale à l'intérieur de ce périmètre d'assainissement.

- les nombreuses "dents creuses" subsistant dans le village qui ne pourront cependant vraisemblablement pas être urbanisées à court terme compte tenu de l'état du parcellaire et de la multipropriété.
- la présence de deux installations agricoles soumises au règlement sanitaire départemental à proximité de la zone urbanisée.
- les projets de lotissement soutenus par la commune.
- la Z.A.D. créée par arrêté préfectoral du 20 Décembre 2002.
- la demande réitérée de certains habitants de pouvoir construire en seconde ligne, à l'arrière de propriétés déjà bâties en première ligne par rapport à la voie de desserte.
- la nécessité de protéger la Chapelle Sainte-Odile de toute extension de l'urbanisation.
- la nécessité de préserver des zones vertes de respiration, de loisirs, ou d'utilité publique au sein de la zone urbanisable.

Trois zones ont été ainsi délimitées sur MAXSTADT.

### LA ZONE A

Il s'agit de la zone constructible, recouvrant l'urbanisation existante et les secteurs d'extension de l'urbanisation.

Par rapport aux MARNU approuvées en 1996, la zone A a été légèrement étendue afin d'urbaniser des parcelles déjà desservies par les voies et réseaux. Les extensions ne concernent que quelques parcelles : route d'Altrippe, chemin de la Forêt et surtout route de Laning.

## CHAPITRE 1 – PRÉSENTATION DE LA CARTE COMMUNALE

S'agissant de l'extension de la zone constructible chemin de la Forêt, il a été tenu compte du passage souterrain d'une conduite de collecte des eaux pluviales, faisant l'objet d'une servitude sur fond privé.

A l'arrière de la rue des Jardins, route de Laning, route de Biding, la zone constructible s'étend sur les arrières de parcelles afin de permettre d'éventuelles constructions en second rideau (ou "en 2<sup>ème</sup> ligne"), ceci à la demande de plusieurs familles.

Deux bâtiments agricoles font l'objet d'un périmètre sanitaire d'éloignement de 50 m, conformément à la réglementation en vigueur. Il n'est pas souhaitable qu'une urbanisation soit permise dans ces périmètres, afin de limiter les nuisances et de permettre le cas échéant une extension ou une mise aux normes des installations. Il a été décidé de sortir ces bâtiments de la zone constructible. Le premier se trouve route de Biding, dans ce cas la parcelle devant recevoir l'habitation de l'exploitant a été également sortie de la zone A. Le second bâtiment se trouve à l'arrière de la rue des jardins. Ce périmètre de 50 m figure sur le plan de zonage.

La principale extension de la zone A s'est faite au Nord du village, dans l'angle formé par les routes de Laning et de Biding. Cette vaste zone de plus de 11 ha a vocation à accueillir de l'habitat (9,15 ha) et de l'activité (zone B : 2,3 ha).

Cette zone ne sera pas urbanisée immédiatement. Une première tranche, à court terme, devrait recevoir une quinzaine de lots. Le reste de la zone sera urbanisé à moyen ou à long terme.

Un bassin de rétention ou une modification du réseau d'assainissement pluvial sera éventuellement nécessaire pour stocker les eaux pluviales en cas de forte pluie. Le bassin serait prévu dans la zone N sise à l'Ouest de l'impasse des Champs.

Enfin, la chapelle Sainte-Odile a été exclue de la zone A, et le périmètre de zonage éloigné le plus possible, ceci dans le but de ne pas permettre une urbanisation autour de ce bâtiment ancien, objet d'une réelle volonté de préservation et de restauration.

### LA ZONE B

Deux zones B ont été délimitées. Elles sont vouées aux activités, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones habitées. C'est le cas de la première de ces zones, qui recouvre le silo et l'installation attenante route de Altrippe (au Sud du village).

La seconde zone B est une extension de la zone constructible au Nord du village, route de Biding. Elle se trouve en face d'une installation agricole et permet d'isoler celle-ci des habitations du lotissement projeté en zone A.



## CHAPITRE 1 - PRÉSENTATION DE LA CARTE COMMUNALE

Cette zone B couvre une superficie de 2,3 ha, destinée à accueillir de petites unités économiques, peu nuisantes, afin de créer des emplois sur la commune. Une zone tampon entre les activités et le lotissement est prévue par la commune.

### LA ZONE N

La zone N recouvre les terres agricoles, les bois et forêts, les bâtiments et habitations liés aux exploitations agricoles. Il s'agit en fait de la large majorité du territoire communal. Les constructions y sont interdites, à l'exception de celles liées aux exploitations agricoles et aux équipements publics.

