

---

Commune de KALHAUSEN

ELABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

A

---



ECOLOR

2004

---

# SOMMAIRE

<b><u>INTRODUCTION</u></b>	<b>3</b>
A - LES OBJECTIFS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	4
B - LE CONTENU DU P.L.U.	5
C - LE RAPPORT DE PRESENTATION	6
D - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	7
E - LES AUTRES PIECES DU DOSSIER P.L.U.	8
F - LE CONTEXTE DE KALHAUSEN	10
<b><u>1<sup>ERE</sup> PARTIE : LES DONNEES DE BASE DE L'ETAT INITIAL</u></b>	<b>11</b>
A - PRESENTATION GENERALE	12
B - ENVIRONNEMENT SOCIO ECONOMIQUE ET HUMAIN	14
I - DEMOGRAPHIE - POPULATION	14
II - LES ACTIVITES ECONOMIQUES, LE TOURISME ET LES LOISIRS	15
III - LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET LES SERVICES	19
IV - LES INFRASTRUCTURES ET LES SERVITUDES	24
V - LE VILLAGE - L'HABITAT	29
VI - L'UTILISATION DU SOL	38
C - LE MILIEU PHYSIQUE	40
I - LE CONTEXTE CLIMATIQUE	40
II - LA GEOLOGIE	42
III - LA TOPOGRAPHIE	44
IV - LA PEDOLOGIE	48
V - L'HYDROGEOLOGIE	48
VI - LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE	49
D - LE MILIEU BIOLOGIQUE	52
I - L'OCCUPATION DES SOLS	52
II - LES PEUPELEMENTS FAUNISTIQUES ET FLORISTIQUES	52
III - LE PAYSAGE	54
<b><u>RAPPORT PHOTOGRAPHIQUE</u></b>	<b>57</b>
<b><u>2<sup>EME</sup> PARTIE : DEFINITION DES GRANDES ORIENTATIONS</u></b>	<b>72</b>
A - LES CONTRAINTES DE DROIT	73
I - LES PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES	73
II - LA PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	74
III - LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)	75
IV - LES PROJETS D'INTERET GENERAL	75
V - LES SCHEMAS DIRECTEURS OU LES SCHEMAS DE SECTEUR	75

B - LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE DANS LE CADRE DU PLU.	76
--	----

### **3<sup>EME</sup> PARTIE : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.**

A - LES DISPOSITIONS DU P.L.U. DE KALHAUSEN	81
I - LES ZONES URBAINES	81
II - LES ZONES A URBANISER	87
III - LA ZONE AGRICOLE	93
IV - LES ZONES NATURELLES	96
B - LES SUPERFICIES CONCERNEES	99

### **4<sup>EME</sup> PARTIE : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCIS DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

A - INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT BATI ET MESURES DE PRESERVATION	101
I - LES ZONES URBAINES : UA, UB, UD ET UC	101
II - LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU, 2AU, AUX	101
III - LES VOLONTES CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT BATI EXPRIMEES DANS LE P.A.D.D.	102
B - INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET MESURES DE PRESERVATION	103
I - PRISE EN COMPTE DES ZONES INONDABLES ET DES ECOULEMENTS SUR KALHAUSEN	103
II - MAINTIEN DE LA TRAME VERTE AUTOUR ET AU SEIN DU VILLAGE	103
III - LES VOLONTES CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT NATUREL EXPRIMEES DANS LE P.A.D.D.	105

## INTRODUCTION

## A – LES OBJECTIFS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les objectifs du P.L.U. sont définis par l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme :

**Les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U., anciennement P.O.S.)** fixent, dans le cadre des orientations des schémas directeurs ou des schémas de secteur, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. Ils doivent à cette fin, en prenant en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution, délimiter des zones urbaines ou à urbaniser, en intégrant les besoins en matière d'habitat, d'emplois, de services et de transport des populations actuelles et futures.

La délimitation de ces zones prend en considération la valeur agronomique des sols, les structures agricoles, les terrains produisant des denrées de qualité supérieure, l'existence de risques naturels prévisibles et de risques technologiques, la présence d'équipements spéciaux importants.

Les P.L.U. doivent :

**1° déterminer l'affectation des sols** selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent être exercées ;

**2° définir, en fonction des situations locales, les règles concernant le droit d'implanter des constructions,** leur destination et leur nature.

Ils peuvent, en outre :

**3° déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions,** leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;

**4° fixer pour chaque zone ou partie de zone, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation et de la nature des constructions à édifier, un ou des coefficients d'occupation des sols** qui déterminent, éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction qui y est admise.

**5° délimiter les zones ou parties de zone** dans lesquelles la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées à l'alinéa 4, ci-dessus, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

**6° préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation** à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables ;

**7° identifier et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, éléments du paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur** pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

**8° fixer les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements éventuels qui les desservent ;

10° délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain ou l'implantation de la construction envisagée ;

11° délimiter les zones dans lesquelles pourront s'implanter les magasins de commerce de détail dont l'octroi du permis de construire ou la réalisation est soumise à autorisation préalable de la commission départementale d'urbanisme commercial par l'article L.415-5 du présent code ;

12° délimiter les zones visées à l'article L.372-3 du Code des Communes, concernant les eaux pluviales et les obligations qui s'imposent aux agglomérations en matière d'assainissement (Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 – art.38II).

Les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les P.L.U. doivent être compatibles avec les prescriptions prises en application de l'article L.111-1-1 et les orientations des schémas directeurs et des schémas de secteur, s'ils existent, et respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de projets d'intérêt général relevant de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants. Ils prennent en considération les dispositions des programmes locaux de l'habitat lorsqu'ils existent.

## **B – LE CONTENU DU P.L.U.**

Les pièces composant le Plan Local d'Urbanisme sont énumérées aux articles R.123.1 à R.123.12. Ce sont les suivantes :

- un rapport de présentation, objet du présent document, dont le contenu est fixé par l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme,
- un projet d'aménagement et de développement durable, dont le contenu est fixé par l'article R123-3 du Code de l'Urbanisme,
- un ou plusieurs documents graphiques, généralement à l'échelle 1/2000 pour l'agglomération et 1/5000 pour l'ensemble du territoire communal,
- un règlement fixé par l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme,
- des annexes prévues à l'article R123-13.

## C – LE RAPPORT DE PRESENTATION

Selon l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

1° expose, à partir de l'analyse de la situation existante, les perspectives d'évolution démographique, économique et sociale ainsi que celles relatives à l'habitat, à l'emploi, aux équipements publics, aux services et aux moyens de transports ;

2° analyse, en fonction de la sensibilité du milieu, l'état initial du site et de l'environnement et les incidences de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme sur leur évolution ainsi que les mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur ;

3° détermine les perspectives d'évolution des parties urbanisées de la commune ainsi que les conditions permettant à la commune de maîtriser son urbanisation future et énumère, le cas échéant, les moyens utiles à la mise en œuvre des options définies au Plan Local d'Urbanisme, en particulier en matière d'habitat pour respecter les objectifs de diversité de l'habitat tels qu'ils résultent de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 ;

4° justifie que les dispositions du Plan Local d'Urbanisme avec les lois d'aménagement et d'urbanisme et les prescriptions prises pour leur application, respectent les servitudes d'utilité publique et ne compromettent pas la mise en œuvre de projets d'intérêt général ;

5° justifie la compatibilité des dispositions du Plan Local d'Urbanisme avec les orientations du schéma directeur ou du schéma de secteur, ou avec les directives territoriales d'aménagement et d'urbanisme ; il justifie en outre de la compatibilité avec un schéma de mise en valeur de la mer, de la compatibilité avec les directives de protection et de mise en valeur des paysages, ainsi que de la compatibilité avec les orientations et les mesures de la charte d'un parc naturel régional, lorsque l'autorité compétente pour approuver les plans d'occupation des sols a adhéré à la charte après accord de la commune concernée ; il justifie enfin de la prise en considération du programme local de l'habitat, lorsqu'il existe. Il justifie en outre de la prise en considération du programme de référence élaboré en application des articles L123-11 et L123-13 ;

6° comporte la superficie des différents types de zones urbaines, de zones à urbaniser, de zones agricoles et de zones naturelles ainsi que des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 et en cas de révision ou de modification d'un plan déjà existant, fait apparaître l'évolution respective de ces zones.

En résumé, le présent rapport doit permettre de comprendre les principes d'organisation et les principales raisons sur lesquelles repose le P.L.U..

Il comprend quatre parties :

- une analyse de l'état initial,
- une définition des grandes orientations,
- une justification des dispositions,
- une évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation de l'environnement et de sa mise en valeur.

## **D - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Le contenu du Plan de Développement Durable est fixé à l'article R.123.3 du Code de l'Urbanisme : "(il) définit (...) les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement."

"Dans ce cadre, il peut préciser :

- 1- Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
- 2- Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
- 3- Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers ou pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 4- Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- 5- Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111.1.4 ;
- 6- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages."



## **E – LES AUTRES PIÈCES DU DOSSIER P.L.U.**

### **\* Le règlement**

Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme.

A cette fin, il doit :

- **déterminer l'affectation des sols par zone**, en précisant l'usage principal qui peut en être fait et la nature des activités qui peuvent y être interdites ou soumises à des conditions particulières,
- **dicter les prescriptions relatives à l'implantation des constructions** par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux autres constructions.

Le règlement est rédigé en suivant une trame de 14 articles, définissant le droit à construire. Ces articles sont repris pour chaque type de zones :

- 1 – Occupation et utilisation du sol interdites,
- 2 – Occupation et utilisation du sol autorisées sous conditions,
- 3 – Accès et Voirie,
- 4 – Desserte par les réseaux,
- 5 – Caractéristiques des terrains,
- 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- 8 – Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété,
- 9 – Emprise au sol,
- 10 – Hauteur des constructions,
- 11 – Aspect extérieur,
- 12 – Stationnement,
- 13 – Espaces libres et implantations – Espaces boisés classés,
- 14 – Coefficient d'occupation des sols.

Les articles 1, 2, 6, 7 et 8 doivent obligatoirement être renseignés (Article R 123-21 du code de l'urbanisme) et avoir un contenu réglementaire dans chaque zone.

### **\* Les documents graphiques**

Sur les plans au 1/2000 (zone urbaine) et 1/5000 (ensemble du territoire communal) doivent figurer :

- le zonage du territoire (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles),
- les opérations d'infrastructures, en particulier la voirie,
- les terrains destinés à recevoir des équipements publics,
- la nomenclature des emplacements réservés aux équipements futurs, etc...

### **\* Les annexes**

Elles sont définies par l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme et comprennent :

- la liste des emplacements réservés, leur destination, leur superficie et l'indication des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires,
- la liste des opérations déclarées d'utilité publique à l'occasion de l'approbation du plan d'occupation des sols ;
- les éléments ci-après, relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets :
  - \* Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement existants ;
  - \* Une note technique accompagnée d'un plan décrivant les caractéristiques essentielles de ces réseaux en leur état futur et justifiant les emplacements retenus pour :
    - . le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation,
    - . les stations d'épuration des eaux usées,
    - . les usines de traitement des déchets.
  - \* Une note technique traitant du système d'élimination des déchets.
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1, ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier,
- l'indication du lieu où les schémas directeur ou schémas de secteur peuvent être consultés,

- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'alinéa 2 de l'article L.315.2.1,
- le plan d'exposition au bruit d'un aéroport, établi en application des articles L.147-1 à L.147-6.
- le classement des infrastructures de transports terrestres ainsi que les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, et dans lesquelles existent des prescriptions d'isolement acoustique, déterminés en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces documents portent référence des arrêtés préfectoraux correspondants et indication des lieux où ils peuvent être consultés,
- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article 40-2 de la loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

## **F - LE CONTEXTE DE KALHAUSEN**

Kalhausen est une commune rurale proche de l'agglomération de Sarreguemines comptant plus de 800 habitants, dans un canton relativement peuplé. Le village a subi une augmentation régulière de ses constructions depuis une trentaine d'années, principalement le long des voies de communication.

Face à la demande croissante de logements, la municipalité a souhaité réaliser un lotissement sur des terrains attribués à la commune lors du remembrement de 1992, la commune s'est d'abord dotée d'un MARNU (Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme), approuvé le 22/11/1995. Ce lotissement est aujourd'hui en cours de remplissage.

Suite à plusieurs demandes de permis de construire hors du périmètre du MARNU, ce dernier a été annulé en 1997, et la commune a décidé de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme opposable aux tiers, afin de prévoir à long terme le développement de son territoire.

**1<sup>ERE</sup> PARTIE : LES DONNEES DE BASE  
DE L'ETAT INITIAL**

## A - PRESENTATION GENERALE

Kalhausen est une commune rurale du canton de Rohrbach-les-Bitche et de l'arrondissement de Sarreguemines, à l'est du département de la Moselle.

Elle est distante de 19 km de Sarreguemines et 11 km de Rohrbach-les-Bitche. La commune est incluse dans une zone bilingue, caractéristique de la Moselle est. Elle est tournée économiquement vers Sarreguemines, l'Allemagne et le bassin houiller. Le développement de la zone industrielle de Hambach ("Smartville") rend l'environnement économique du secteur relativement favorable.

La commune est traversée par trois routes départementales :

- la R.D. 33 au nord, vers Sarreguemines et le département du Bas-Rhin, et qui emprunte la vallée de la Sarre,
- la R.D. 84 , à l'est, vers Rohrbach-les-Bitche via la vallée du ruisseau d'Achen,
- la R.D. 83 au sud est vers Schmittviller en direction du pays de Bitche.

La voie ferrée Strasbourg-Sarreguemines passe sur le ban communal de Kalhausen, où existe un embranchement vers Sarralbe.

En plus du village principal de Kalhausen, la commune compte trois annexes : la gare, Weidesheim et Hutting. La surface urbanisée est de l'ordre de 130 ha, pour une surface totale de 1352 ha.

### *Données générales*

<b>Commune</b>	<b>KALHAUSEN</b>
<b>Canton</b>	<b>ROHRBACH-LES-BITCHE</b>
<b>Arrondissement</b>	<b>SARREGUEMINES</b>
<b>Nombre d'habitants( 1999)</b>	<b>799</b>
<b>Superficie totale (ha)</b>	<b>1352</b>
<b>Superficie boisée (ha)</b>	<b>185</b>

La densité de population est de 59,1 habitants au km<sup>2</sup>.

Au niveau intercommunal, Kalhausen appartient à la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluence qui regroupe 22 communes.

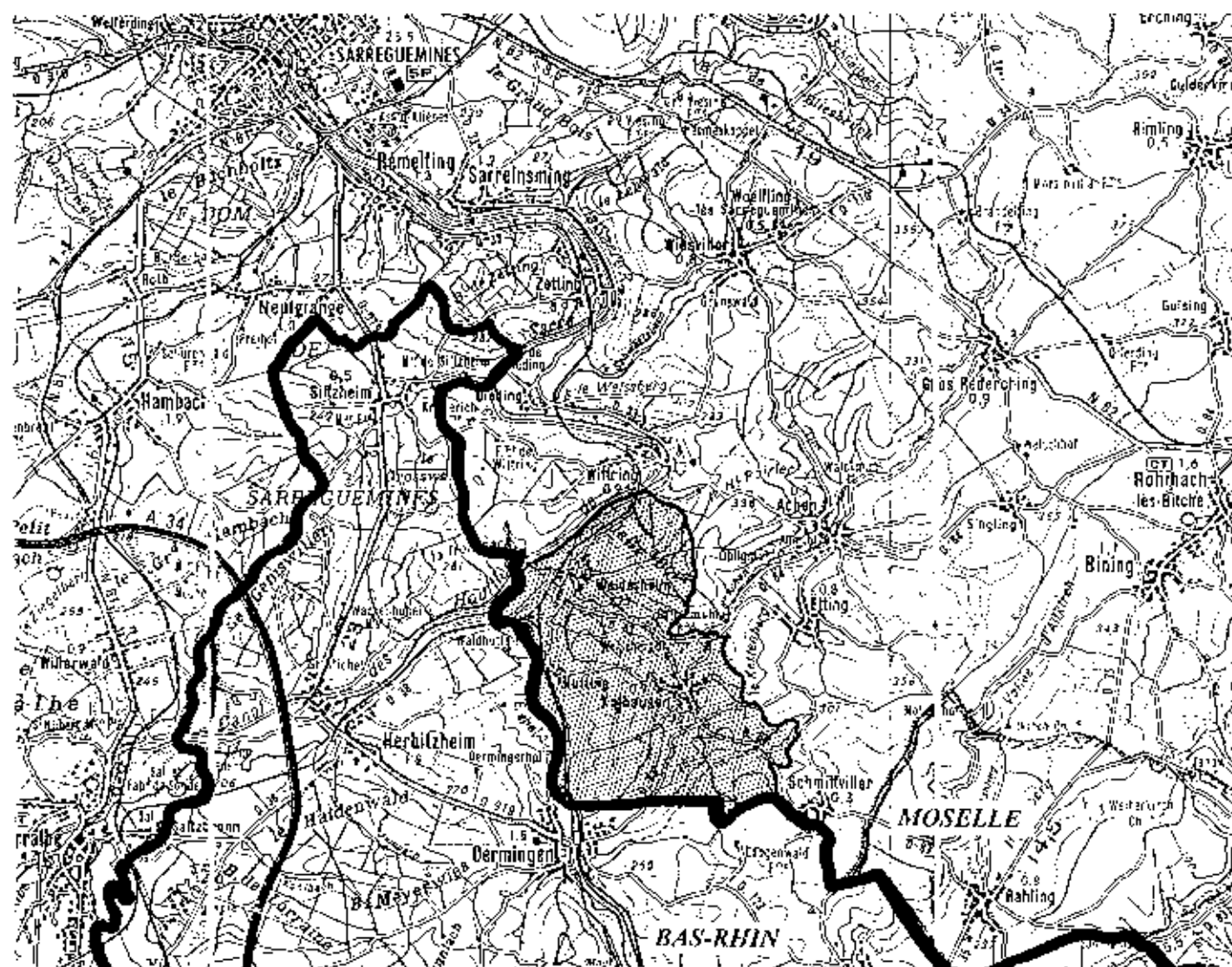
Les communes limitrophes sont au nombre de 7 :

- Wittling, Achen , Etting et Schmittviller (département de la Moselle),
- Dehlingen, Oermingen et Herbitzheim (département du Bas-Rhin).

A noter qu'une procédure visant à rectifier les limites intercommunales est en cours entre Kalhausen et Oermingen, qui reviendrait à échanger des terres agricoles ainsi que quelques maisons dans la zone limitrophe.



Situation au 1/100 000



## B - ENVIRONNEMENT SOCIO ECONOMIQUE ET HUMAIN

### I - DEMOGRAPHIE - POPULATION

*Population de Kalhausen de 1968 à 1999*



La construction d'un petit lotissement privé de 13 lots en 1980 (rue Beauprés) a permis à la population de Kalhausen d'augmenter entre 1975 et 1982. La baisse, puis la stagnation du nombre d'habitants depuis 1982 peuvent être dues au manque de terrains à bâtir. De plus, le lotissement "Hapreit", en cours de remplissage, n'est pas encore totalement intégré dans le recensement de 1999.

Le taux de variation annuel de Kalhausen permet de préciser les causes de la variation de la population depuis 1975.

Ce taux de variation annuel a deux composantes :

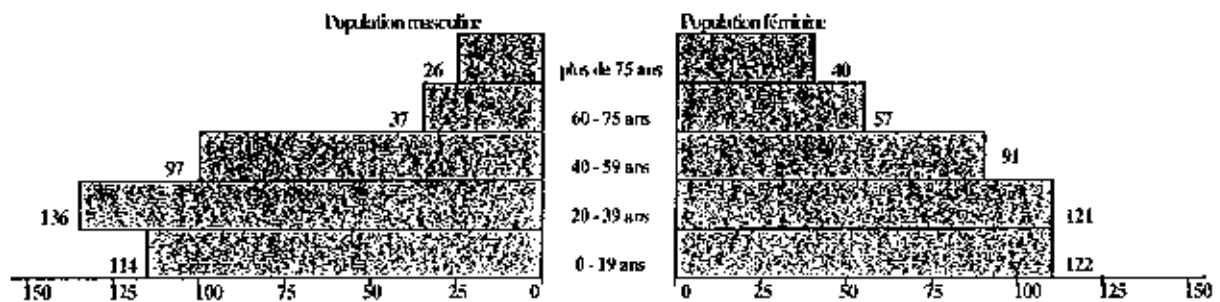
- le taux de variation annuel dû au mouvement naturel, qui reflète la part des naissances et des décès,
- le taux de variation annuel dû au solde migratoire, qui reflète la part des personnes arrivant ou quittant la commune.

### Taux de variation annuel

	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999
Taux de variation annuel	- 0,19 %	+ 0,40 %	- 0,39 %	- 0,57 %
dû au mouvement naturel	+ 0,47 %	+ 0,67 %	+ 0,07 %	+ 0,12 %
dû au solde migratoire	- 0,66 %	- 0,27 %	- 0,47 %	- 0,47 %

La baisse de la population de Kalhausen tient donc à un départ des personnes de la commune et non pas au mouvement naturel. La construction du lotissement privé a permis de contenir ces départs, mais ceux-ci ont repris à la fin des années 1980.

La pyramides des âges, ci-dessous, confirme ce vieillissement (données 1999) :



## II - LES ACTIVITES ECONOMIQUES, LE TOURISME ET LES LOISIRS

### 2.1 - La population active

En 1999, la population active totale était de 350 personnes, soit 43,8 % de la population totale, en dessous de la moyenne pour la région Lorraine (52 %).

Kalhausen comptait 24 chômeurs en 1999 soit un taux de chômage de 6,85 %. Ce taux était de 6,05 % en 1990 et de 6,35 % en 1982.

Environ 80 % de la population active ayant un emploi travaille hors de la commune, dont environ 50 % dans le département. La proximité du Bas-Rhin explique qu'un pourcentage important des personnes résidant dans la commune ne travaille pas dans le même département.

La plupart des emplois salariés se situent à Sarreguemines, Hambach ou en Allemagne.



## 2.2 - L'activité économique

La commune de Kalhausen ne possède pas de grosse entreprise permettant l'embauche d'une grande partie des actifs. L'activité est dispersée et les personnes travaillant dans la commune se répartissent en plusieurs secteurs :

- le commerce,
- l'artisanat et la petite entreprise,
- l'agriculture.

### - Les Commerces

Le communoscope de 1988 recensait sur la commune de Kalhausen :

- un commerce d'alimentation générale
- une boucherie charcuterie
- une droguerie quincaillerie
- un café
- un restaurant
- un bureau de tabac
- une station service

Depuis cette date, le café, le bureau de tabac, la droguerie, le restaurant et l'alimentation générale n'existent plus. Un nouveau bureau de tabac-presse a ouvert depuis dans le centre du village.

Les services d'alimentation générale et de pain sont assurés par des commerçants itinérants.

### - L'Artisanat et les petites entreprises

La commune abrite un menuisier charpentier.

Un atelier de décoration a cessé son activité il y a peu. Une petite entreprise de location de jeux électroniques, dont le siège est en Alsace, possède un hangar de stockage à Weidesheim.

### - L'agriculture

Elle était l'activité principale de la commune à la génération précédente, la plupart des maisons anciennes du village ayant à l'époque, à des degrés divers, un rôle agricole.

Actuellement, on recense :

- 4 exploitants à temps plein, pratiquant la céréaliculture et l'élevage,
- 5 exploitants à temps partiel.

# P.L.U. DE KALHAUSEN

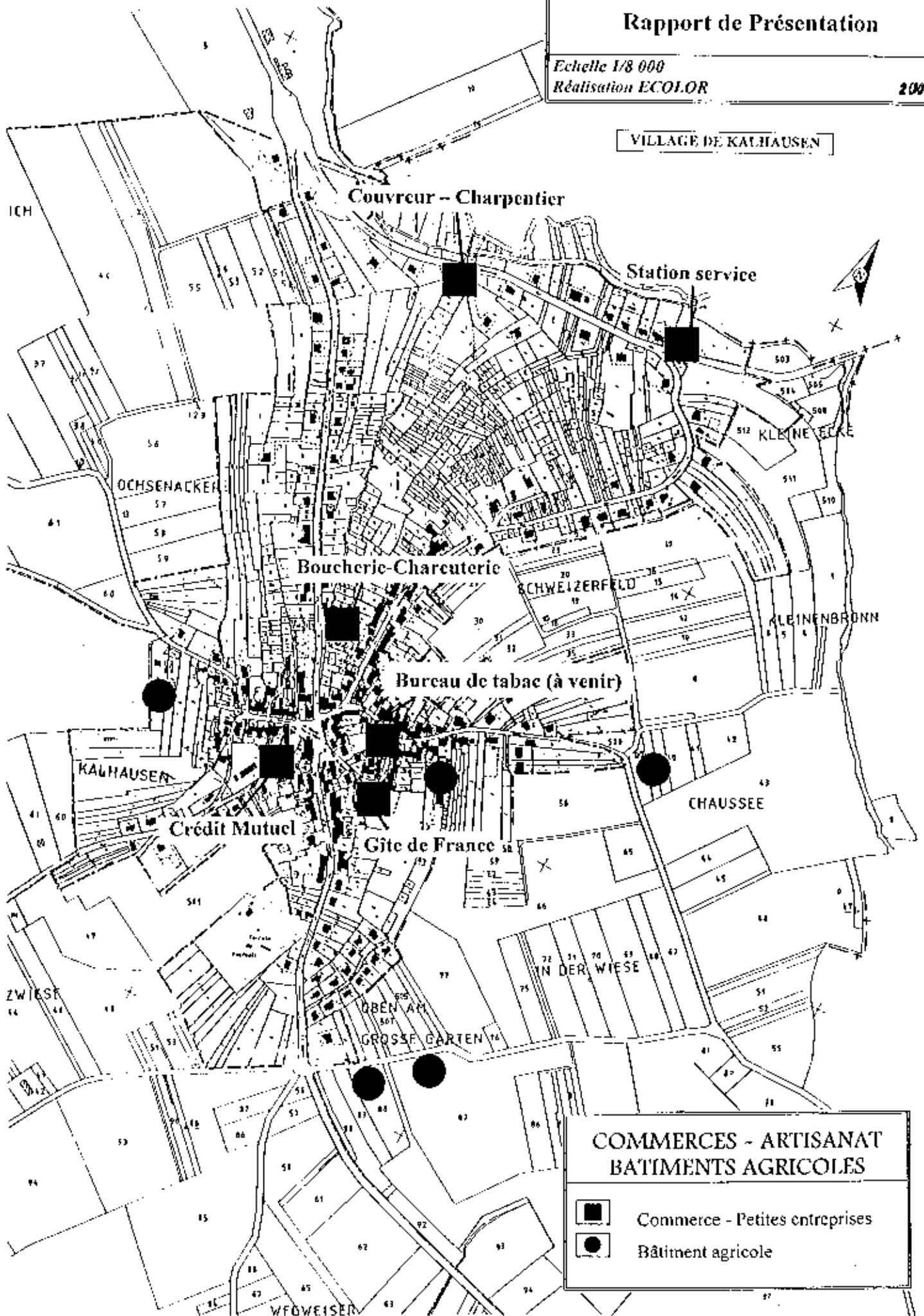
## Rapport de Présentation

Echelle 1/8 000

Réalisation ECOLOR

2007

VILLAGE DE KALHAUSEN



COMMERCES - ARTISANAT  
BÂTIMENTS AGRICOLES

- Commerce - Petites entreprises
- Bâtiment agricole

# P.L.U. DE KALHAUSEN

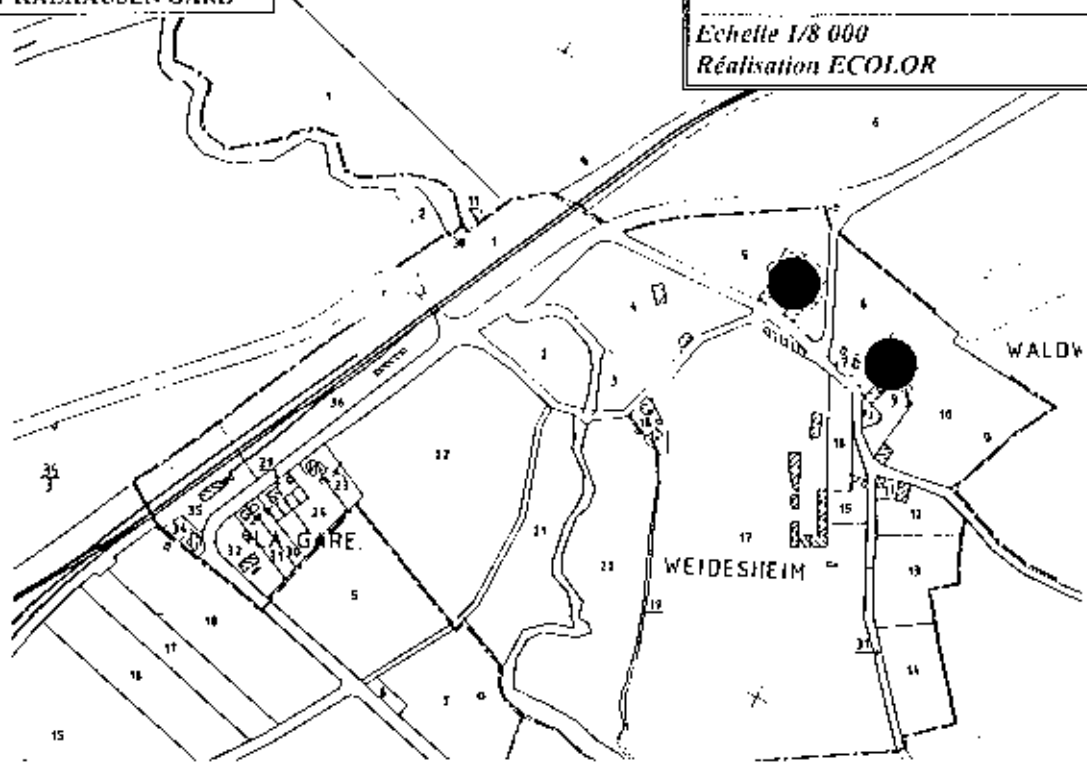
## Rapport de Présentation

Echelle 1/8 000

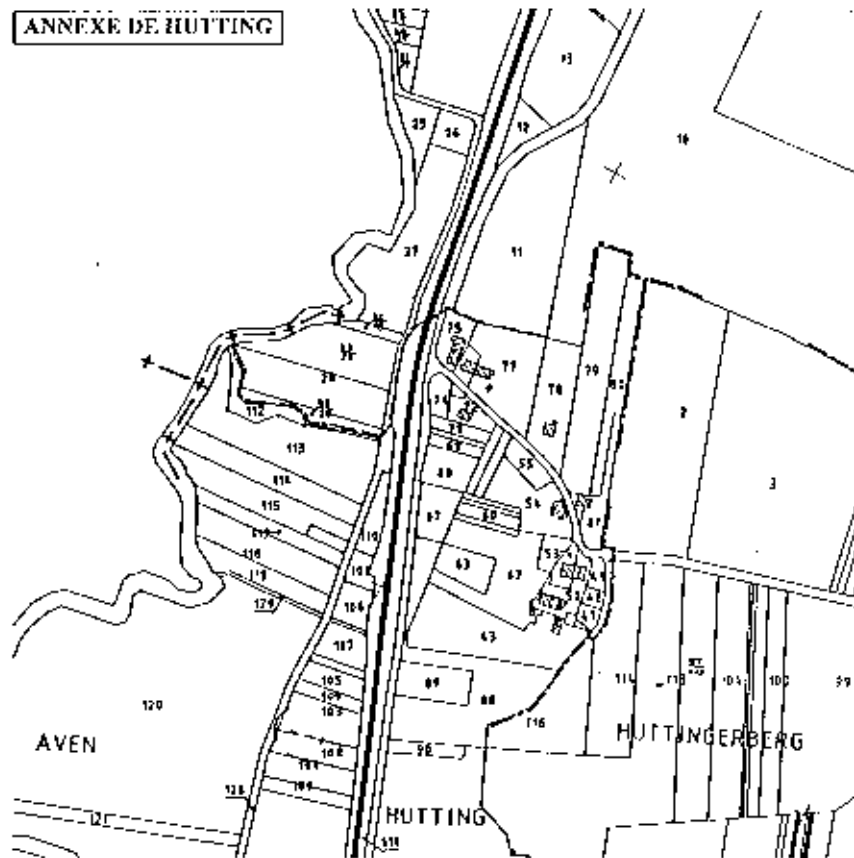
Réalisation ECOLOR

2007

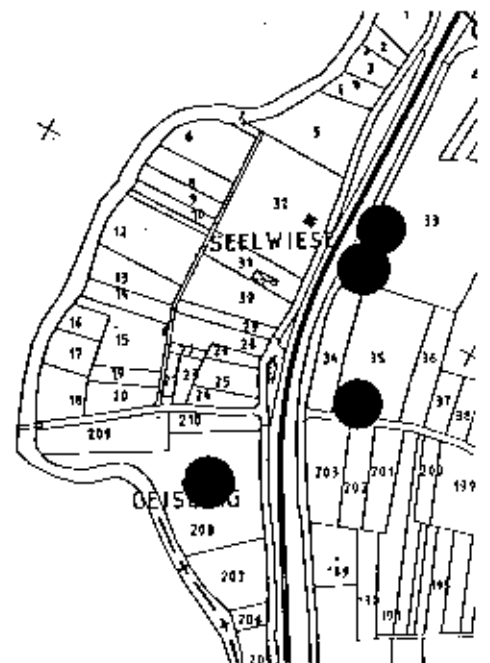
ANNEXES DE WEIDESHEIM  
ET KALHAUSEN GARE



ANNEXE DE HUTTING



LIEU-DIT SEELWIESE



COMMERCES - ARTISANAT  
BATIMENTS AGRICOLES



Commerce - Petites entreprises



Bâtiment agricole

### **2.3 - Le tourisme et les loisirs**

La commune de Kalhausen dispose d'un terrain de football et de vestiaires.

Un Gîte de France permet l'accueil de touristes et un bibliobus assure un passage une fois par semaine.

En plus de l'association sportive, la commune compte de nombreuses autres associations : Club de l'amitié du 3e Age, Culture et Liberté, amicale des Sapeurs pompiers, Club Avenir 355, Société d'entraide des mineurs, Syndicat des arboriculteurs, Association de gymnastique volontaire, Fabrique de l'Eglise, chorale...

## **III - LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET LES SERVICES**

### **3.1 - L'enseignement**

Un regroupement pédagogique existe avec la commune voisine de Wittring. Kalhausen possède trois classes de primaires (72 élèves) et 2 classes de maternelles (39 élèves).

Les C.E.S. et lycées se situent à Sarreguemines et un car assure le ramassage scolaire.

### **3.2 - Le traitement des déchets**

La collecte des ordures ménagères est assurée par la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluence. Deux décharges de gravats et déchets inertes sont présentes sur la commune.

### **3.3 - L'alimentation en eau potable**

La commune est alimentée en eau potable par le syndicat des eaux Kalhausen-Etting. L'eau provient d'un forage dans le grès vosgien, à l'est de la commune. Ce forage n'a pas fait l'objet de Déclaration d'Utilité Publique concernant ces périmètres de protection.

Le réservoir, situé sur le ban d'Etting, est une cuve enterrée de 350 m<sup>3</sup> de côte radier de 299 m, autorisant une desserte à peu près correcte jusqu'à la côte 315. L'eau est distribuée ensuite gravitairement dans le village et aux annexes de Hulting, Weidesheim et Kalhausen gare.

### **3.4 - L'assainissement**

Dans le village de Kalhausen les réseaux d'assainissement sont de type séparatifs. La commune adhère au Syndicat d'Assainissement du Bassin-Versant du Val d'Achen, qui a construit une station d'épuration intercommunale d'une capacité d'environ 5 000 équivalents/habitants. Elle est localisée à proximité de la vallée de la Sarre et de la R.D. 33, hors zone inondable. Depuis 2002, cette station d'épuration traite les eaux usées de 5 communes : Etting, Schmittviller, Gros Réderching, Achen et Kalhausen. Après traitement les eaux sont rejetées dans la Sarre.

Cette station intercommunale a remplacé la station d'épuration de Kalhausen (900 E.H.) situé dans le vallon du ruisseau d'Achen, à proximité du moulin de Welschmühle. La station d'épuration de Kalhausen, ainsi que celle de Schmittviller située sur le ban communal de

# P.L.U. DE KALHAUSEN

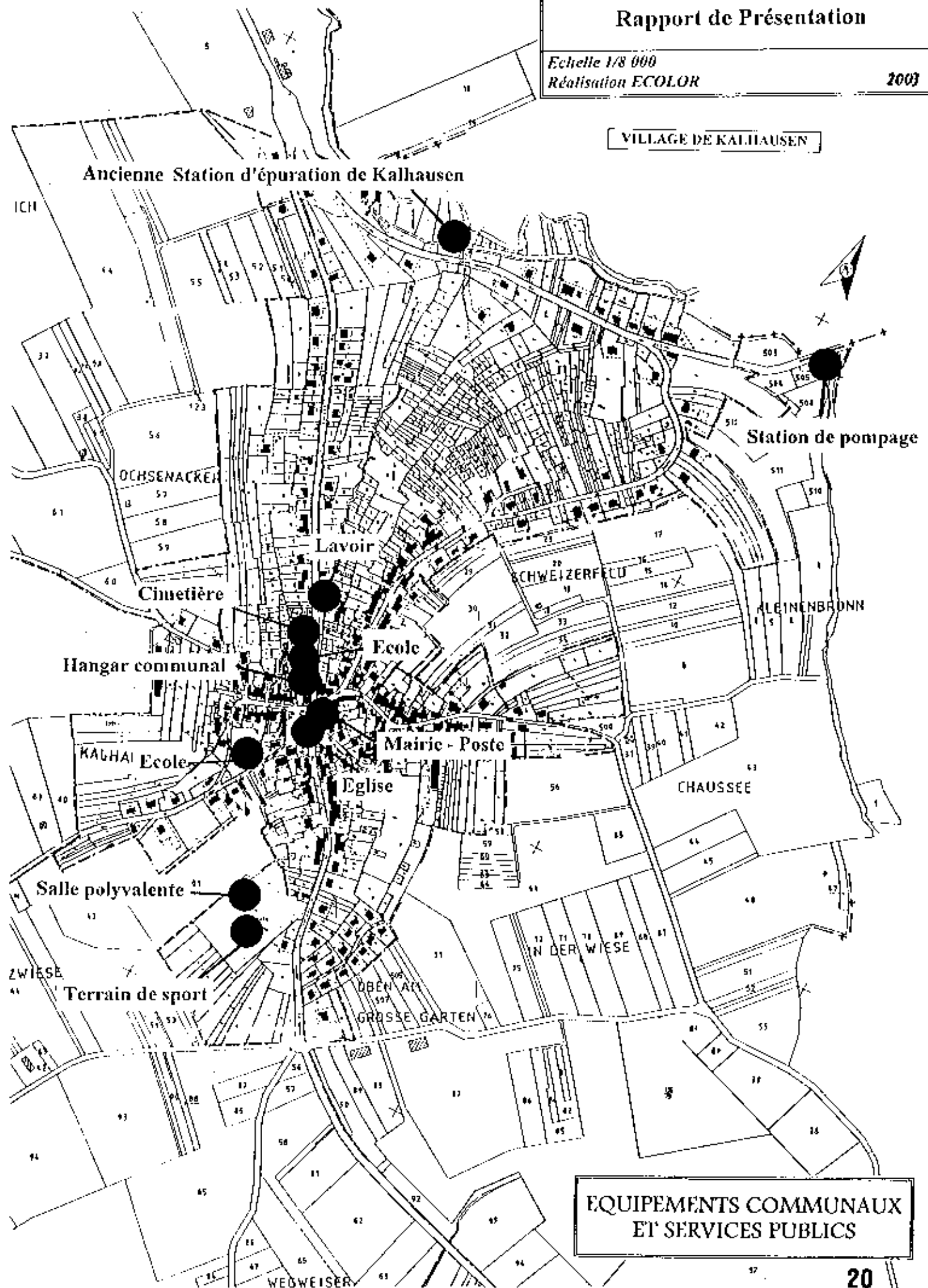
## Rapport de Présentation

Echelle 1/8 000

Réalisation ECOLOR

2003

VILLAGE DE KALHAUSEN



EQUIPEMENTS COMMUNAUX  
ET SERVICES PUBLICS



Kalhausen, ont été désaffectées suite à la réalisation de la station d'épuration intercommunale et transformées en bassin de stockage de la pollution.

Les annexes de Hutting, Kalhausen gare et Weidesheim sont en assainissement autonome et rejettent actuellement leurs effluents dans le milieu naturel.

### **3.5 - Les services publics**

Kalhausen compte un bureau de poste, attenant au bâtiment de la mairie, une banque (Crédit Mutuel) au centre du village et une gare.

### **3.6 - Les bâtiments et terrains communaux**

La commune de Kalhausen dispose :

- d'un lieu de culte, l'église,
- d'une mairie,
- d'une salle des fêtes,
- d'une école maternelle et primaire.

Elle possède également une quinzaine d'hectares de terrain, répartis sur l'ensemble du ban, en comptant les terrains du futur lotissement "Hapreit".

La gare de Kalhausen est assez fréquentée : c'est la seule gare entre Sarreguemines et Diemeringen (environ 10 trains par jour, dans les deux sens).

### **3.7 - La voirie**

La commune est traversée par plusieurs routes départementales :

- La R.D. 33, qui suit la vallée de la Sarre, en direction de Sarreguemines.
- La R.D. 83, qui se dirige à partir de la R.D. 33 vers Schmittviller en direction du pays de Bitche. Son trafic est d'environ 2 100 véhicules/jour.
- La R.D. 83c, diverticule de la R.D. 83, en direction d'Oermingen. Son trafic est d'environ 560 véhicules/jour environ.
- La R.D. 84, qui se dirige vers Rohrbach-les-Bitche via la vallée du ruisseau d'Achen. Son trafic est d'environ 1 300 véhicules/jour.

Le village de Kalhausen est implanté le long de la R.D. 83 et le long de la R.D. 84. La gare de Kalhausen est implantée le long de la R.D. 83 et les autres annexes (Weidesheim et Hutting) profitent de la voirie communale.

Hors agglomération, les marges de recul des constructions devront être de 30 mètres en zones naturelles et de 10 mètres en zone urbaine. En zone agglomérée, dans les secteurs d'habitat discontinu, la marge de recul pourra être ramenée à 5 mètres.

Pour les voies départementales, les accès individuels nouveaux devront être interdits dans les sections classées hors agglomération au sens de l'article R.1 du Code de la Route.

Un projet de calibrage à 6 mètres, et de renforcement de la chaussée est prévu sur la R.D. 84, par les services concernés du département de la Moselle.

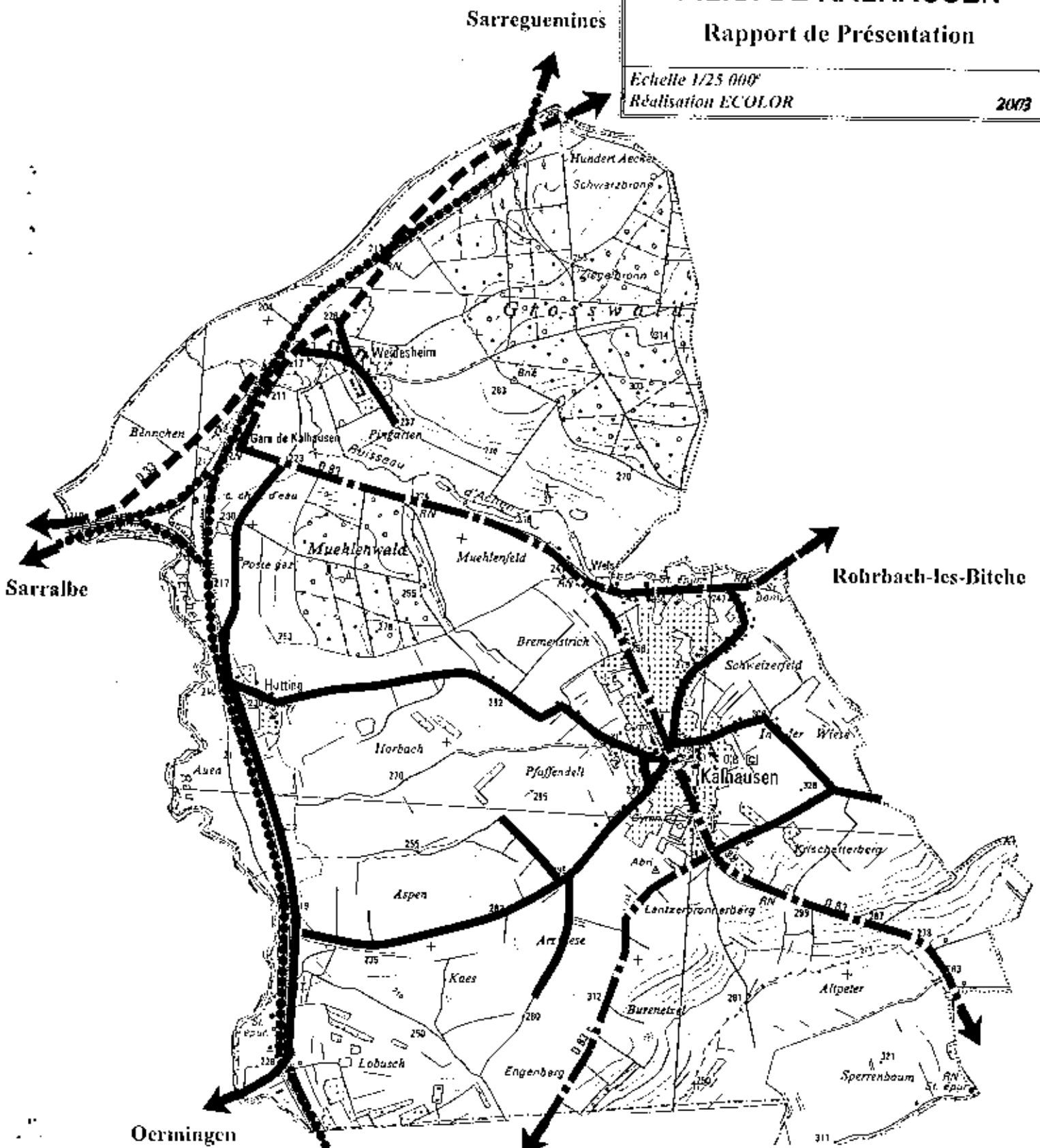
# P.L.U. DE KALHAUSEN

## Rapport de Présentation

Echelle 1/25 000

Réalisation ECOLOR

2003



### VOIES DE COMMUNICATION



R.D. 33



R.D. 83



R.D. 84



Chemins communaux praticables



Voie ferrée Strasbourg - Sarreguemines - Sarralbe



## **IV - LES INFRASTRUCTURES ET LES SERVITUDES**

La commune de Kalhausen est concernée par plusieurs équipements publics engendrant des servitudes d'utilité publique.

### **4.1 - Les voies de chemin de fer**

Deux voies de chemins de fer empruntent le territoire communal de Kalhausen :

- La voie Momenheim - Sarreguemines, qui emprunte la vallée de la Sarre,
- L'embranchement de Kalhausen à Sarralbe.

La SNCF n'a pas de projet d'intérêt général sur le territoire de la commune.

### **4.2 - Les lignes électriques**

Le territoire communal n'est pas affecté par la présence de lignes à haute tension. Seul le réseau 20 kV de desserte local est présent.

Aucun projet de ligne nouvelle supérieure ou égale à 63 kV n'est envisagé par E.D.F. .

### **4.3 - Les câbles régionaux France Télécom**

Le territoire communal est grevé par une servitude du type PT3 liée à la présence du câble souterrain LGD n° F 111, à l'est du ban communal.

### **4.4 - Servitude de protection des monuments historiques**

Une servitude de 500 m autour du Monument Historique de la Chapelle de St-Martin existe et concerne le Hameau de Weideshelm. La chapelle a été classée Monument Historique le 23 novembre 1982.

### **4.5 - Servitude d'alignement**

Une servitude d'alignement du 15/11/1909 concerne l'ancienne RD 83 dans sa traversée du village. Elle est toujours en vigueur. Une seule construction, une grange, est actuellement frappée d'alignement.

### **4.6 - Pipelines ATOFINA**

2 oléoducs traversent le ban communal :

- l'oléoduc Oberhoffen-Carling dans une direction NO/SE. Une vanne de contrôle est implantée sur le chemin communal de Hutting à Kalhausen gare.
- l'oléoduc P.R.L. du sud du ban au sud-ouest

Ces pipelines ne font pas partie des servitudes d'utilité publique au sens strict et ne sont donc pas inclus dans le tableau ci-après.