La zone N permet de protéger en outre les espaces écologiques intéressants, comme les prairies humides, les bois, et notamment l'étang et les roselières.

En outre, quatre zones N ont été délimitées au sein de la zone urbaine. Elles servent à protéger les jardins et vergers de l'urbanisation, et surtout, dans le cas de MAXSTADT, à protéger des zones vouées à des équipements collectifs et publics. C'est le cas éventuellement du bassin de rétention des eaux pluviales afférent au lotissement prévu au nord du village. C'est le cas également de la "place de fêtes", au centre du village, espace vert où se déroulent les festivités et les rassemblements. Enfin, une parcelle est classée également en zone N à côté de l'église, afin de permettre à terme la réalisation d'un projet public (Mairie).

La superficie totale allouée à la zone N dans la zone urbanisée est de 5,7 ha.

### LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (Z.A.D.)

La Z.A.D. a été approuvée par arrêté préfectoral n° 2002.22 du 20 Décembre 2002. Elle couvre une superficie de 153,55 ares, au lieu-dit "AUF HOGARTEN". Elle comprend une dizaine de parcelles, de part et d'autre d'un chemin d'exploitation, en face de la rue de l'école.

La Z.A.D. permet à la commune d'obtenir le droit de préemption sur des terrains nécessaires à un projet d'aménagement particulier, en l'occurrence la création d'un quartier d'habitations. Cette zone est valable durant 14 ans, à l'expiration de ce délai, elle devient caduque.

En terme de développement urbain, son implantation se justifie par une certaine continuité d'avec le tissu urbain actuel, en prolongement de la rue de l'Ecole, alors que la rue des Jardins est d'ores et déjà en voie d'urbanisation. Les terrains concernés par la Z.A.D. constituaient d'ailleurs une dent creuse dans le tissu urbain de la rue des Jardins.

Les terrains situés dans le périmètre de Z.A.D. sont en partie inconstructibles (en zone N), et en partie constructibles (en zone A).

## CHAPITRE 2 - JUSTIFICATION DE LA CARTE COMMUNALE AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT

---

### INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT, MOYENS DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

La Carte Communale de MAXSTADT prend en compte l'étude de zonage d'assainissement, limitant ainsi l'impact des ouvertures à l'urbanisation, en réglant les problèmes liés à l'assainissement. Dans le même esprit, une zone N est prévue afin de réserver les terrains nécessaires au bassin de rétention des eaux pluviales dans le cadre de l'aménagement du futur lotissement au Nord du village.

Les zones agricoles, roselières des ruisseaux, bois et forêts, jardins et vergers sont protégés par un classement en zone N. Cette zone est inconstructible, à l'exception des constructions et installations agricoles, ainsi que des équipements collectifs.

Les zones d'extension de l'urbanisation sont établies en périphérie immédiate de la zone urbaine, sur des terres agricoles. Les zones écologiquement intéressantes ne sont pas touchées. L'étalement de l'urbanisation est limité essentiellement au Nord-Ouest du village. En tout, l'extension de la zone constructible par rapport à la zone actuellement urbanisée est inférieure à 15 ha.

La nouvelle limite de l'urbanisation ainsi définie permettra certes à terme de doubler la population de MAXSTADT. Cependant cet objectif ne se conçoit qu'à long terme, plusieurs décennies. La zone A délimitée dans la Carte Communale vise donc à prévoir, de manière raisonnable, l'évolution de MAXSTADT à court, moyen, et long terme.

On peut donc considérer que le projet de Carte Communale ne porte pas atteinte à l'environnement naturel dans ces grandes composantes, et permettra de plus de préserver les ressources en eau en contribuant à l'application des solutions conformes d'assainissement.

En ce qui concerne enfin l'environnement urbain, les installations agricoles générant des nuisances sont exclues de la zone constructible (A). Les habitations ne pourront s'établir, sauf dérogation, dans le périmètre de 50 m entourant les bâtiments concernés.

Le comblement des dents creuses dans le village est utile en matière d'urbanisme car cela permet d'optimiser les réseaux et voiries et de densifier le village en évitant l'étalement urbain.

Parallèlement, l'établissement de zones N au sein de la zone urbaine assure la préservation de « poumons verts » dans le village, ce qui est important pour le cadre de vie des habitants, notamment et surtout autour du futur lotissement. Ces zones naturelles sont également placées à l'effet de permettre une meilleure intégration de ce projet.