**TABLEAU DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT LE TERRITOIRE DE KALHAUSEN**

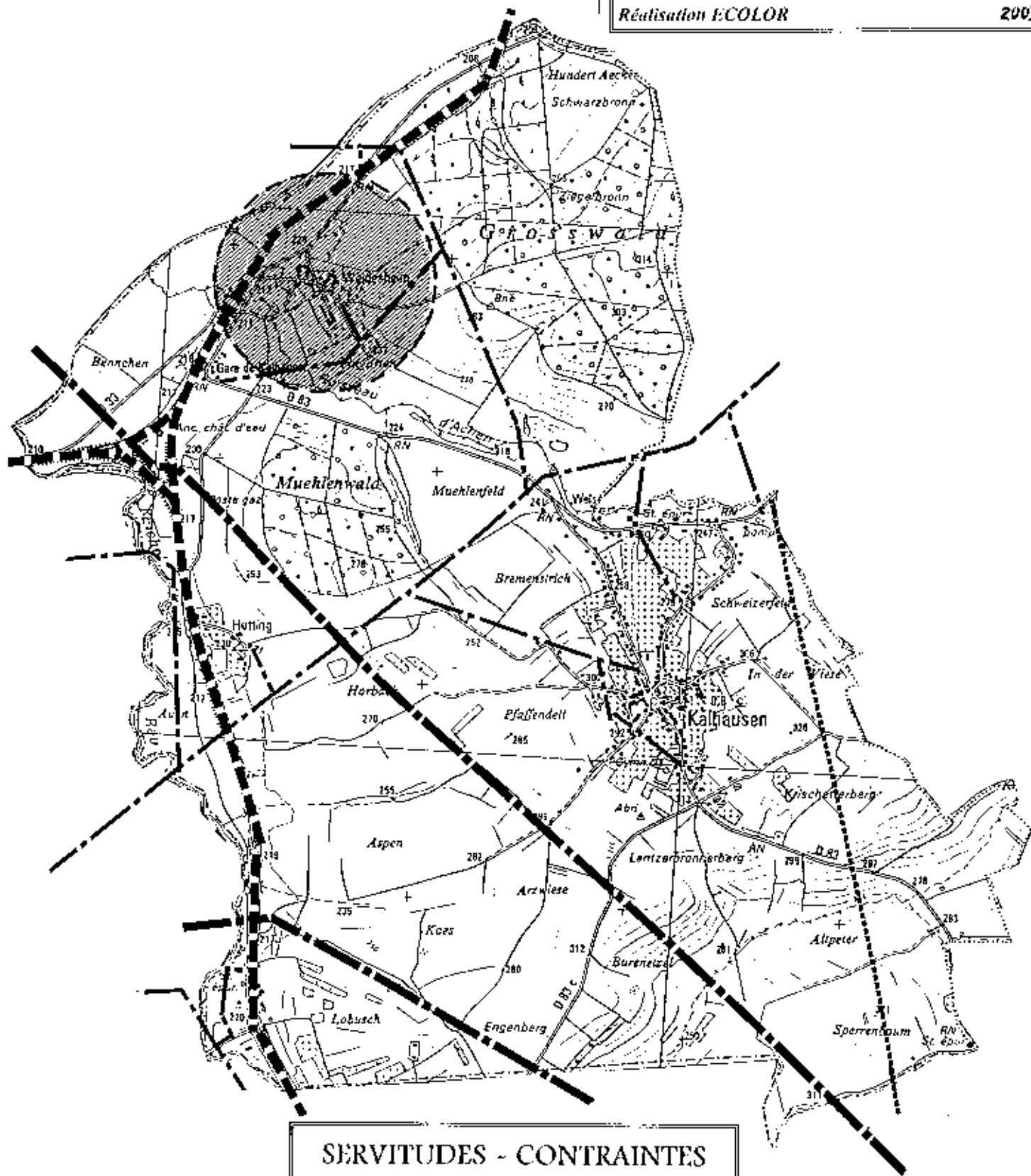
NOM OFFICIEL	TEXTES LEGISLATIFS	ACTE INSTITUANT LA SERVITUDE	SERVICE RESPONSABLE
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servitudes de protection des Monuments Historiques - classés - inscrits</li> </ul>	<p>Loi du 31/12/1913 modifiée par les lois du 31/12/21, 23/7/27, 27/8/41, 10/5/46, 24/5/51, 10/7/62, 30/12/66, 23/12/70 et par les décrets du 7/1/59, 18/4/61 et 6/2/69.</p>	<p>Partie subsistante de l'abside + sol de la partie disparue de la nef de la chapelle St-Martin, classée M.H. le 23/11/82</p>	<p>Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine 12 place St-Etienne 57 000 METZ</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servitude d'Alignement</li> </ul>	<p>Edit du 16/12/1607 confirmé par arrêté du Conseil du Roi du 27/02/1765 Loi du 16/09/1805. Décret n°62.1245 du 20 octobre 1962. Décret du 25/10/1938 modifié par décret n°61.231 du 6 mars 1961. décret n°64.262 du 14 mars 1964 chapitre III (voies communales).</p>	<p>R.D. 33 approuvé le 5/10/1911 R.D. 83 approuvé le 15/11/1909</p>	<p>Direction Départementale de l'Equipement Subdivision de Sarreguemines 2a, rue des Roses 57 216 SARREGUEMINES CEDEX</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines d'intérêt général</li> </ul>	<p>Article 11 de la loi n°58-336 du 29 Mars 1958 et du décret n°59-645 du 16 Mai 1959 pris pour l'application dudit article 11.</p>	<p>Pipeline ATOFINA, décret du 24 février 1967.</p>	<p>Société du Pipeline SUD EUROPEEN Région Nord Centre de Maintenance 67410 ROHRWILLER</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines d'intérêt général</li> </ul>	<p>Article 11 de la loi n°58-336 du 29 Mars 1958 et du décret n°59-645 du 16 Mai 1959 pris pour l'application dudit article 11.</p>	<p>Pipeline de la Raffinerie Lorraine, décret du 6 juin 1969.</p>	<p>Société du Pipeline SUD EUROPEEN Région Nord Centre de Maintenance 67410 ROHRWILLER</p>

11	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines d'intérêt général</li> </ul>	Article 11 de la loi n°58-336 du 29 Mars 1958 et du décret n°59-645 du 16 Mai 1959 pris pour l'application dudit article 11.	Décret du 24 février 1967 relatif au pipeline Atofina Oberhoffen-Carling.	Société du Pipeline SUD EUROPEEN Région Nord Centre de Maintenance 67410 ROHRWILLER
11	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines d'intérêt général</li> </ul>	Article 11 de la loi n°58-336 du 29 Mars 1958 et du décret n°59-645 du 16 Mai 1959 pris pour l'application dudit article 11.	Décret du 6 juin 1969 relatif au pipeline de la Raffinerie Lorraine, Oberhoffen-Hauconcourt.	Société du Pipeline SUD EUROPEEN Région Nord Centre de Maintenance 67410 ROHRWILLER
14	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques</li> </ul>	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. Décret n° 67.886 du 6 octobre 1967. Décret n°70.492 du 11 juin 1970. Circulaire 70.13 du 24 juin 1970.	Réseau 20 kV	EDF/GDF Services METZ-LORRAINE Allée Philippe Lebon 57 954 MONTIGNY-LES-METZ CEDEX
PPRI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servitudes résultant des Plans d'Exposition aux Risques Naturels prévisibles – Inondations.</li> </ul>	Périmètre institué en application de la loi n°95-101 du 02.02.1995 et du décret n°95-1089 du 05.10.1995 qui abroge l'article R.111.3 du Code de l'Urbanisme.	Arrêté interpréfectoral du 23.03.2000 approuvant le Plan de Prévention du Risque (PPR) « inondation » de la vallée de la Sarre. Le dossier PPR comporte un règlement, un rapport de présentation et un document graphique.	Direction Départementale de l'Équipement S.A.H. / Actions de l'Etat, 17, rue Wiltzer B.P. 31035 57036 METZ CEDEX 01

PT3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Servitudes relatives aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques</li> </ul>	<p>Articles L45-1 à 48 et L 53 du Code des PTT (loi n°96-659 du 26.07.1996 de réglementation des télécommunications) Articles D 408 et D 411 du Code des Postes et Télécommunications.</p>	<p>Artère de Télécommunications n° F111 METZ-STRASBOURG, D.U.P. par arrêté interpréfectoral du 12/06/1991.</p>	<p>FRANCE-TELECOM URR Lorraine Département Ingénierie Gestion d'Affaires 6, avenue Paul Douner B.P. 213 54 506 VANDOEUVRE CEDEX</p>
T1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Servitudes relatives aux réseaux de chemins de fer. Zone en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes créées au profit du domaine public ferroviaire.</li> </ul>	<p>Loi du 15/7/1845 sur la police des chemins de fer. Article 6 du décret du 30/10/1935 modifié par la loi du 27/10/1942 (servitudes de visibilité sur les voies publiques et les croisements à niveau).</p>		<p>SNCF - Région Régional de METZ-NANCY Agence Immobilière Régionale 14, viaduc J.F. Kennedy 54 052 NANCY CEDEX</p>

**INFORMATION UTILE :**

**Présence d'un périmètre de protection immédiate de captage AEP sur les bans de ACHEN et de KALHAUSEN. Ce forage est exploitée par le Syndicat intercommunale des Eaux de KALHAUSEN.**



SERVITUDES - CONTRAINTES



Réseau EDF 20 kV



Périmètre de Monument Historique



Câble régional Franco Télécom



Servitude SNCF



Pipeline

## V - LE VILLAGE - L'HABITAT

### 5.1 - Historique - Patrimoine local

L'occupation humaine est très ancienne à Kalhausen, et les vestiges archéologiques sont nombreux. Beaucoup de sites ont été répertoriés sur la commune, principalement d'époque gallo-romaine (source : carte archéologique de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - 1996).

Dès le Mésolithique (- 8 000 ans à - 5 000 ans), l'homme a fréquenté la vallée de la Sarre. Une station de surface (industrie lithique du silex) a été mise à jour lors de prospections au sol en 1976 au lieu-dit "Benchen".

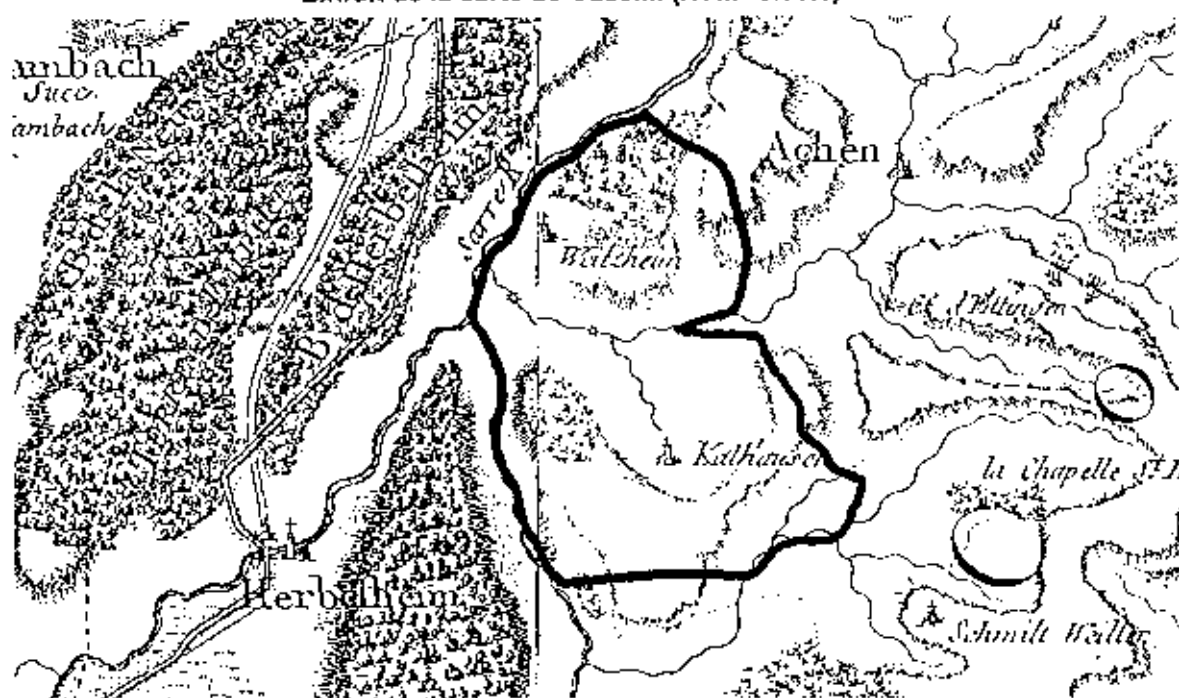
Une station de surface a également été découverte en 1990, au lieu-dit "Lobusch", à proximité de la vallée de l'Eichel. Elle date de la période Néolithique (- 5 000 ans à - 2 500 ans).

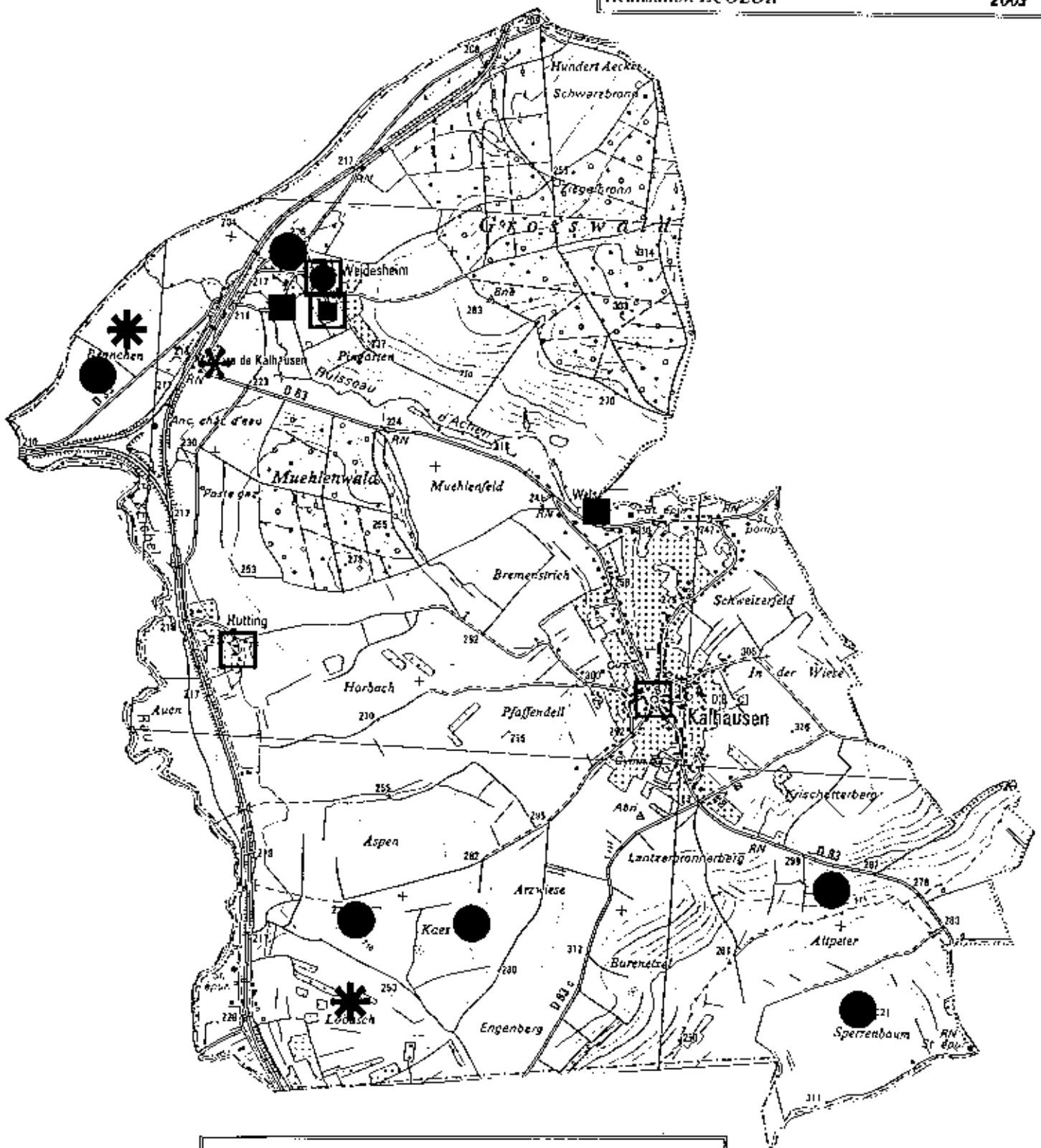
A l'Age du Bronze (- 3 000 à - 1 000 ans), des vestiges (épées et bracelets en bronze) ont été mis à jour en 1899, près de la gare de Kalhausen.

L'époque Gallo-romaine est la plus riche en vestige. Six indices d'habitat probable (substructions), villas ou sanctuaires, ont été prospectés sur la commune, de 1937 à 1995. Ces découvertes concernent les lieux-dits "Kaes", "Koenigshof", "Lantzenbronngrarten", "Sperrbaum", "Benchen", et surtout "Weidesheim". Des stèles sculptées de cette époque ont été réutilisées dans les murs de la chapelle St-Martin de Weidesheim.

Le site de Weidesheim a ensuite été occupé par les Mérovingiens du Haut Moyen Age. Des éléments architecturaux du X<sup>e</sup> Siècle et du XV<sup>e</sup> Siècle sont visibles dans la chapelle Saint-Martin, classée Monument Historique. Le hameau de Weidesheim est attesté par les archives depuis le XIV<sup>e</sup> Siècle. Le château de Weidesheim fut détruit en 1380 lors d'une guerre entre Bitche et Sarrewerden. Il a été reconstruit au XV<sup>e</sup> Siècle et remanié au XVIII<sup>e</sup> Siècle. Le hameau de Weidesheim est en fait un haut lieu historique, qui comporte encore aujourd'hui diverses traces médiévales. Il correspond à un site stratégique, fermant les vallées de la Sarre et du ruisseau d'Achen. Le moulin de Weidesheim date, lui, du XVIII<sup>e</sup> Siècle.

Extrait de la carte de Cassini (XVIII<sup>e</sup> Siècle)





### SITES ARCHEOLOGIQUES

- \* Stations de surface Mésolithiques et Néolithiques
- \* Vestiges de l'Age du Bronze
- Vestiges Gallo-Romains (substructions, villas et stèles)
- Vestiges du Haut Moyen-Age et Moyen-Age
- Vestiges du XVIII<sup>e</sup> Siècle

Le hameau de Hutting ne comporte pas de vestiges particuliers, mais la localité est attestée dans les archives depuis le XIII<sup>e</sup> Siècle. Le village de Kalhausen est une localité médiévale attestée au XV<sup>e</sup> Siècle. Le Welschmuehle est un ancien moulin construit au milieu du XVIII<sup>e</sup> Siècle.

Plus près de nous, Kalhausen possède également quelques ouvrages secondaires de la ligne Maginot.

En application du décret 86-192 du 5 février 1986, toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 3000 m<sup>2</sup> d'emprise, est transmise pour instruction au Conservateur Régional de l'Archéologie. De la même façon, les projets de constructions, de démolitions ou de travaux divers inclus dans les secteurs pointés sur le précédent plan, sont également soumis à instruction.

En application du titre 111 de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 METZ CEDEX 1 - Tél. 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'État et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code pénal, en application de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Un arrêté du Préfet de Région déterminera la nature et la surface des aménagements qui devront être transmis au Service Régional de l'Archéologie pour avis.

## **5.2 - Document d'urbanisme**

Kalhausen possède un MARNU approuvé le 22/11/95. Suite à de nouvelles demandes de permis postérieures à l'établissement de ce document, hors zones constructibles, la municipalité a décidé d'annuler le MARNU en 1997.

Ce MARNU prenait principalement en compte le développement du village par l'intermédiaire du lotissement "Haproit", classé en zone E.

## **5.3 - Formes urbaines**

Kalhausen présente l'aspect d'un village tas. Le centre ancien s'organise à partir de l'intersection de la rue de la Gare et de la rue de Libération (R.D. 83), de la rue des jardins, de la rue des fleurs et de la rue de la montagne. La place de l'église en constitue le centre.

Le centre du village est composé de maisons anciennes, dont certaines rénovées, et à deux étages. Le faitage est parallèle à la rue. La maison est généralement de plan quadrangulaire, construite sur un parcellaire étroit et profond où elle occupe toute la façade sur rue. Un usoir précède la façade. Celui-ci avait autrefois un rôle agricole, permettant le stockage du fumier ou du matériel agricole. La plupart des maisons avaient une partie grange, avec une ouverture en demi-cercle, et une partie habitation. Cet usoir n'a plus, sauf à une ou deux exceptions, de rôle agricole et sert aujourd'hui de parking, ou est enherbé, voire clôturé.



# P.L.U. DE KALHAUSEN

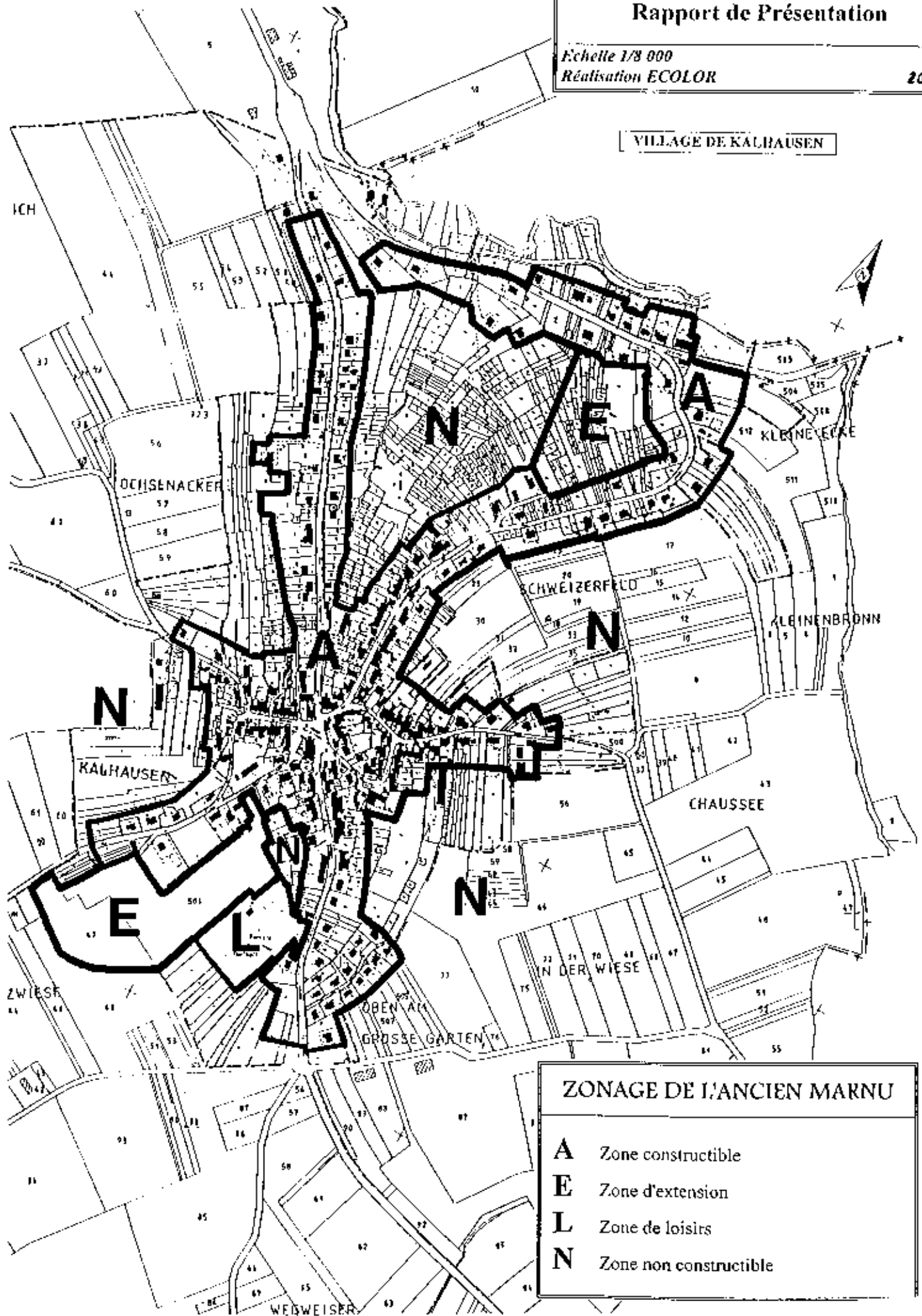
## Rapport de Présentation

Echelle 1/8 000

Réalisation ECOLOR

2007

VILLAGE DE KALHAUSEN



### ZONAGE DE L'ANCIEN MARNU

- A** Zone constructible
- E** Zone d'extension
- L** Zone de loisirs
- N** Zone non constructible

# P.L.U. DE KALHAUSEN

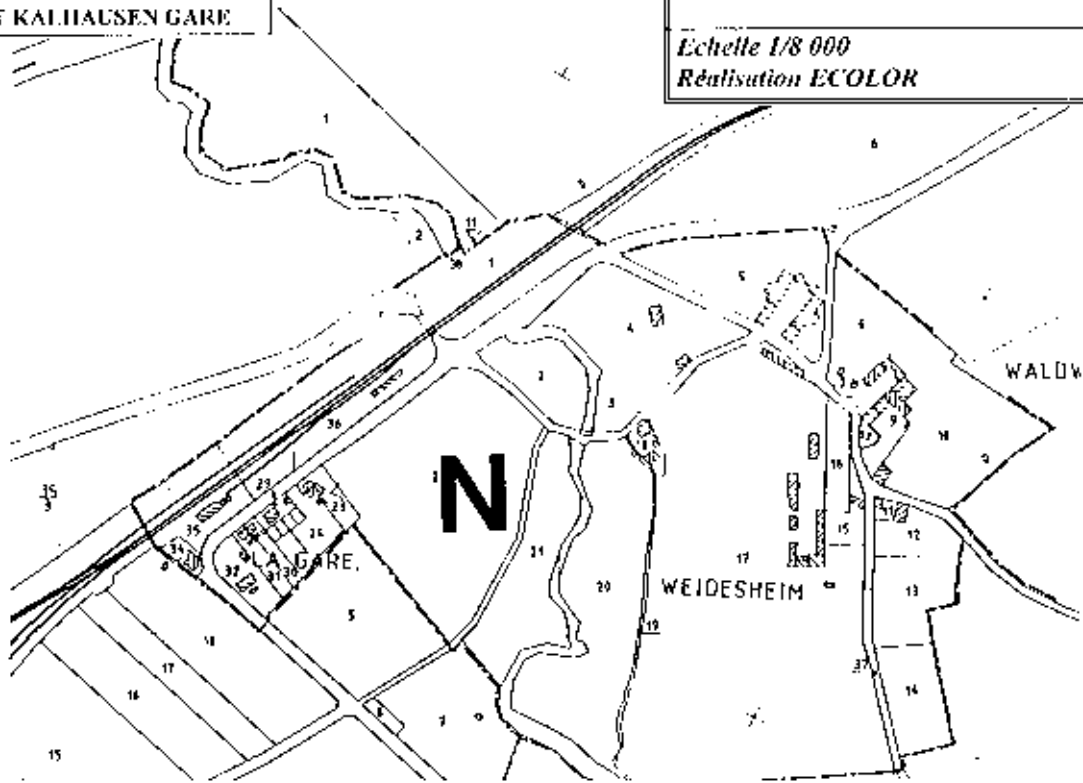
## Rapport de Présentation

Echelle 1/8 000

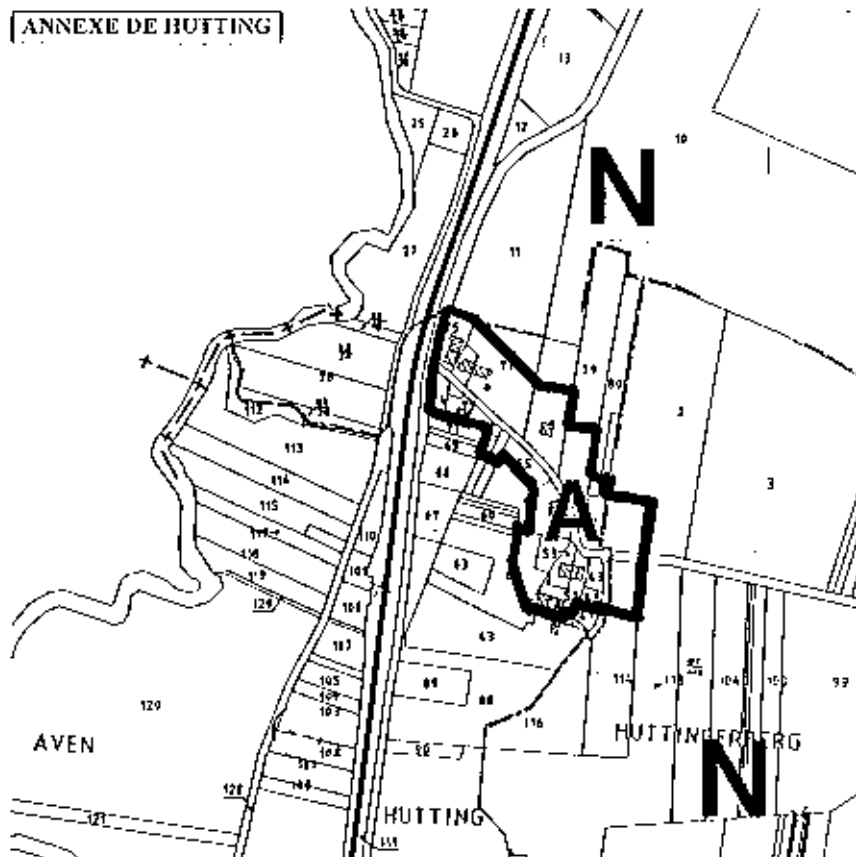
Réalisation ECOLOR

2003

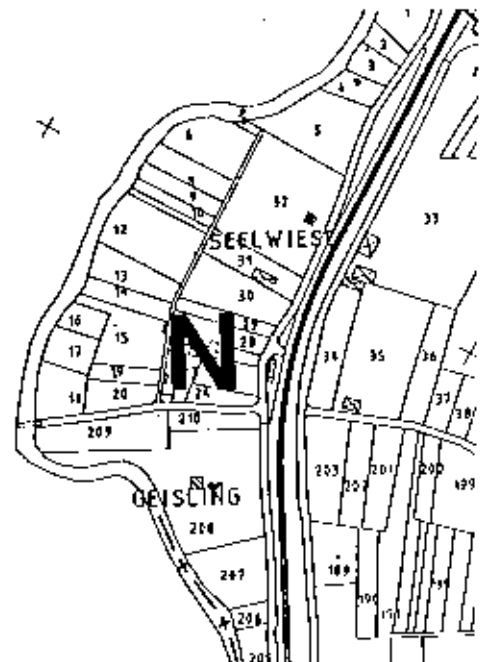
ANNEXES DE WEIDESHEIM  
ET KALHAUSEN GARE



ANNEXE DE HUTTING



LIEU-DIT SEELWIESE



ZONAGE DE L'ANCIEN MARNU

- A** Zone constructible
- N** Zone non constructible

Les maisons récentes (construites après 1950) appartiennent à une autre typologie : la maison est isolée au milieu d'une parcelle quadrangulaire proche du carré. Elles se sont développées sur les franges du village, principalement de part et d'autre de la rue des jardins, de la rue de la gare et de la rue des vergers.

Ces habitations ne s'organisent plus de la même façon par rapport à la rue, dont elles sont souvent en retrait. La toiture peut-être à deux pans ou à quatre pans, parallèle ou perpendiculaire à la rue. L'implantation sur les limites parcellaires est rare et les maisons ne sont jamais accolées.

Quelques maisons récentes se sont implantées dans les hameaux de Hutting et de Kalhausen-gare. D'autres maisons sont plus isolées comme à Seelwiese ou en limite communale avec Wiltring. Le hameau de Weidesheim n'a pas vu s'implanter de constructions récentes, exceptées les extensions des bâtiments agricoles des deux fermes. Il a globalement conservé une structure ancienne.

La carte page suivante illustre le développement des maisons individuelles récentes et leur localisation. Nous avons retenu quatre types de bâti :

- le village ancien (antérieur à 1945),
- les extensions récentes de maisons individuelles (généralement postérieures à 1950),
- les bâtiments agricoles,
- les maisons ruinées.

Plusieurs caractéristiques donnent à Kalhausen la spécificité de sa structure urbaine :

- un centre formé de maisons anciennes pour la plupart rénovées et en bon état,
- des extensions pavillonnaires aérées le long des voies de communication,
- des bâtiments agricoles et des fermes circonscrits aux abords du village,
- des zones de vergers denses au niveau du vallon principal et des abords du village, formant une transition avec le reste du territoire agricole,
- la présence de plusieurs annexes au niveau des vallées de l'Eichel et de la Sarre, sans lien direct avec le village principal et déconnecté de celui-ci,
- la sensibilité historique et architectural du hameau de Weidesheim.

# P.L.U. DE KALHAUSEN

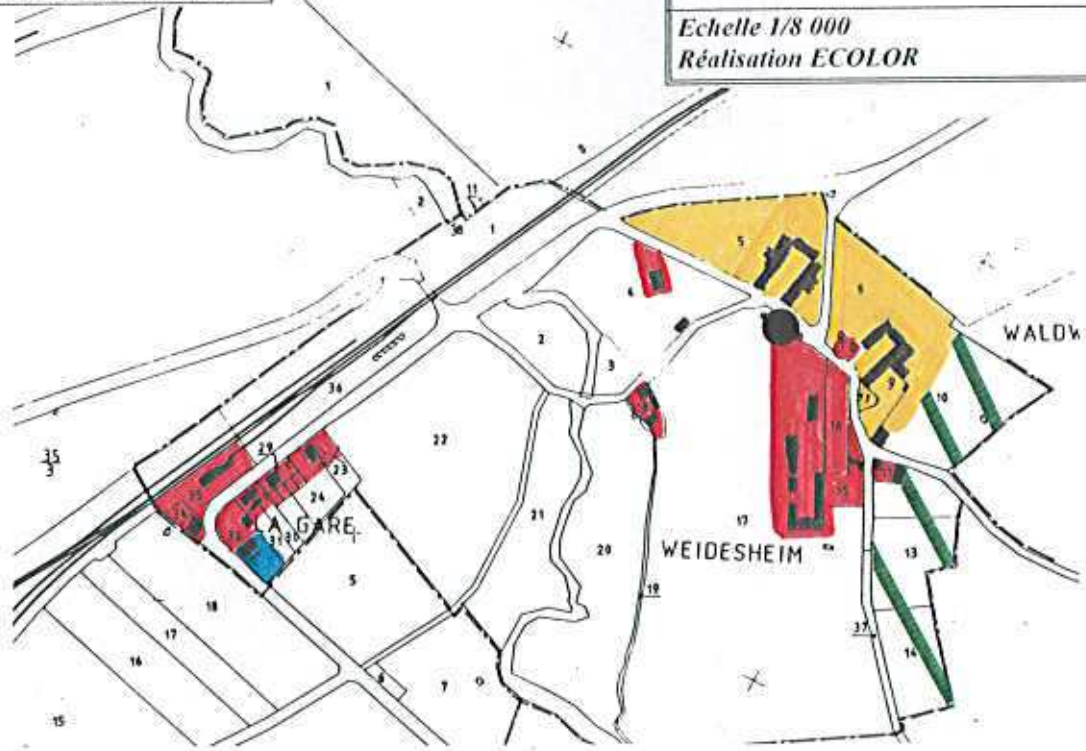
## Rapport de Présentation

Echelle 1/8 000

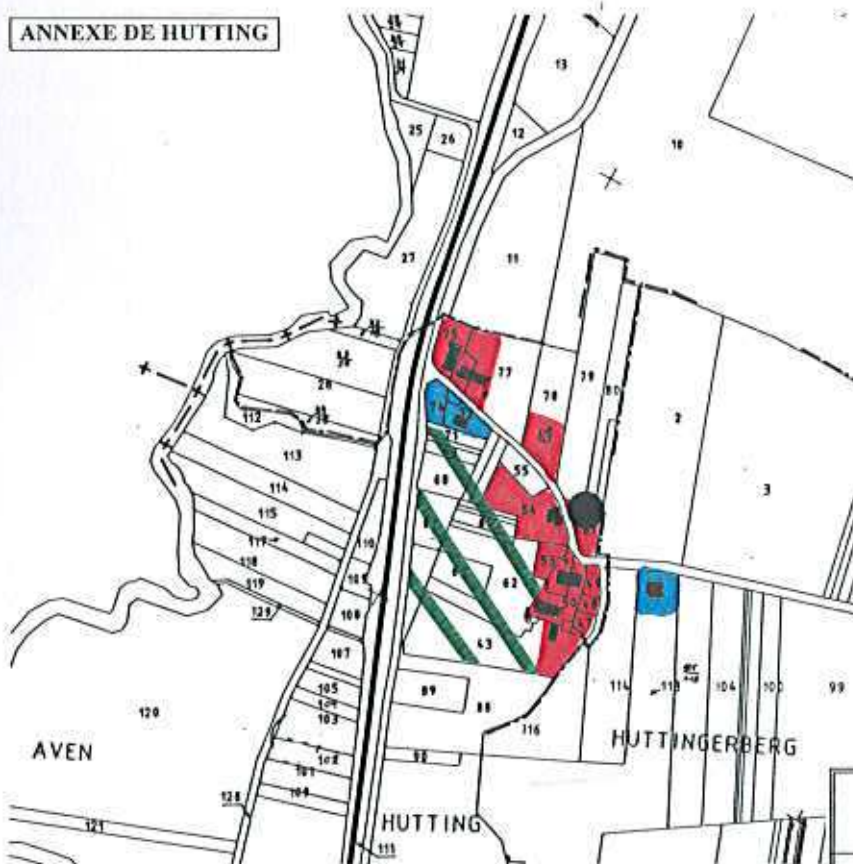
Réalisation ECOLOR

2003

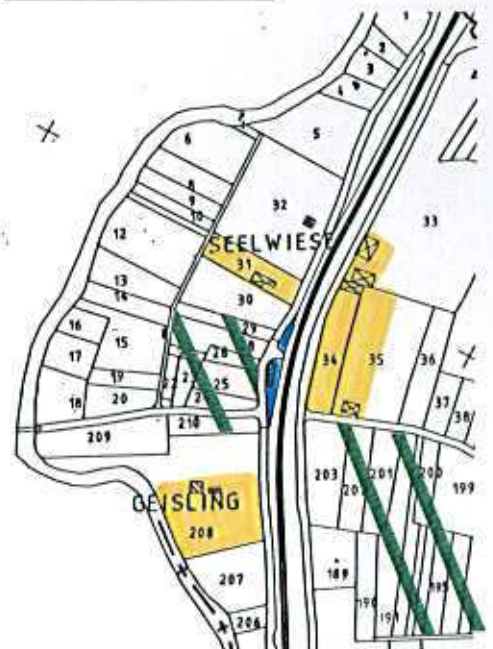
ANNEXES DE WEIDESHEIM  
ET KALHAUSEN GARE








ANNEXE DE HUTTING



LIEU-DIT SEELWIESE



### TYPOLOGIE DU BATI

-  Village et bâti ancien
-  Maisons individuelles postérieures à 1945
-  Bâtiments agricoles, fermes
-  Vergers, jardins
-  Bâtiments ruinés

# P.L.U. DE KALHAUSEN

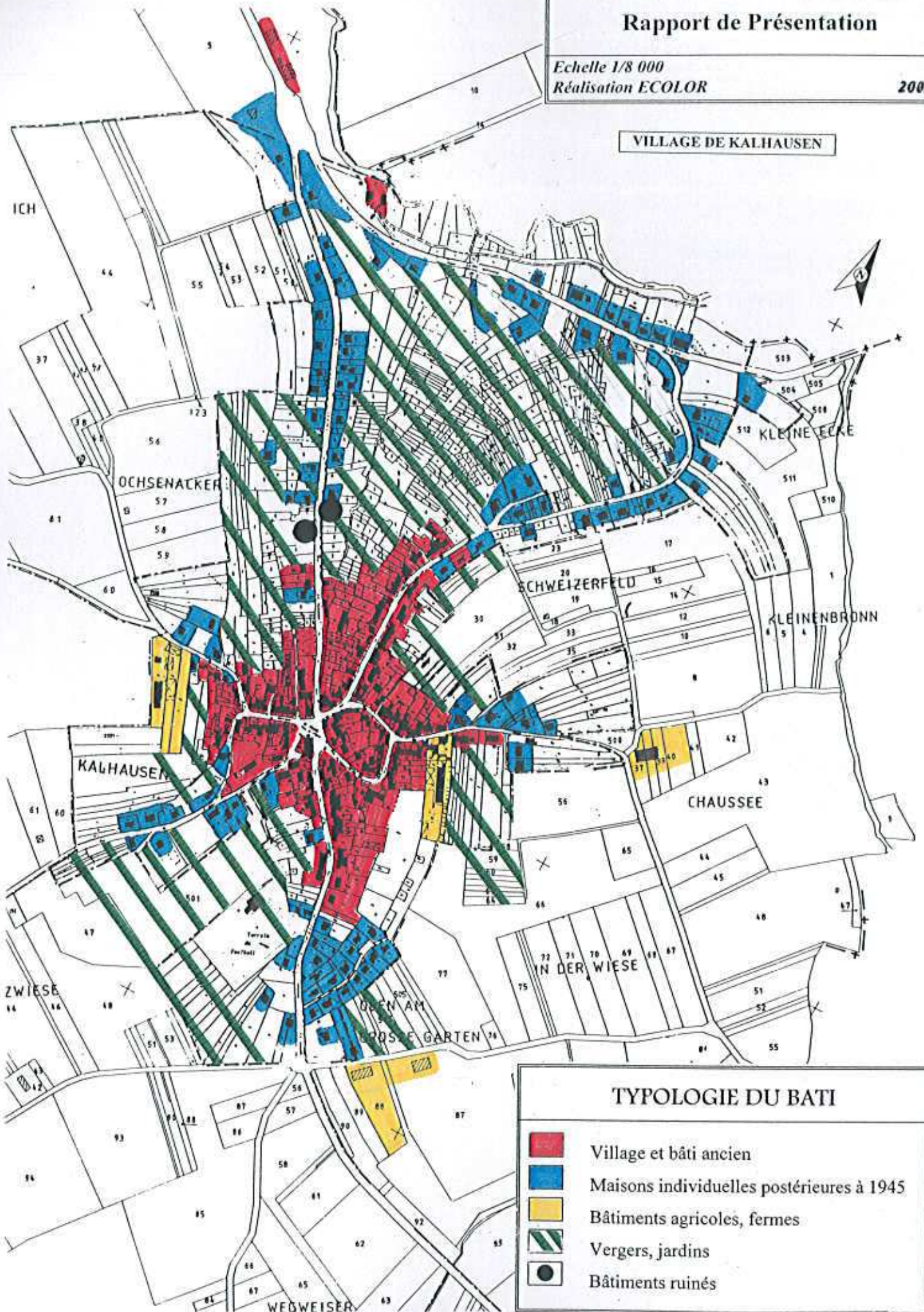
## Rapport de Présentation

Echelle 1/8 000






Réalisation ECOLOR

2003

VILLAGE DE KALHAUSEN



### TYPLOGIE DU BATI

-  Village et bâti ancien
-  Maisons individuelles postérieures à 1945
-  Bâtiments agricoles, fermes
-  Vergers, jardins
-  Bâtiments ruinés

#### 5.4 - Le logement et l'évolution de la construction

Kalhausen comptait, en 1999, 292 logements répartis de la façon suivante :

- 266 résidences principales,
- 6 logements occasionnels ou résidences secondaires,
- 19 logements vacants.

Les résidences principales étaient au nombre de 261 en 1990.

Le parc immobilier présentait, en 1999, les caractéristiques suivantes :

##### *Epoque d'achèvement*

	Avant 1949	1949 - 1974	1975 - 1981	1982 - 1989	1989 - 1999
Total	105	82	36	36	33

##### *Caractéristiques des résidences principales*

	Nombre	Pourcentage	Moyenne région
<b>Statut d'occupation</b>			
Propriétaire	221	83,1 %	54,4 %
Locataire	26	9,8 %	39,6 %
Logé gratuitement	19	7,1 %	6 %
<b>Nombre de pièces</b>			
1	0	0,0 %	3,9 %
2	4	1,5 %	8,6 %
3	16	6,0 %	19,2 %
4	55	20,7 %	27,7 %
5 et +	191	71,8 %	40,5 %
<b>Types de logement</b>			
Maison individuelle	250	94,0 %	58,8 %
Immeuble collectif	14	5,3 %	37,9 %
Autres	2	0,7 %	3,2 %
TOTAL	266	-	-

Le parc immobilier de Kalhausen possède les grandes caractéristiques des villages ruraux, à quelques nuances près :

- la grande majorité des habitants sont propriétaires de leur logements,
- le nombre de pièces par habitation est majoritairement supérieure à 5 (logements anciens rénovés, fermes),
- les maisons individuelles et les fermes forment la majorité des résidences principales.

**Demandes de permis de construire depuis 1980 (d'après le registre de mairie)**

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
P.C.	7	4	1	5	3	2	1	1	4

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
P.C.	3	1	1	2	2	3	1	1	1

Depuis 1980, 43 maisons d'habitations nouvelles ont été construites, soit un rythme de 2 à 3 maisons par an. Depuis 1999, plusieurs constructions ont été réalisées dans le lotissement "Hapreit". 13 constructions sont terminées, ou en cours de l'être, début 2001, sur les 14 lots que compte la première tranche du lotissement.

Au total, le lotissement compte 40 lots.

## VI - L'UTILISATION DU SOL

### 6.1 - L'agriculture

Les exploitations agricoles sont au nombre de 9 à l'heure actuelle (*données Chambre d'Agriculture, 1996*), contre 26 au dernier recensement agricole de 1988.

Toutes ces exploitations sont de polyculture élevage, pour un total de 611 bovins. La Surface Agricole Utilisée est de 812 ha (ensemble des terrains des exploitations ayant leur siège sur la commune), pour une surface communale totale de 1 352 ha.

**Recensement des exploitations présentes sur la commune  
(source : enquête 1996)**

	TYPE D'ACTIVITE	NOMBRE DE BOVINS		SUCCESSION
		Jeunes	Adultes	
EXPLOITANT 1	Polyculture	3	3	Non assurée
EXPLOITANT 2	Polyculture	20	90	Non assurée
EXPLOITANT 3	Polyculture	4	7	Assurée
EXPLOITANT 4	Polyculture	20	30	Assurée
EXPLOITANT 5	Polyculture	35	60	Assurée
EXPLOITANT 6	Polyculture	3	10	Non assurée
EXPLOITANT 7	Polyculture	-	6	Non assurée
EXPLOITANT 8	Polyculture	110	0	Non assurée
EXPLOITANT 9	Polyculture	80	130	Assurée
	Total	<b>611</b>		

La commune a été remembrée en 1992, exceptée la partie urbanisée, qui a fait l'objet d'une rénovation cadastrale en 1986. Des extensions ont été réalisées sur les communes d'Etting et d'Oermingen. Etting et Oermingen sont d'ailleurs actuellement en cours de remembrement.

## 6.2 - La sylviculture

Les boisements représentent environ 185 ha. Ce sont exclusivement des bois privés. La plus grande partie de ces boisements est soumise à un Plan Simple de Gestion (*source : CRPF, 1998*).

	Surfaces totales (ha)	Surfaces PSG (ha)	Hors PSG (ha)	Nb parcelles	Nb de propriétaires
Propriétés > 25 ha	182,6819	179,4051	3,2768	32	4
Propriétés < 1 ha	3,0632	..	3,0632	5	5
Totaux	185,7451	179,4051	6,34	37	9

Deux massifs boisés principaux sont présents sur la commune : le Muhlenwald (PSG n° 196) et le Grosswald (PSG n° 783, 704 et 236), ce dernier se poursuivant sur la commune de Achen.

Le Muhlenwald (47,7 ha) se situe au stade de régénération du perchis pour environ 65 % avec 20 % de vieux peuplements. Les boisements sont principalement composés de feuillus, essentiellement du Charme et du Chêne. D'autres essences sont également présentes et disséminées : Hêtres, Frênes, Merisiers, Erables sycomores et quelques résineux.

Le Grosswald (131,7 ha) est lui aussi majoritairement composé de feuillus, sous forme principalement de taillis-sous-futaie de Chênes et de Hêtres, avec installation de Frênes, Merisiers et Erables Sycomores en sous bois. Une partie de ce massif est enrésinée (pour environ 30 ha).



## C - LE MILIEU PHYSIQUE

### I - LE CONTEXTE CLIMATIQUE

A l'instar de la région Lorraine, placée sous la double influence de tendances continentales et océaniques, Kalhausen présente un climat contrasté et très variable.

La dominance de l'influence continentale se traduit par l'existence de deux saisons bien marquées :

- une période froide de novembre à mars au cours de laquelle les températures minimales descendent en dessous de  $-10^{\circ}\text{C}$  (mois de janvier),
- une période chaude et orageuse de mai à septembre où les températures maximales peuvent dépasser  $+30^{\circ}\text{C}$  (mois de juillet).

Kalhausen ne dispose pas de station météorologique. Les références qui suivent proviennent des stations de Remelfing (Sud Est de Sarreguemines), de Kappelkinger (à 25 km au Sud Ouest de Sarreguemines) et de Metz-Frescaty (pour les vents).

#### - Températures

Avec une température moyenne sur douze années de  $0,8^{\circ}\text{C}$ , Janvier est le mois le plus froid. Juillet présente une température moyenne sur douze années de  $18,3^{\circ}\text{C}$ . Au vu de ces données, il apparaît un fort écart thermique (caractéristique des climats de type continental).

#### - Gel

Le nombre moyen de jours de gel mesuré à Remelfing est donné dans le tableau suivant.

Jan.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Total
18,5	18,8	12,9	6,4	1,3	-	-	-	0,1	3,1	10,3	17	88,4

La période de risque de gel s'étend par conséquent sur 8 mois. Les risques de formation de verglas existent principalement pendant l'hiver et en début de printemps.

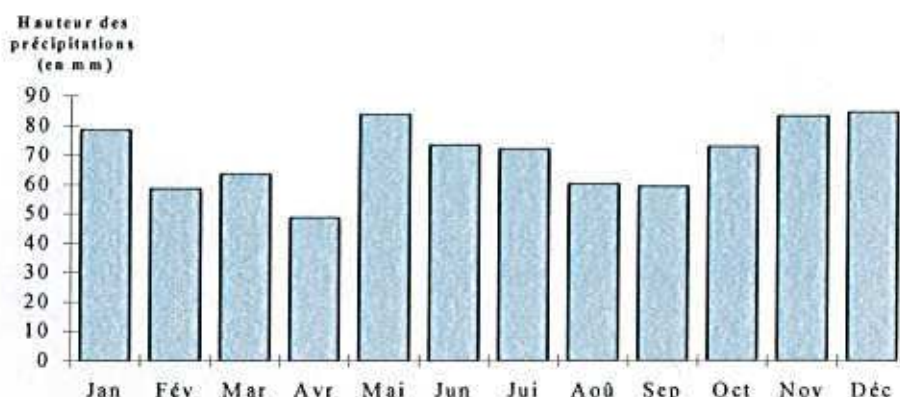
#### - Pluviométrie

La moyenne annuelle des précipitations sur 16 années à la station de Remelfing est de 837,9 mm ; par comparaison, cette moyenne annuelle est de 728,3 mm à la station météorologique de Nancy - Essay, sur une période de 30 ans.

Les précipitations sont, en valeur moyenne, assez uniformément réparties tout au long de l'année :

- \* Printemps : 205,6 mm
- \* Été : 191,4 mm
- \* Automne : 240,8 mm
- \* Hiver : 200,1 mm

### Diagramme pluviométrique



En moyenne, le mois le plus arrosé est Décembre (84,7 mm) et le mois le plus sec est Avril (48,6 mm). Les pluies d'orage sont fréquentes en été (en Juillet notamment).

Il pleut de 12 à 19 jours par mois en moyenne : (12,3 jours en Juillet et 19,1 jours en Janvier).

#### - La neige

La station de Remelfing donne les résultats suivants (en nombre moyen de jours sur 16 années) :

Jan.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Total
6,4	3,4	2,7	1,6	0,3	-	-	-	-	-	2,1	3,9	20,4

#### - Les vents

La station météorologique de Metz-Frescaty indique deux types de vents dominants en fonction de la saison :

- \* en périodes printanière et automnale : les vents sont de secteur Ouest/Sud-Ouest, forts (c'est-à-dire de vitesse supérieure à 5 m/seconde) : c'est l'influence océanique.
- \* en période hivernale : les vents sont de secteur Nord/Nord-Est, faibles (2 à 4 m/seconde), froids : c'est l'influence continentale.

### - Micro climat

La commune correspond globalement à un plateau découpé par plusieurs vallons, parfois bien encaissés. Des microclimats sont ainsi présents.

Le plus caractéristique apparaît sur les crêtes dénudées soumises aux excès climatiques. Le vent y est très fréquent et parfois violent. Le froid y est plus vif mais en été, la végétation souffre de la chaleur et de la sécheresse.

Par contre, les vallons sont en situation climatique protégée, surtout vis-à-vis des vents froids du Nord Est. Les haies et les vergers participent à la protection climatique de ces vallons dont l'un abrite le village.

Quelques versants sont en exposition Nord (versant nord du Val d'Achen) et ont du mal à se réchauffer au printemps. Le démarrage de la végétation doit y être plus tardif qu'ailleurs.

## II - LA GEOLOGIE

### 2.1 - La stratigraphie

La base géologique de la commune de Kalhausen est le plateau sédimentaire du Muschelkalk supérieur (calcaires à entroques et à Cératites du début de l'Ere secondaire). Ces calcaires sont recouverts par d'autres couches sédimentaires : les dolomies et les marnes de la Lettenkohle.

En crête, ces calcaires, dolomies et argiles sont recouverts par des dépôts récents et fins : les limons des plateaux déposés par les vents ou issus de l'altération des couches géologiques sous l'action des climats.

En fond de vallée, les abords des ruisseaux sont tapissés par des alluvions de nature argilo calcaire. Des alluvions plus anciennes sont présentes au niveau des vallées de la Sarre et de l'Eichel.

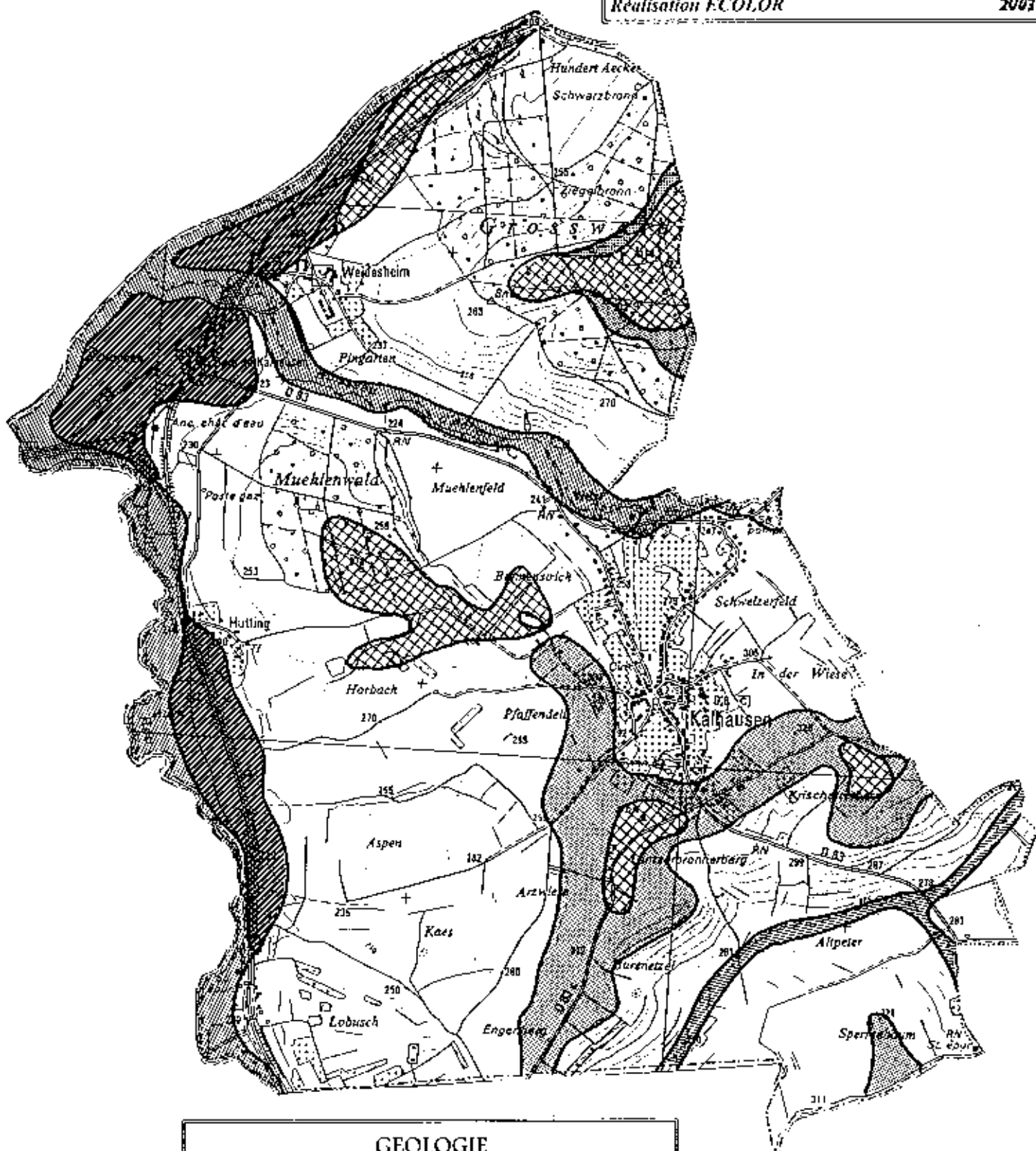
On observe ainsi une organisation géologique sous forme de différentes couches sédimentaires superposées en "pile d'assiettes" dont les affleurements dépendent de la topographie.

- *Calcaires à entroques* : dalles épaisses de calcaires alternant avec de minces passages argileux.







- *Calcaires à Cératites* : alternances de bancs de dalles calcaires décimétriques et de passage argileux. Ces passages argileux induisent ponctuellement des mouillères.

- *Dolomies de la Lettenkohle* : calcaire magnésien présentant des bancs pierreux moins épais que les calcaires à Cératites ou à entroques.

- *Argiles bariolées de la Lettenkohle* : masse argileuse variant du lie de vin, au gris et au bleu.



GEOLOGIE

-  Limons des plateaux
-  Alluvions récentes
-  Alluvions anciennes
-  Marnes et Dolomies de la Lettenkohle
-  Calcaires à Cératites du Muschelkalk supérieur
-  Calcaires à Entroques du Muschelkalk supérieur

Source : carte géologique au 1/50 000 n° XXXVI-13

- *Limons des plateaux* : dépôts fins de l'Ere quaternaire, de couleur blanchâtre, épais de 1 à 3 m en général.

- *Alluvions récentes* : dépôts en fonds de vallon issus des produits de l'érosion.

- *Alluvions anciennes* : Épaisses de 3 à 5 m, elles comportent les mêmes éléments que la terrasse inférieure formée à leurs dépens (sables, graviers, galets siliceux et éléments calcaires), ces sables et graviers sont recouverts par des limons argilo-sableux.

## 2.2 - Les ressources géologiques

Parmi ces couches géologiques, seuls les calcaires à entroques ont fait l'objet d'une exploitation sous forme de carrière, à des fins de constructions des habitations et des ouvrages militaires de la Ligne Maginot. Aujourd'hui aucune carrière n'est en activité.

Une ancienne sablière est implantée sur les terrasses de la Sarre à proximité de la voie ferrée. Elle est aujourd'hui en grande partie remblayée.

## III - LA TOPOGRAPHIE

Kalhausen présente un relief fortement vallonné issu de l'amplitude altitudinale qui existe entre les crêtes et la vallée de la Sarre, d'assises géologiques dures et résistantes à l'érosion (calcaires) et de la présence de plusieurs vallons.

Le point culminant de la commune est à la cote 326 m, à l'est du village, dans le prolongement de la route de crête vers Oermingen. La vallée de la Sarre, où confluent les eaux de ruisseau d'Etting, est à la cote 204 m. La vallée de l'Eichel, au niveau d'Hutting, est elle à 215 m. L'amplitude altitudinale est ainsi de 122 m. Elle a conduit au creusement des vallons encaissés qui sont assez marqués à proximité du vallon principal du Val d'Achen.

Par contre, à l'écart de cette vallée, le relief est très adouci par la résistance à l'érosion des assises calcaires. Les têtes des vallons présentent ainsi un relief doux aboutissant sur une limite de crête légèrement ondulée.

Dans ces conditions, les plus fortes pentes (supérieures à 10 %) se concentrent sur les flancs Nord et Sud de la vallée du Val d'Achen et sur le versant Nord du ruisseau de Tiefgraben. Ces pentes induisent de fortes contraintes agricoles.

Il existe dans la vallée de la Sarre des zones à très faibles pentes (inférieures ou égales à 1%) favorables au développement de zones inondables.

Altitude maximale	326 m en Krischetterberg
Altitude minimale	204 m en vallée de la Sarre
Altitude du village	250 m - 300 m

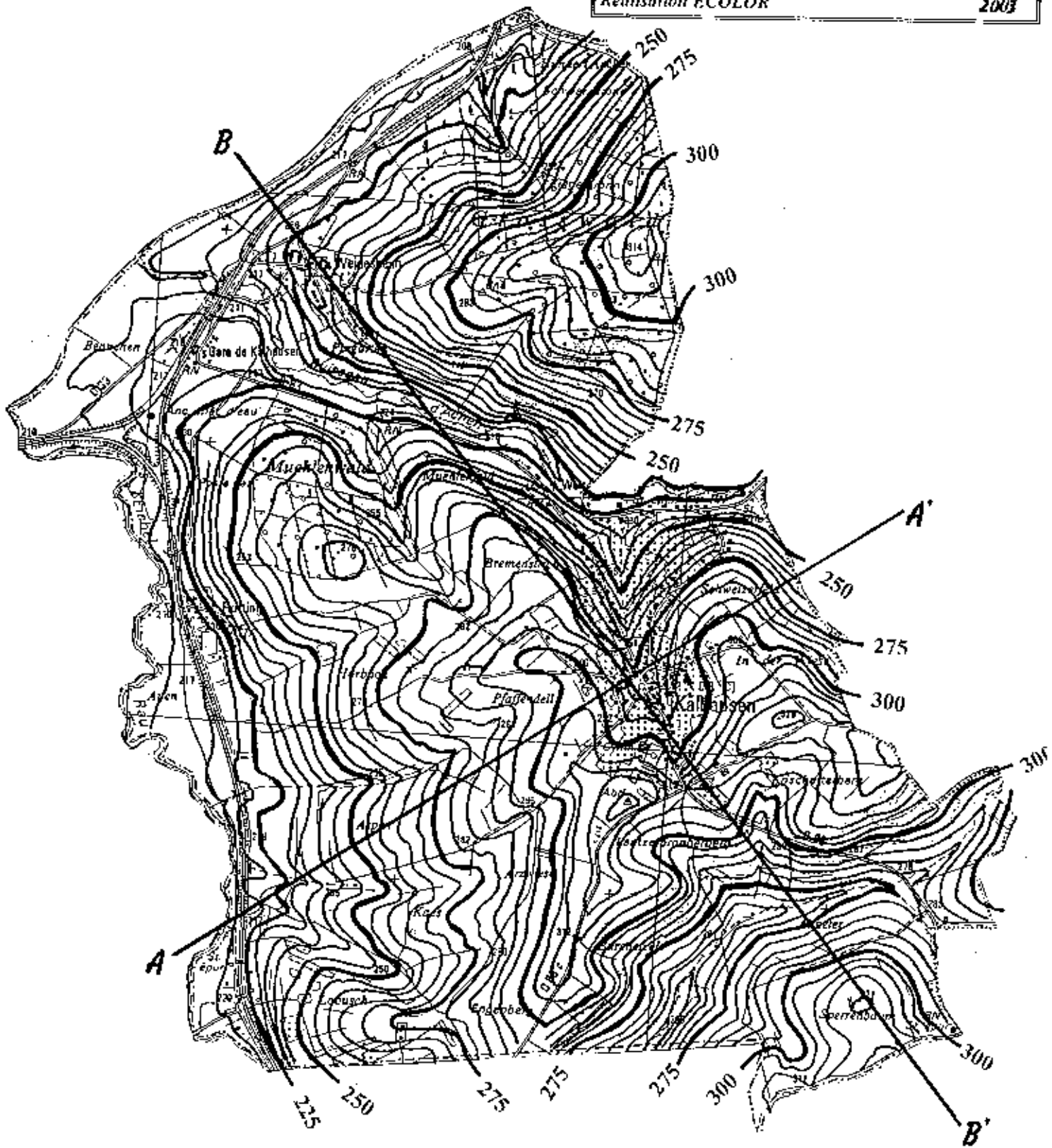
# P.L.U. DE KALHAUSEN

## Rapport de Présentation

Echelle 1/25 000<sup>e</sup>

Réalisation ECOLOR

2003

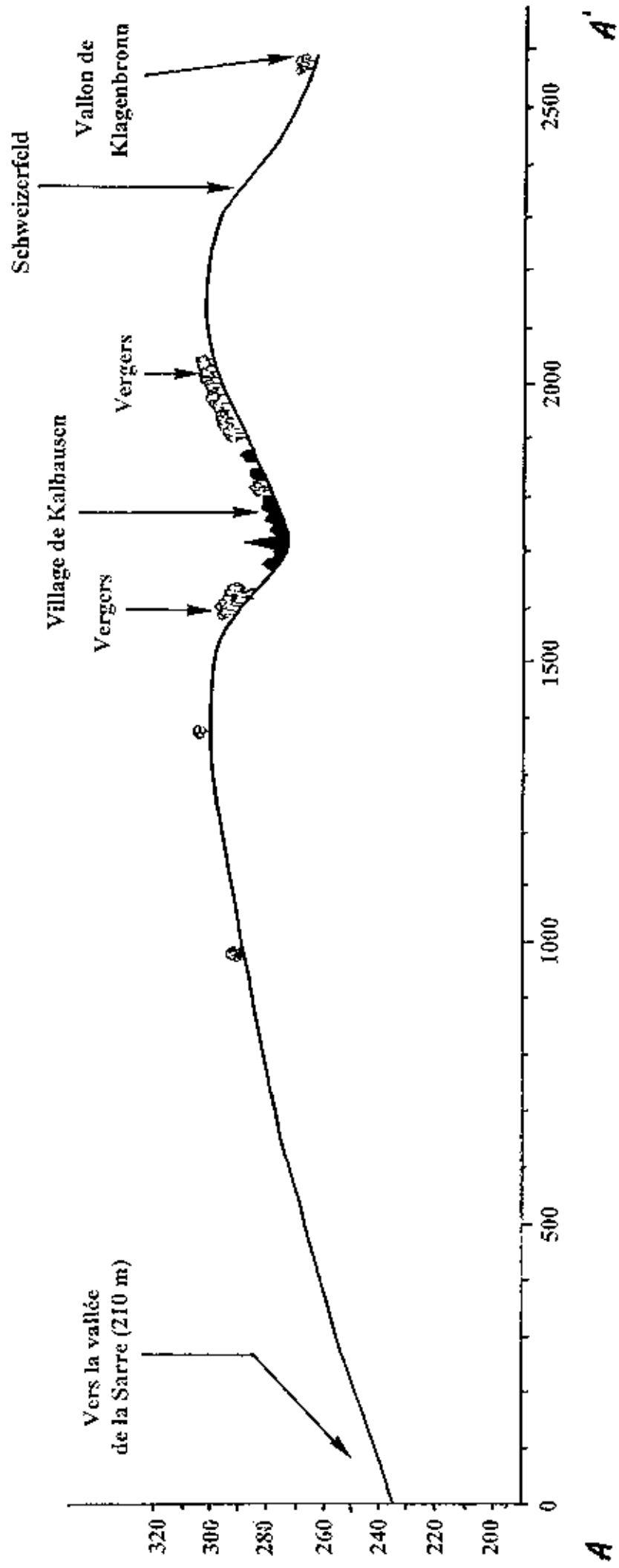


### TOPOGRAPHIE - RELIEF

340

Altitude en mètres

COUPE A-A'

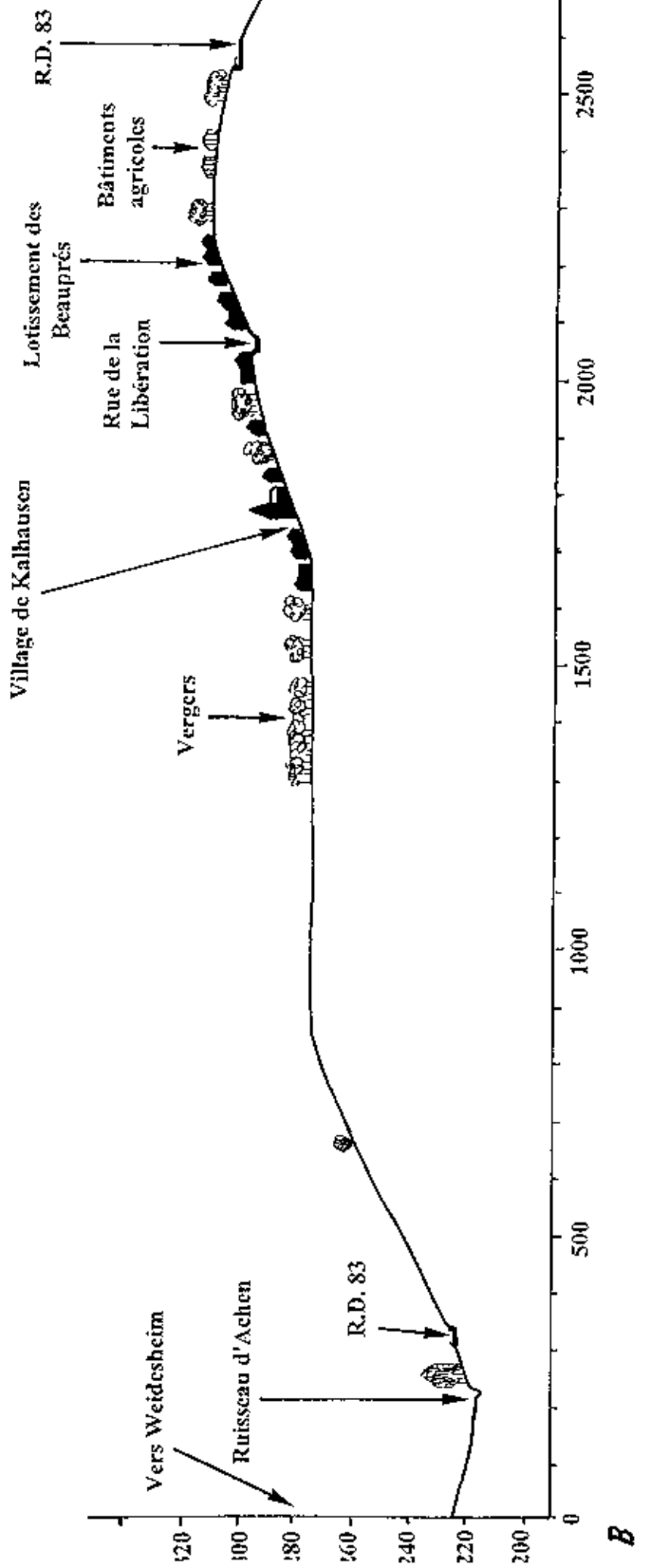


A

A'

20 m  
Echelle  
100 m

COUPE B-B'



Echelle  
20 m  
100 m



#### **IV - LA PEDOLOGIE**

En fonction de la nature géologique, de la structure topographique et des phénomènes d'engorgement en eau, plusieurs types de sol peuvent être rencontrés à Kalhausen.

Les terrasses des vallées de la Sarre et de l'Eichel possèdent des sols bruns argilo-sableux légers, perméables et non pierreux. ce sont des sols faciles à travailler. Ils ont par contre une faible capacité de rétention des éléments nutritifs, ce qui nécessite des apports d'engrais importants. Leur structure sableuse est également peu résistante à l'érosion par ruissellement. Ces sols ont été majoritairement mis en culture sur la commune.

Sur les calcaires du Muschelkalk, on note la présence de sols bruns argilo-calcaires ou calciques. Ils constituent la plus grande partie des sols de la commune, et sont globalement pierreux et assez lourds à travailler. Leur profondeur est variable. En crête, ils peuvent présenter moins de 30 cm de profondeur en raison des phénomènes d'érosion. Dans ces conditions, ils sont fortement argileux, pierreux et décalcifiés en surface. Ils s'apparentent à des sols bruns calciques superficiels.

En situation plane ou en bas de pente, ils atteignent de bonnes profondeurs. Là, leurs réserves en eau et en éléments nutritifs sont nettement mieux équilibrées. Les pierres y sont rares.

Sur les marnes de la Lettenkhole, et ponctuellement sur les passages argileux des calcaires du Muschelkalk, on trouve des sols bruns argileux peu profonds, très sensibles à l'engorgement en eau. Très lourds à travailler, ils sont en herbe la plupart du temps.

Aux abords des sources, les sols sont engorgés en permanence ou régulièrement en eau. Des phénomènes d'asphyxie apparaissent ainsi, limitant la pénétration racinaire et la transformation des matières organiques. Une végétation adaptée à ces conditions s'installent alors sur ces sols à Gley ou à pseudo-gley.

#### **V - L'HYDROGEOLOGIE**

L'alimentation en eau de la commune est assurée par un captage profond dans les Grès vosgiens sur la commune voisine de Kalhausen, à peu de distance du ban d'Etting. Cette excellente ressource en eau est bien protégée naturellement par des masses argileuses de couverture.

Les calcaires du Muschelkalk possèdent quelques nappes aquifères qui donnent naissance à des suintements et à des sources. Mais, vu le contexte géologique d'Etting, ces sources sont rares et de puissance limitée. Des sources de plus fortes puissances surgissent à la base des calcaires à entroques sur les communes voisines (Rahling - Achen). Ces sources ne sont pas utilisées pour l'alimentation humaine.

## VI - LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

### 5.1 - Généralités

Kalhausen est entièrement inclus dans le bassin de la Sarre, affluent de la Moselle. Son territoire est concerné par trois cours d'eau principaux :

- la Sarre, qui recueille directement les eaux de ruissellement de la vallée alluviale et d'une partie du secteur de Grosswald,
- l'Eichel, et son affluent principal le Tiefgraben, qui drainent tout le plateau d'Hutting, et les terrains d'Oermingen à Schmittviller,
- le ruisseau d'Achen, dont le bassin versant comprend l'ensemble du village, le secteur de Muehlenfeld et Weidesheim.

**La Sarre**, avant sa confluence avec l'Eichel, possède un bassin versant de 1 374 km<sup>2</sup> et un débit moyen de 10,9 m<sup>3</sup>/s.

Au droit de Kalhausen, le champ d'inondation (crue décennale et centennale) ne concerne que des terrains agricoles. Ce champ d'inondation est aujourd'hui bien précisé grâce aux études menées pour cartographier les zones inondées du bassin de la Sarre en vue de réaliser un Plan de Prévention des Risques.

La Sarre est un ruisseau domanial géré par le Service de la Navigation de Strasbourg.

**L'Eichel**, à sa confluence avec la Sarre, a un bassin versant de 288,5 km<sup>2</sup>, avec un débit moyen de 2,58 m<sup>3</sup>/s. La faible pente de la vallée conduit à de régulières inondations, mais qui ne concernent que des terrains agricoles en herbe.

**Le Tiefgraben**, présente lui un débit très irrégulier de type torrentiel, caractéristique des terrains calcaires. En été, il est totalement à sec. En hiver, et lors des orages, le volume d'eau très important dévale de Schmittviller, entraînant des inondations ponctuelles et une érosion des berges, localement. Ce régime irrégulier et la forte pente du vallon ont favorisé l'encaissement du cours d'eau.

**Le ruisseau d'Achen** a un bassin versant de 40 km<sup>2</sup> avant de pénétrer sur le ban de Kalhausen. Le secteur inondable est très restreint et ne concerne que des terrains en herbe en limite du cours d'eau.

La police des eaux et de la pêche est assurée par la D.D.A.F. Il est classé en deuxième catégorie piscicole et est non domanial.

Du point de vue piscicole, c'est l'A.P.P.M.A. d'Achen "le Vairon" qui intervient. L'association comptait 25 membres en 1994, et pratiquait l'alevinage de truitelles. La population naturelle est de type première catégorie (55 % de Truites Arc-en-ciel et 16 % de Truite fario).

### 5.2 - Qualité des eaux

Le syndicat d'assainissement du Val d'Achen a mené en 1995 une campagne de mesures de la qualité de l'eau du ruisseau d'Achen dans le cadre de l'étude diagnostic des réseaux d'assainissement. La qualité physico-chimique et hydrobiologique a été prise en compte selon les critères de l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse.

# P.L.U. DE KALHAUSEN

## Rapport de Présentation






Echelle 1/25 000

Réalisation ECOLOR

2008



### HYDROGRAPHIE

-  Rivières et cours d'eau permanents
-  Cours d'eau intermittent, fossé
-  Sens de l'écoulement
-  Limite de bassin versant
-  Crue centennale de la Sarre

En amont de Kalhausen, la qualité physico-chimique a été estimée **passable** (qualité 2 selon les critères de l'Agence de l'Eau). En aval de Kalhausen, cette qualité s'améliore et devient bonne (qualité 1B).

Ces mesures ont été confirmées par les résultats de la qualité hydrobiologique. Celle-ci est en effet mauvaise en amont de Kalhausen (qualité 4), et devient bonne en aval de Kalhausen (qualité 1B). Ces données sont confirmées par la présence du Chabot en aval, espèce piscicole exigeante vis-à-vis de la qualité de l'eau.

L'objectif de qualité de l'Agence de l'eau pour le ruisseau d'Achen est la qualité 1B. Si cet objectif est atteint en aval de Kalhausen, il ne l'est pas en amont de Kalhausen où la qualité globale (physico-chimique et hydrobiologique) est mauvaise voire Hors classe en tête de bassin. Le facteur principal de pollution étant une charge organique trop importante (pollution domestique et agricole).

L'autoépuration fonctionne bien en aval, la rivière présentant un écoulement diversifié et une ripisylve abondante.

Cette situation en amont devrait être résolue avec la réalisation et la mise en service en 2001 d'une station d'épuration intercommunale (Syndicat d'Assainissement Intercommunal du Val d'Achen) qui traite les eaux usées de 5 communes : Etting, Schmittviller, Gros Réderching, Achen et Kalhausen. La STEP se trouve à proximité de la gare de Kalhausen, le milieu récepteur est la Sarre.

## **D - LE MILIEU BIOLOGIQUE**

### **I - L'OCCUPATION DES SOLS**

Les contraintes de sol (pentes importantes, zones humides) et d'inondation, le parcellaire et l'héritage historique ont modelé le territoire de Kalhausen.

Les terres labourées dominent largement sur le plateau de Hutting à Oermingen. Quelques rares éléments boisés subsistent dans les fonds de vallon.

Les crêtes sur sol argileux et les versants sont le domaine des parcs et des prés. Là aussi les structures boisées sont rares et se cantonnent aux talus ou aux cours d'eau. Quelques belles haies sont néanmoins présentes autour du Muehlenwald.

Les vergers se distinguent dans trois secteurs. Ils sont présents de manière importante autour de Kalhausen et de Hutting, où ils forment une ceinture presque complète. Quelques prés vergers sont également visibles à Weidesheim. Un autre secteur de vergers est encore présent sur Lobush, en limite avec Oermingen. Les vergers sont rares dans les autres secteurs du domaine agricole.

Weidesheim offre un visage différent. De belles haies délimitent des espaces réguliers et protègent de vieux vergers. La présence de la voie ferrée et du ruisseau d'Achen contribue encore à l'aspect bocagé et boisé du secteur.

Les terres labourées occupent les crêtes, en limite du Grosswald, et les terrasses sableuses de la Sarre. Les prairies occupent les versants et les fonds de vallon.

### **II - LES PEUPELEMENTS FAUNISTIQUES ET FLORISTIQUES**

Malgré une occupation agricole assez intensive, Kalhausen n'est pas dépourvu d'intérêt biologique.

Les massifs forestiers sont un support essentiel pour la grande faune (Chevreuil, carnivores, rapaces). Ces espèces fréquentent l'ensemble du ban et de nombreux individus sont cantonnés en plein milieu des terres agricoles grâce à la présence de quelques haies qui jouent le rôle de relais.

Le Lièvre et la Perdrix sont assez réguliers, sans être abondants. Les vergers abritent une faune ailée diversifiée, surtout à proximité des habitations où elle trouve un complément alimentaire. Ce sont essentiellement des passereaux (Mésanges, Fauvettes, Pouillots, Merles, Grives) et des rapaces (Buses, Eperviers et Chouettes effraie). Des espèces plus remarquables peuvent nicher dans les vieux vergers du secteur : la Chouette chevêche, la Huppe fasciée ou la Pie grièche à tête rousse.

Les rares haies abritent la Pie grièche écorcheur, passereau peu commun. Les cours d'eau sont fréquentés par une avifaune particulière. Citons le Martin-pêcheur et la Bergeronnette des ruisseaux. La Poule d'eau et le Canard colvert sont également présents.

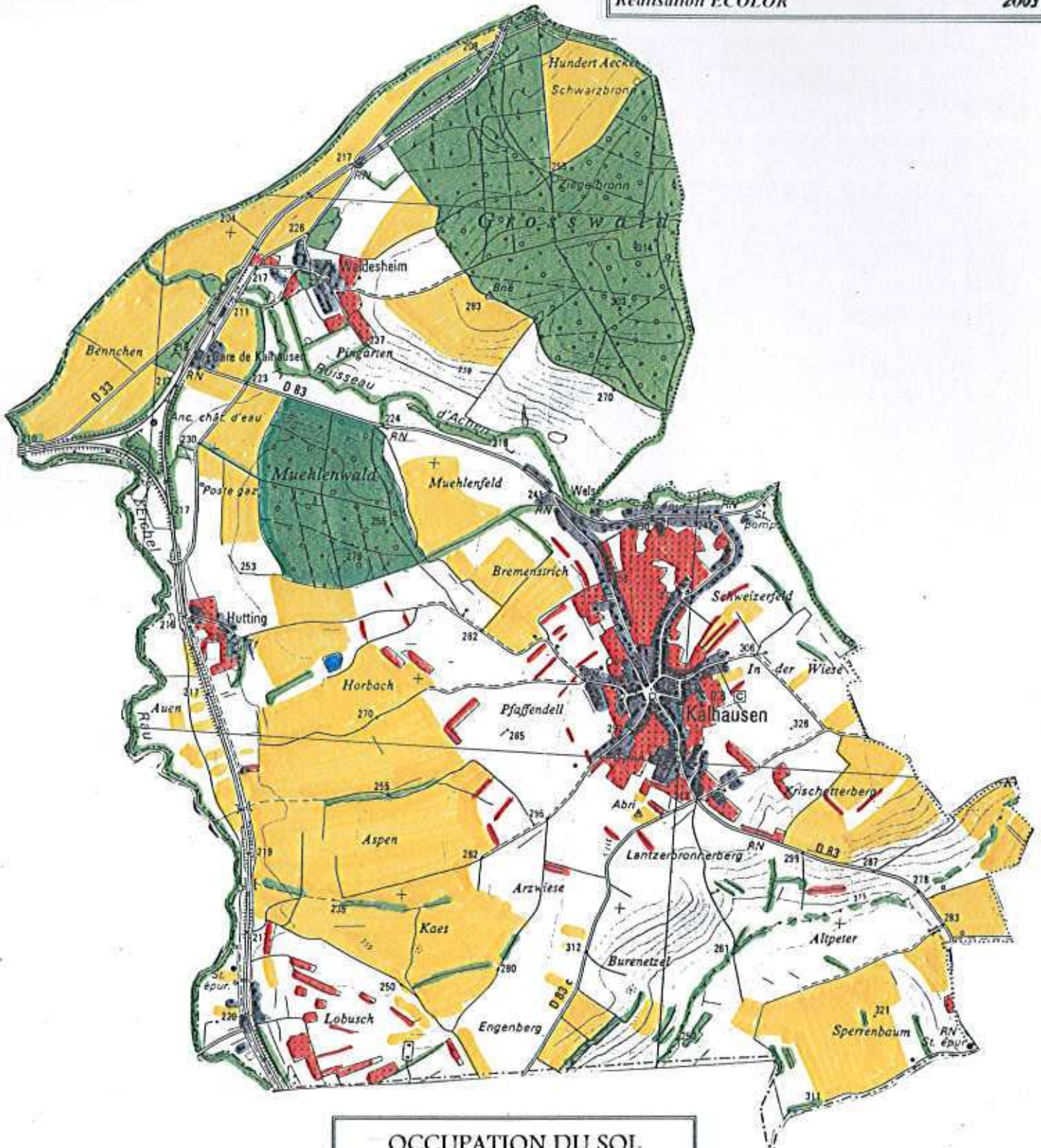
# P.L.U. DE KALHAUSEN

## Rapport de Présentation

Echelle 1/25 000<sup>e</sup>

Réalisation ECOLOR

2003



### OCCUPATION DU SOL

-  Boisements, haies
-  Surface en herbe
-  Cultures
-  Vergers
-  Bâti
-  Etang

Certains prés de fauche correspondent à des prairies naturelles sèches. Ces prés sont très diversifiés, avec la présence du Saxifrage granulé, du Sainfoin, de la Rhinanthé et de la Renoncule bulbeuse, entre autres espèces.

Les caractéristiques biologiques de la commune de Kalhausen s'apparentent à celui des communes avoisinantes. Quelques espèces remarquables sont présentes au sein d'un espace agricole relativement diversifié.

A noter que la commune n'est pas concernée par les inventaires patrimoniaux (inventaire ZNIEFF, Natura 2000, ZICO...) et ne possède pas d'espace naturel protégé.

### III - LE PAYSAGE

A partir des différents points de perception du ban de Kalhausen, huit entités paysagères homogènes ont été définies.

- **Le village de Kalhausen, Hutting et Weidesheim.** Les structures bâties sont peu perceptibles, masquées par les nombreux vergers, ou comme à Weidesheim, les structures boisées plus importantes (haies, ripisylve). Cette perception est la même pour le secteur de « Lobusch ». Ces espaces semi-ouverts ont été regroupés.

- **La vallée du ruisseau d'Achen (A).** Cette unité paysagère est délimitée par les massifs forestiers et marquée par le village de Weidesheim. L'ensemble est structuré par les lisières forestières et les bandes boisées. L'occupation du sol perçue est essentiellement herbagère.

- **La vallée de la Sarre (B).** S'ouvrant à partir de la gare de Kalhausen, la vallée se situe entre les boisements de la Sarre et les boisements de la voie ferrée et du Grosswald. C'est un paysage ouvert sur des cultures, uniforme, qui permet de découvrir en arrière plan la côte de Wittring.

- **La vallée de l'Eichel (C).** Elle est perçue essentiellement depuis la route communale vers Hutting. L'espace est fermé par les boisements de la rivière et structuré par la voie ferrée. Cette partie de la commune est très isolée paysagèrement du reste du territoire. Les nombreux vergers d'Oermingen sont visibles en arrière plan.

- **Le plateau agricole d'Hutting (D).** Le plateau s'étendant du Muehlenwald à Oermingen est une succession de crêtes agricoles dénudées, ponctuées par des boisements en fond de vallon, peu nombreux, mais qui structurent le paysage.

- **La crête de la route d'Oermingen (E).** La route d'Oermingen à Kalhausen emprunte une des lignes de crête du territoire et permet de faire la transition entre le plateau agricole, à gauche en allant vers Kalhausen, et le vallon du Tiefgraben, à droite.

- **Le vallon de Klagenbronn (F).** Circonscrit à l'est du village, le petit vallon du Klagenbronn est essentiellement herbager. Les boisements du petit ruisseau marquent la limite communale et le coteau d'Etting apparaît en arrière-plan.

# P.L.U. DE KALHAUSEN

## Rapport de Présentation

Echelle 1/25 000

Réalisation ECOLOR

2003

### UNITES PAYSAGERES



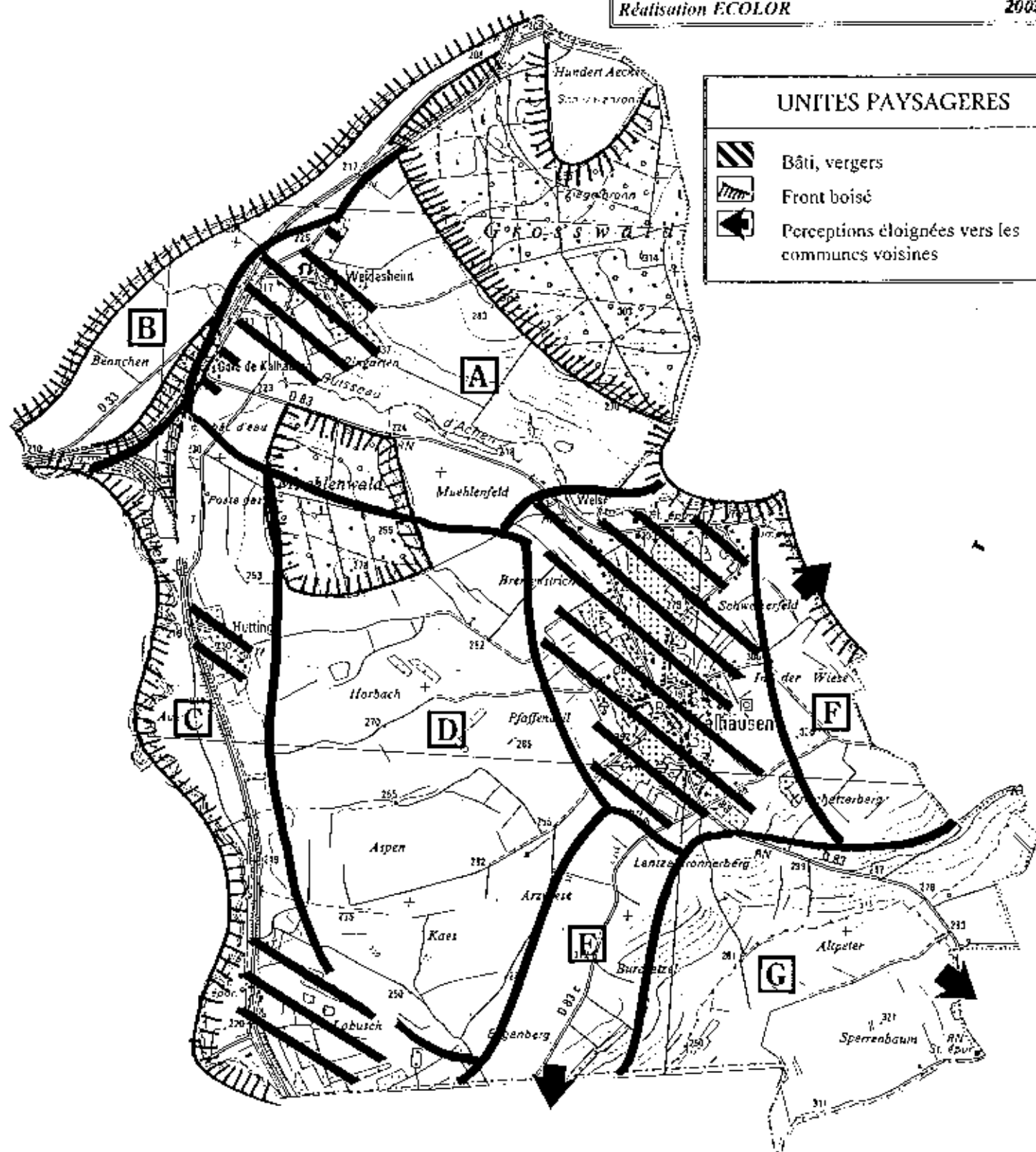
Bâti, vergers



Front boisé



Perceptions éloignées vers les communes voisines



**A** Vallon et coteau du ruisseau d'Achen

**B** Vallée de la Sarre

**C** Vallée de l'Eichel

**D** Plateau agricole de Hutting

**E** Crête de la route d'Oermingen

**F** Vallon de Klagenbronn

**G** Vallon du Tiefgraben vers Schmittviller



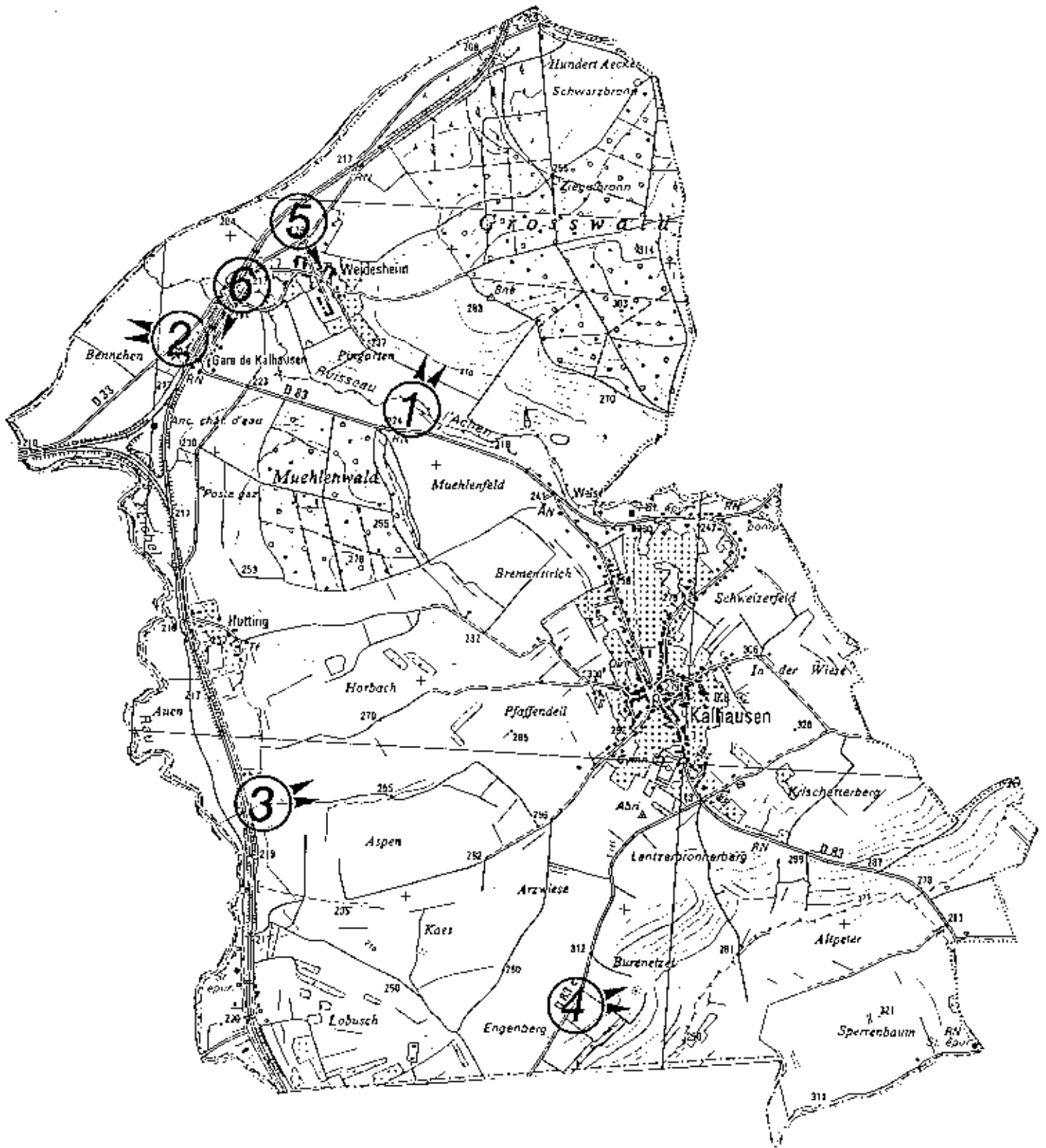
• **La vallée du Tiefgraben (G).** Elle constitue un paysage structuré par des haies qui réduisent l'impression de paysage dénudé. Ce secteur offre une ouverture paysagère vers Schmittviller.

En résumé, le paysage de Kalhausen possède quelques éléments remarquables et particulièrement sensibles, plus diversifiés que d'autres : les vergers autour du village et au nord, la vallée du ruisseau d'Achen et le hameau de Weidesheim.

Le cloisonnement de ces différentes entités paysagères par les boisements et le relief est une caractéristique du paysage du secteur.

## **RAPPORT PHOTOGRAPHIQUE**

**LE TERRITOIRE DE KALHAUSEN ET LES ANNEXES  
LOCALISATION DES PRISES DE VUE**



• • • • •

## LE TERRITOIRE DE KALHAUSEN

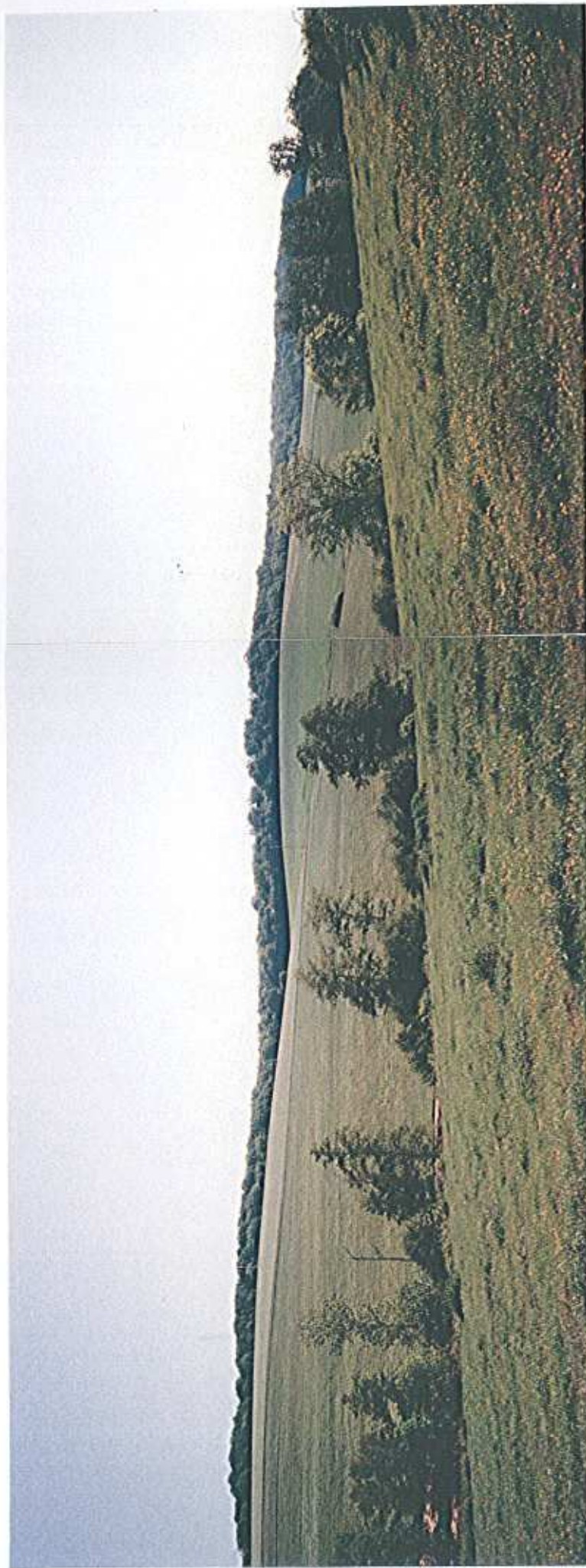


Photo n° 1 : Vallon du ruisseau d'Achen. On distingue le Grosswald en haut de la côte  
(Unité paysagère A).

LE TERRITOIRE DE KALHAUSEN

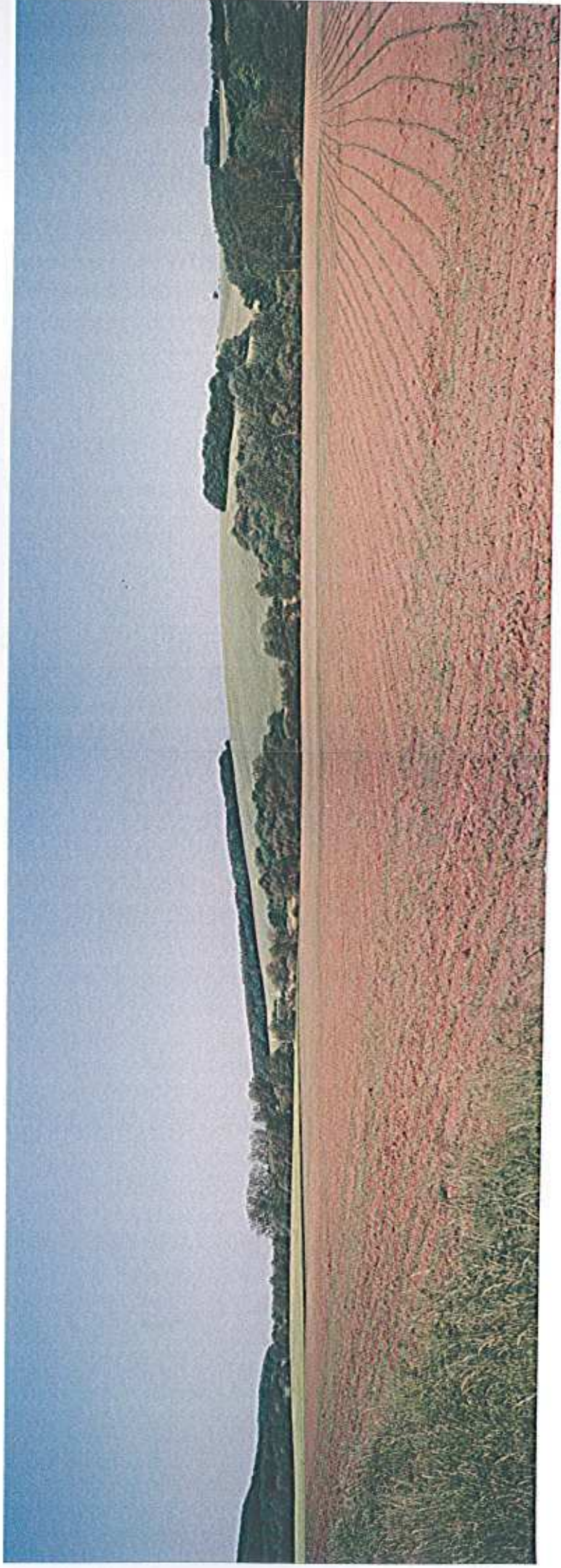


Photo n° 2 : La vallée de la Sarre, au lieu-dit "Bennchen". Les collines de Witting se détachent en arrière plan (Unité paysagère B).

LE TERRITOIRE DE KALHAUSEN

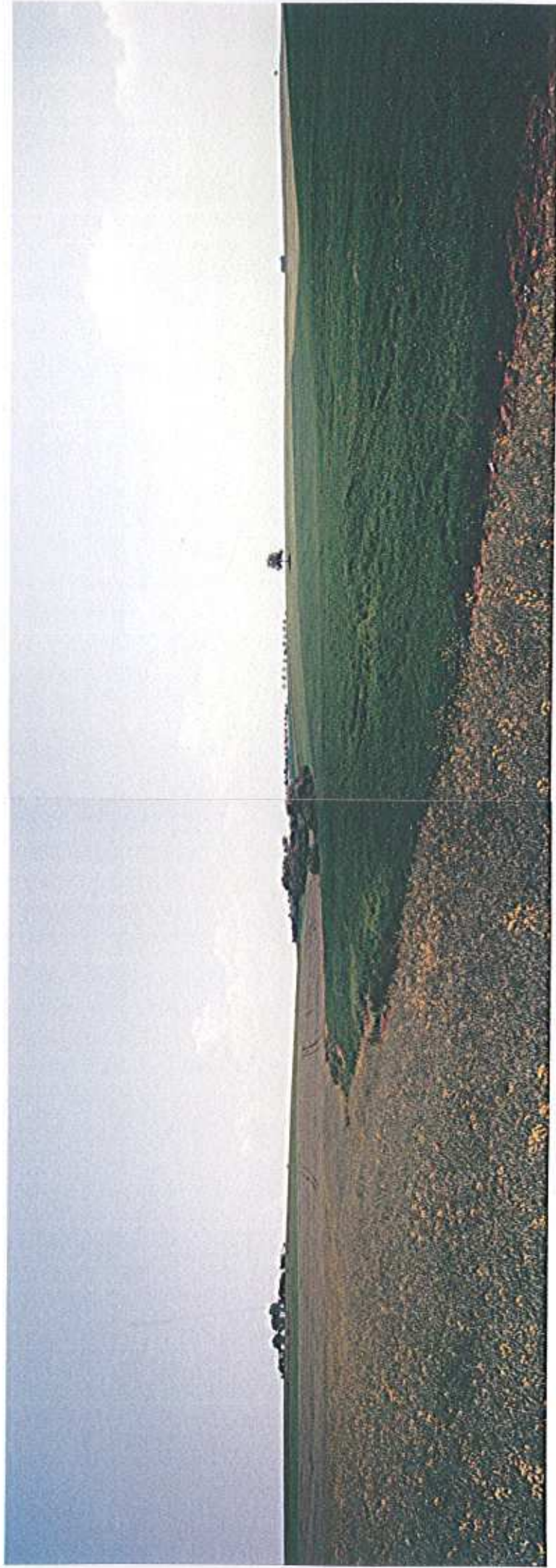


Photo n° 3 : Plateau agricole dénudé de Hutting (Unité paysagère D).

• : • :  
**LE TERRITOIRE DE KALHAUSEN**

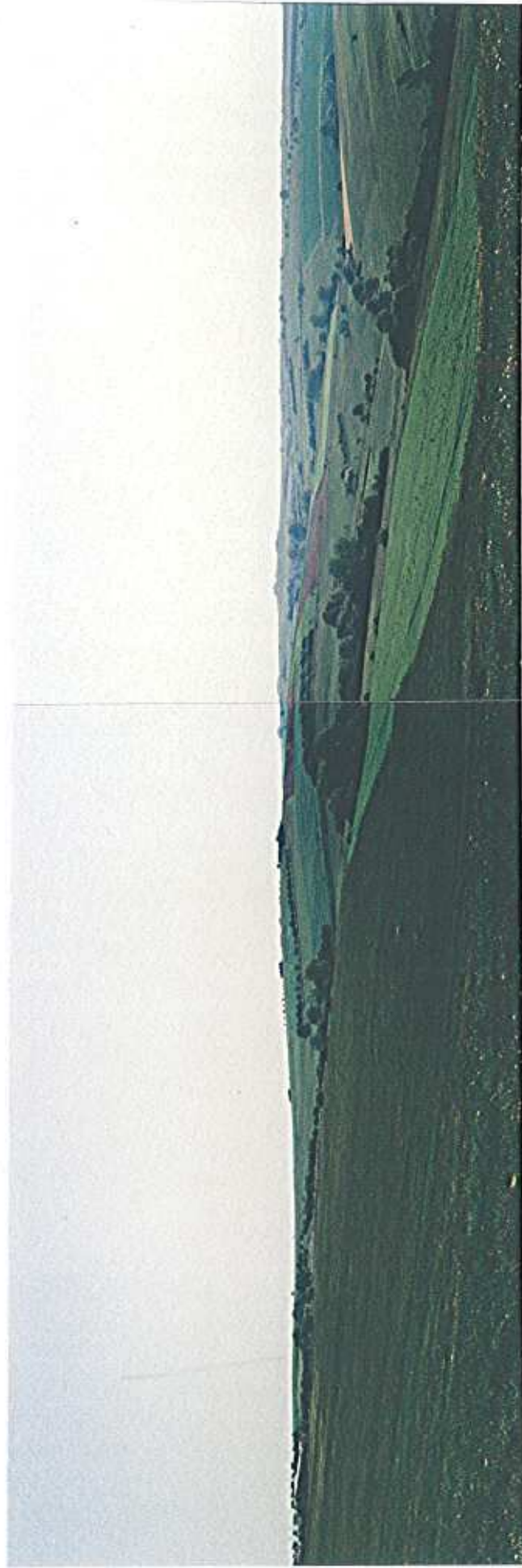
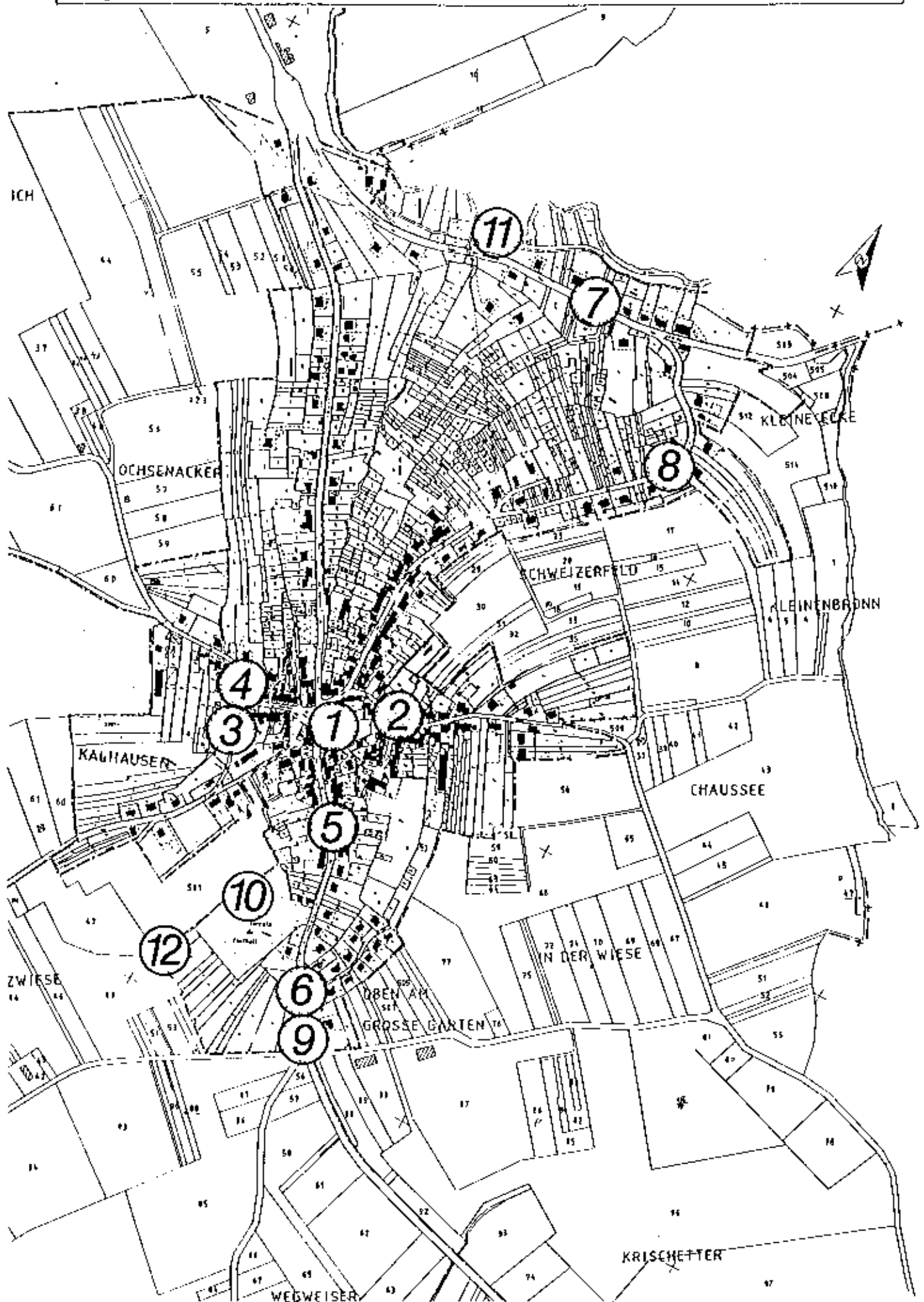


Photo n° 4 : Vallon du Tiefgraben, vue depuis la RD 83c en venant d'Oermingen. Les surfaces en herbe sont majoritaires et les éléments boisés ponctuent le paysage (Unité paysagère G)

LE VILLAGE DE KALHAUSEN, LES EXTENSIONS ET LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX : LOCALISATION DES PRISES DE VUE





LES ANNEXES :

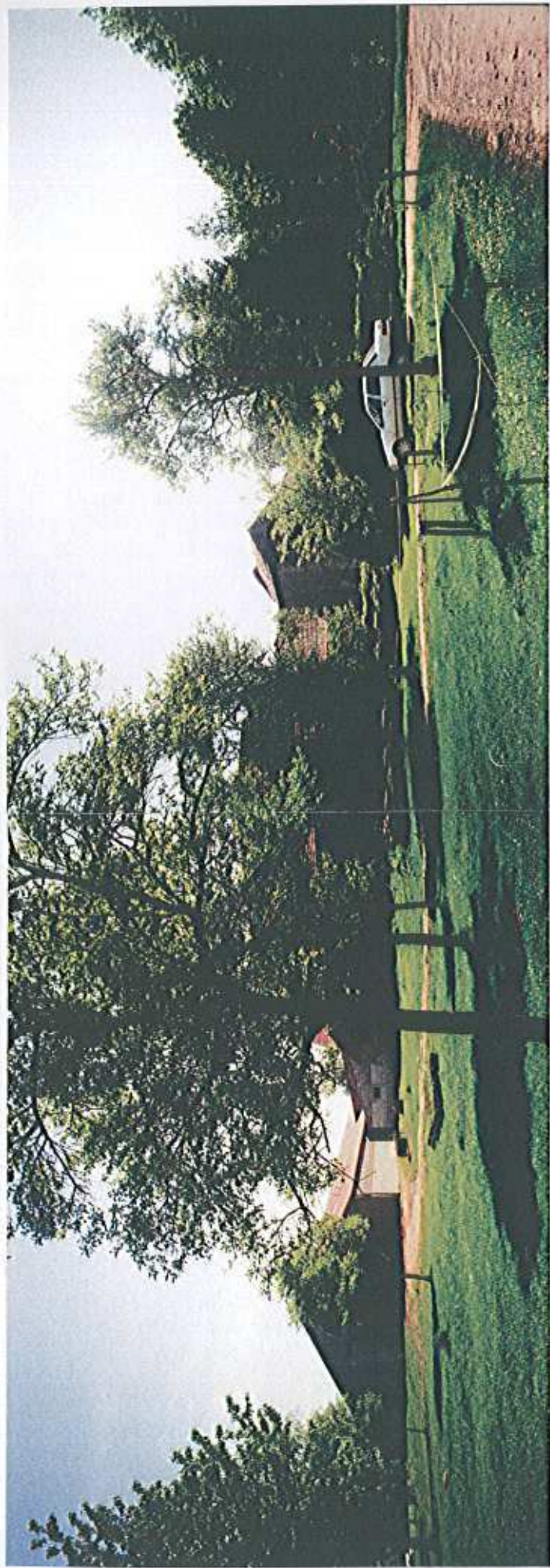


Photo n° 5 : Vue sur une des fermes de Weidesheim et sur la chapelle classée Monument Historique.

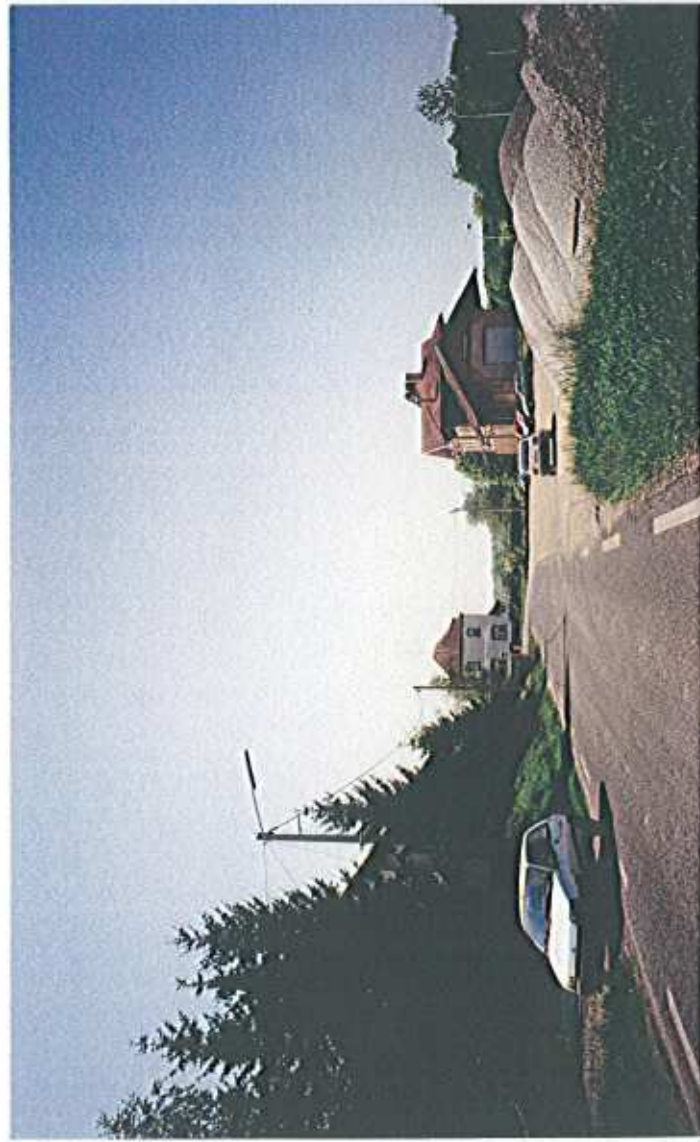


Photo n° 6 : La gare de Kalhausen et les maisons attenantes, vues depuis la RD 33.

## LE VILLAGE ANCIEN

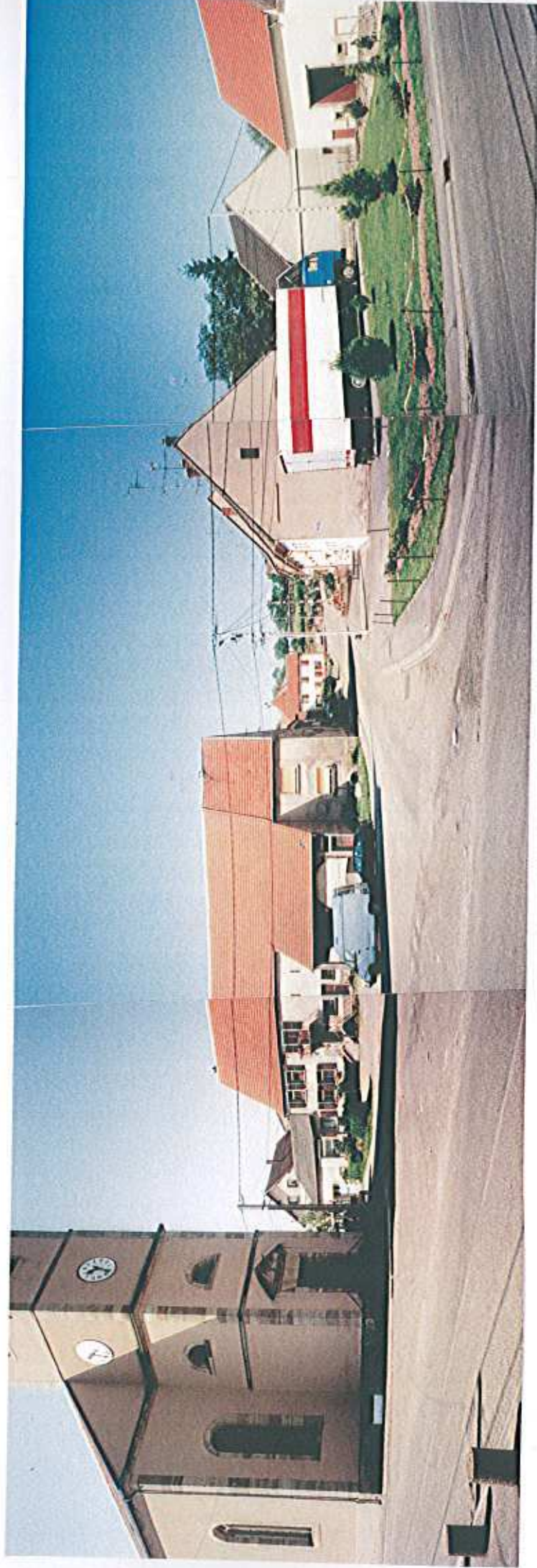


Photo n° 1 : La place principale du village, vue depuis la mairie. Une maison a été abattue à droite, à la place du carré d'herbe, ce qui a permis d'agrandir l'espace public.

## LE VILLAGE ANCIEN

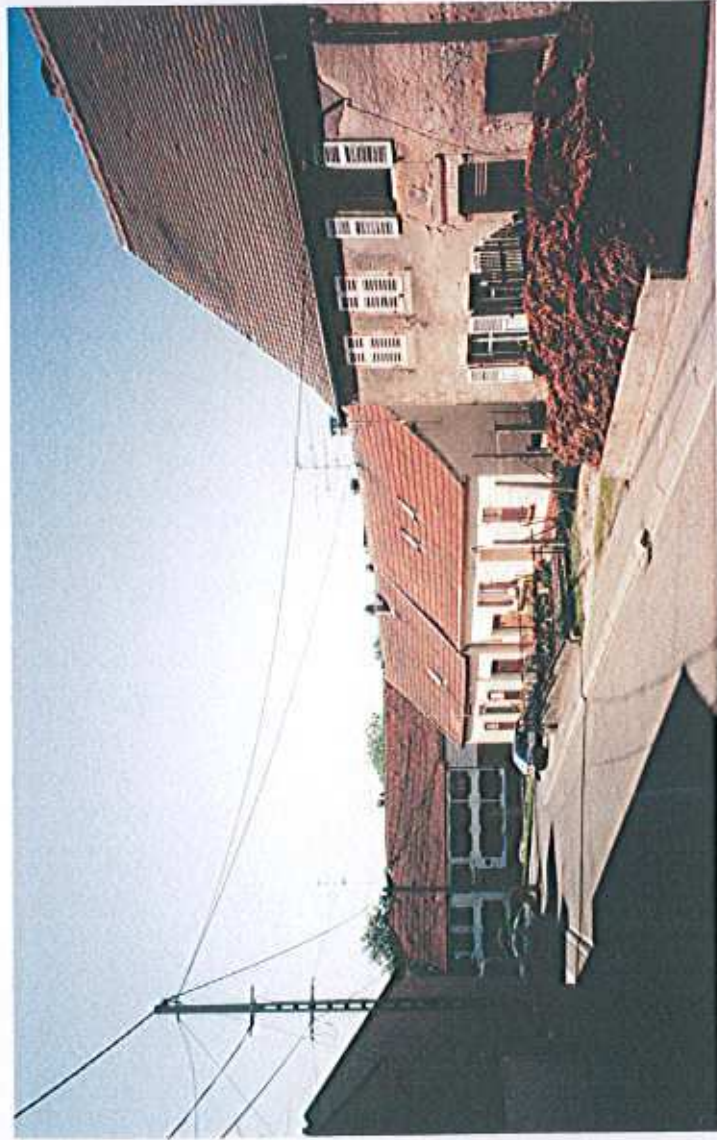


Photo n° 2 : Rue des fleurs. En bas de la rue, le gîte de France.



Photo n° 3 : Vue de l'église et des jardins depuis la rue des Mésanges.

## LE VILLAGE ANCIEN



Photo n° 4 : Rue de la Montagne. La Mairie et la Poste sont visibles en bas de la rue.

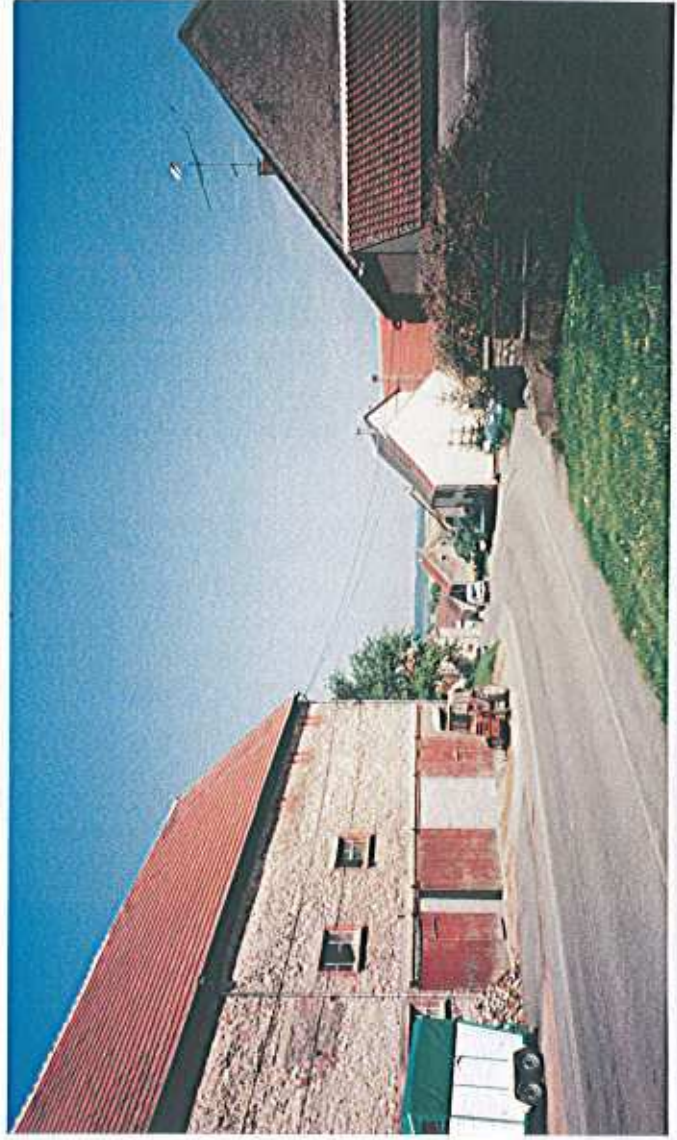


Photo n° 5 : Rue de la Libération, en descendant vers le village.

## LES EXTENSIONS RECENTES

Photo n° 6 : Lotissement de la rue Beauprés, au Sud du  
\_ village.



Photo n° 7 : Extension du bâti rue des vergers,  
anciennement RD 83.

## LES EXTENSIONS RECENTES



Photo n° 8 : Extension des habitations rue des Jardins, en direction du village.



Photo n° 9 : Maisons récemment construites en haut de la rue de la Libération.

## LES EQUIPEMENTS

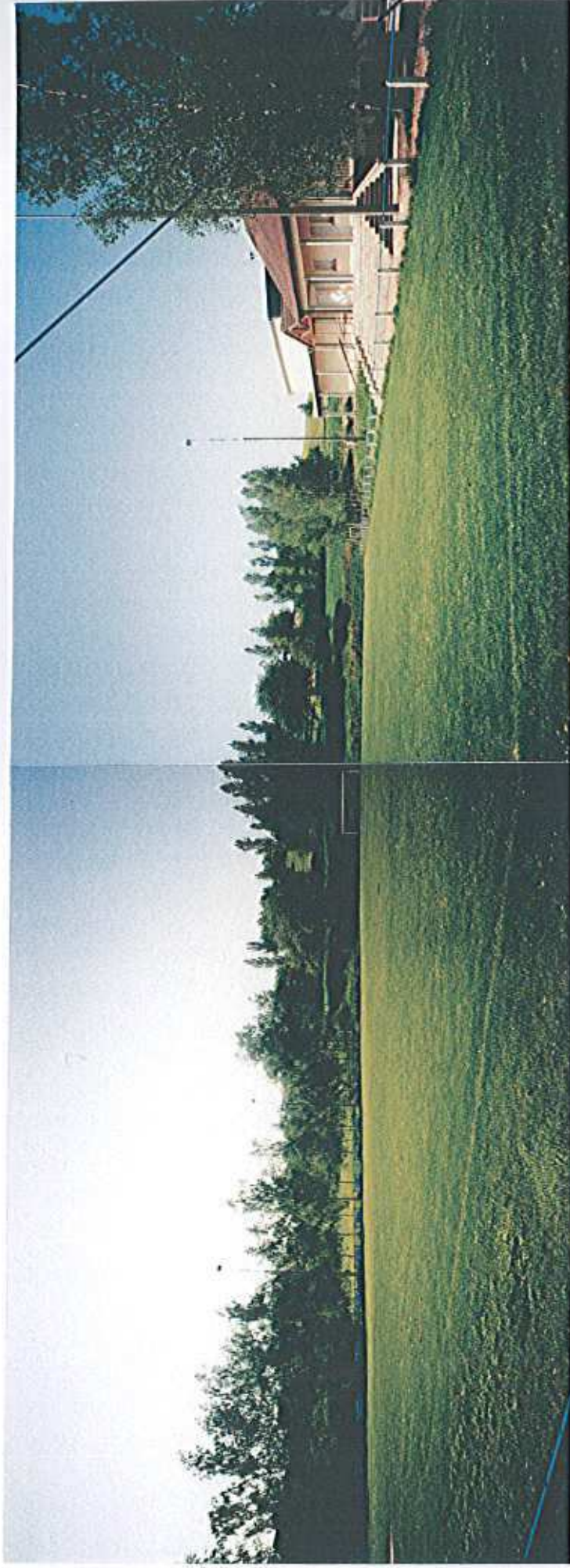


Photo n° 10 : Le terrain de sport et la salle polyvalente, à droite.



Photo n° 11 : La station d'épuration intercommunale du Val d'Achen en limite de zone inondable de la Sarre au nord-ouest du ban communal.

## L'EQUIPEMENT COMMUNAL

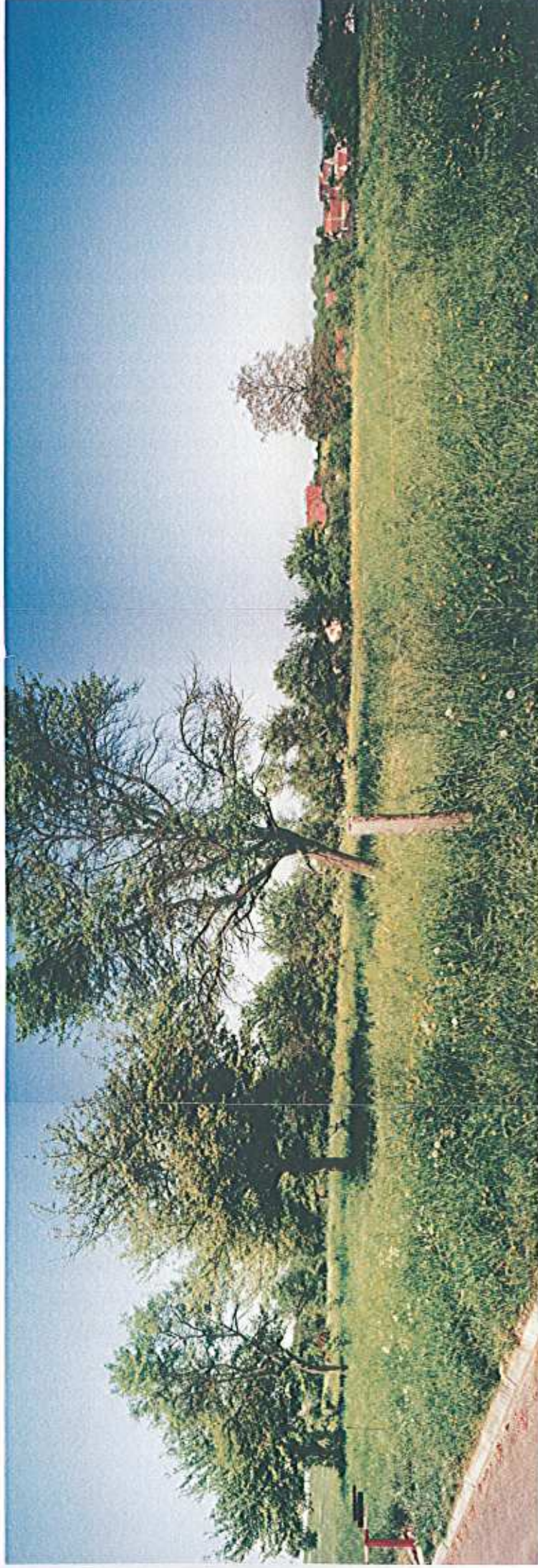


Photo n° 12 : Futur lieu d'implantation du lotissement communal "Hapreit". A droite, une partie du village ancien. Les vergers sont très présents à Kalhausen et forment la transition entre l'espace bâti et l'espace agricole.



## **2<sup>ème</sup> Partie : DEFINITION DES GRANDES ORIENTATIONS**

## A - LES CONTRAINTES DE DROIT

En application du Code de l'Urbanisme (Articles L 121-10, L 123-1, L 123-3 et R 123-5), le Préfet de la Région Lorraine et le Préfet de Moselle doivent porter à connaissance plusieurs éléments émanant de l'Etat, que le P.L.U. doit prendre en compte :

- Les prescriptions obligatoires,
- Les servitudes d'Utilité Publique,
- Les autres informations intéressant le P.L.U. ,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux,
- Les projets d'Intérêt Général,
- Les orientations du Schéma Directeur ou du Schéma de secteur.

### I - LES PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES

#### - Les prescriptions générales

L'article L 110 du Code de l'Urbanisme définit le cadre général dans lequel les collectivités agissent sur le cadre de vie : "Le territoire Français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer les sols de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique, et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

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 de 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.

Le P.L.U. devra également respecter le Règlement National d'Urbanisme dans ses articles dits "d'ordre public" : R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

- Les prescriptions se rapportant à la loi d'orientation pour la ville (L.O.V.)

Après la loi visant à la mise en œuvre du droit au logement (30 Mai 1990), la loi sur la dotation de solidarité urbaine (13 Mai 1991), la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV), constitue le troisième volet du dispositif législatif destiné à lutter contre la ségrégation urbaine.

Cette loi fixe les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain et, en particulier, le principe de diversité permettant de faire coexister dans chaque agglomération, dans chaque commune et dans chaque quartier les différents types d'habitat et d'activités.

L'article 5 de la L.O.V. (article L 110 du Code de l'Urbanisme) stipule qu'il incombe à la collectivité publique "... d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources".

- Les prescriptions concernant la sécurité des biens et des personnes : zones à risques d'inondations

La commune de Kalhausen est touchée par les crues de la Sarre, rivière domaniale, dont le service responsable de la police de l'eau est le Service de la Navigation de Strasbourg. L'élaboration du P.L.U. doit prendre en compte ces risques naturels (loi du 22 juillet 1987). Cette prise en compte est détaillée dans le chapitre III ci-dessous.

## II - LA PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- Servitudes de protection des Monuments Historiques classés-inscrits

La chapelle Saint-Martin de Weidesheim (partie subsistante de l'abside et sol de la partie disparue de la nef) a été classée Monument Historique le 23/11/1982. Le classement en UA et A du Hameau de Weidesheim ne porte pas atteinte à cet ensemble.

- Servitudes d'alignement

Les servitudes d'alignement s'appliquent dans le village pour les constructions le long de la R.D. 33 et de la R.D. 83. Ce plan d'alignement reste en vigueur actuellement.

- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

Le réseau 20 kV de la commune de Kalhausen ne traverse aucun espace boisé classé, et aucune disposition du P.L.U. ne remet en cause cette servitude.

- Servitudes relatives aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques

Le territoire de la commune de Kalhausen est gravé par une servitude du type PT3, liée à la présence du câble LGD n° F 111. Ce réseau emprunte les voiries communales et départementales d'une part, et emprunte un tracé en zone agricole d'autre part. Aucune disposition du P.L.U. ne remet en cause cette servitude

- Servitudes relatives aux chemins de fer

La création d'une zone spécifique concernant les voies de chemins de fer n'est pas souhaitée par la SNCF. Le règlement de chaque zone traversée (A et N) permet la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**- Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de Pipelines**

Le pipeline ATOFINA Oberhoffen-Carling traverse le territoire de Kalhausen dans une direction sud-est - nord-ouest. Le tracé concerne des zones A, N ainsi qu'une zone AUX. Un périmètre de 40 mètres non aedificandi de part et d'autre du pipeline est établi, dans ce périmètre seul le stationnement de véhicules sera admis. Le tracé ne concerne aucune zone urbaine ni espace boisé classé.

Le pipeline de la Raffinerie Lorraine Oberhoffen-Hauconcourt, au sud-ouest du ban communal, traverse uniquement la zone A.

**- Zone inondable de la Sarre**

La zone inondable de la Sarre est bien connue grâce à l'atlas des zones inondables établi par le Service de la Navigation, en liaison avec le Plan de Prévention des Risques en cours d'établissement. Sur la commune de Kalhausen, l'ensemble de la zone inondable a été classé en secteur Ni, et ne permet aucune forme d'urbanisation, afin de laisser libre le champ d'inondation. Aucune construction n'est concernée par cette zone.

**INFORMATION UTILE :**

**- Présence d'un périmètre de protection immédiate de captage AEP**

Ce forage est exploitée par le Syndicat intercommunale des Eaux de KALHAUSEN. Il se situe sur les bans de ACHEN et de KALHAUSEN.

**III - LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)**

Le SDAGE du bassin Rhin-Meuse a été approuvé par arrêté du Préfet de Région le 15 Novembre 1996. En application de l'Article 3 de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, les décisions administratives hors du domaine de l'eau doivent prendre en compte les dispositions du SDAGE.

Plusieurs dispositions du SDAGE intéressent les P.L.U. notamment : "le contrôle strict de l'extension de l'urbanisation dans les zones inondables" et "la poursuite et l'intensification des eaux résiduaires urbaines". Concernant ce dernier point, la loi sur l'eau prévoit qu'un traitement permettant le respect des objectifs de qualité devra être installé avant le 31 décembre 2005.

Les dispositions du P.L.U. de Kalhausen relatives à la zone inondable et à l'assainissement sont compatibles avec les dispositions du SDAGE. Concernant l'assainissement, une nouvelle station d'épuration intercommunale est en cours de réalisation.

**IV - LES PROJETS D'INTERET GENERAL**

La commune de Kalhausen n'est pas concernée par un projet d'intérêt général.

**V - LES SCHEMAS DIRECTEURS OU LES SCHEMAS DE SECTEUR**

Il n'existe pas de Schéma Directeur ou de Schéma de Secteur concernant la commune de Kalhausen ou les communes alentour.

## **B - LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE DANS LE CADRE DU PLU.**

Plusieurs réunions avec les membres du Conseil Municipal ont permis de définir les objectifs et les grandes orientations du Plan Local d'Urbanisme. Ces grandes orientations sont les suivantes :

### **1- Maîtriser l'extension du village,**

Les secteurs d'urbanisation future ou en cours d'urbanisation doivent être pensés et maîtrisés en relation et en accord avec :

- les zones inondables de la Sarre et du ruisseau d'Achen,
- les contraintes topographiques,
- la présence du monument historique classé « la Chapelle Saint-Martin » à Weidesheim,
- l'existence de zones d'extensions de l'habitat au lieu-dit « Hapreit » et au lieu-dit « Sur les Vergers ».

Allant dans le sens de la nouvelle loi Solidarité et Renouvellement Urbain, le Conseil Municipal limitera l'urbanisation dans les écarts, avec comme objectif de densifier le village, requalifier le bâti ancien et éviter l'étalement urbain.

### **2- Maintenir et favoriser l'activité économique actuelle dans le village**

La commune de Kalhausen présente un faible taux d'activité inférieur à la moyenne régionale, de plus l'évolution démographique marque une baisse de la population doublée d'un vieillissement.

Il apparaît important de dynamiser l'économie de la commune afin de la rendre plus attractive en prévoyant une zone d'accueil pour les entreprises artisanales.

### **3- Préserver le cadre naturel du village**

Les vergers aux alentours du village, les haies les plus remarquables et la végétation en bordure des principaux cours d'eau de la commune (Sarre et ruisseau d'Achen) constituent des éléments paysagers et patrimoniaux qui doivent être pris en compte dans une réflexion de conservation de la richesse et de la qualité environnementale de la commune.

Ces grandes orientations articulent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- ① **Maîtriser l'extension du village**, particulièrement le long des voies existantes, en limitant la zone constructible aux limites actuelles du village. Eviter une croissance trop forte de la population ;
- ② **Entériner les zones d'extensions de l'habitat** au lieu-dit « Hapreit », en cours de remplissage, et au lieu-dit « Sur les Vergers », à long terme ;
- ③ **Limiter l'urbanisation dans les écarts**, notamment à Weidesheim (contraintes architecturales liées au monument historique « la Chapelle Saint-Martin », présence de bâtiments agricoles), et ne pas créer de nouvelles zones d'urbanisation isolées ;
- ④ **Maintenir et favoriser l'activité économique actuelle dans le village et prévoir une zone d'accueil pour les entreprises artisanales ;**
- ⑤ **Préserver le cadre naturel du village** : les vergers aux alentours du village, les haies les plus remarquables et la végétation bordant l'Eichel, en limite ouest du ban communal, et le ruisseau d'Achen sur tout son cours, du village jusqu'à la confluence de la Sarre, en limite nord du ban communal ;
- ⑥ **Préserver de l'urbanisation les zones inondables de la Sarre et du ruisseau d'Achen.**

## TRADUCTION DE CES OBJECTIFS DANS LE P.L.U.

OBJECTIFS VALIDES PAR LE CONSEIL MUNICIPAL	TRADUCTIONS DANS LE P.L.U.
<p>Maîtriser l'extension du village, particulièrement le long des voies existantes, en limitant la zone constructible aux limites actuelles du village.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- limitation de la zone UA aux parties actuellement urbanisées.</li> <li>- densification possible en zone UA.</li> </ul>
<p>Eviter une croissance trop forte de la population.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- une forte augmentation de la population induirait une densification du trafic sur le réseau routier local pouvant poser des problèmes de sécurité routière liés à la capacité du réseau.</li> </ul>
<p>Entériner les zones d'extensions de l'habitat au lieu-dit « Hapreit », en cours de remplissage, et au lieu-dit « Sur les Vergers », à long terme.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- création d'une zone 1 AU au niveau du lotissement "Hapreit".</li> <li>- création d'une zone 2 AU "Sur les Vergers" qui nécessite un remaniement du foncier pour être constructible.</li> </ul>
<p>Limiter l'urbanisation dans les écarts, notamment à Weidesheim (contraintes architecturales liées à la présence du monument historique classé « la Chapelle Saint-Martin », présence de bâtiments agricoles), et ne pas créer de nouvelles zones d'urbanisation isolées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- classement des écarts en Ua, Ud ou 1 AU en fonction de leur desserte par les réseaux,</li> <li>- limitation de l'urbanisation sur Weidesheim (zone A),</li> <li>- Prise en compte des contraintes liées au monument historique « La chapelle Saint-Martin » de Weidesheim avec le classement en Ud du hameau (réglementation de l'aspect extérieur des constructions : toitures, façades, clôtures).</li> </ul>
<p>Maintenir et favoriser l'activité économique actuelle dans le village et prévoir une zone d'accueil pour les entreprises artisanales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- règlement de la zone UA prévoyant l'installation des commerces et des artisans,</li> <li>- création de deux zones artisanales AUX, non viabilisées, à l'extérieur du village, près des voies de communication.</li> </ul>

<p>Préserver le cadre naturel du village : les vergers aux alentours du village, les haies les plus remarquables et la végétation en bordure des principaux cours d'eau de la commune, notamment l'Eichel et le ruisseau d'Achen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- protection des haies et boisements de berges jouant un rôle important (rôle paysager, biologique ou hydraulique) par une inscription au PLU ("éléments remarquables du paysage"), aux lieux-dits « Bintzenberg », « Schneiderhanssenweis », « Nachtweid », et en bordure de l'Eichel, en limite ouest du ban communal, du ruisseau d'Achen sur tout son cours, du village jusqu'à la confluence de la Sarre, en limite nord du ban communal.</li> <li>- protection des vergers autour du village et dans la partie central par une inscription en "éléments remarquables du paysage" et par un classement spécifique en Nv (zone naturelle vergers) aux lieux-dits « les Jardins », « Ochsenacker », « In der Weise », « Krischetter ».</li> <li>- protection des massifs boisés de la commune par un classement en N (zone naturelle forestière) aux lieux-dits « Muhlenwald » et « Grosswald »</li> </ul>
<p>Préserver de l'urbanisation les zones inondables de la Sarre, de l'Eichel et du ruisseau d'Achen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- inconstructibilité dans la zone inondable (secteur N1) de la Sarre en bordure nord de la commune.</li> <li>- interdiction de créer des remblais en zone inondable.</li> </ul>



**3<sup>ème</sup> Partie : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.**

## A - LES DISPOSITIONS DU P.L.U. DE KALHAUSEN

### I - LES ZONES URBAINES

Les terrains classés en zone urbaine sont des terrains viabilisés, permettant d'accueillir immédiatement des constructions.

#### • La zone U

La zone U couvre une superficie de 53,1 ha ; elle est composée de 3 secteurs Ua, Ub et Ud.

**Ua** est une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu au centre du village, et de manière discontinue pour les extensions récentes le long des voies de communication. La zone Ua du village correspond à 37 ha.

Les annexes de Hutting (4,1 ha) et Kalhausen gare (1 ha) sont classées en Ua. Les constructions à usage d'habitat, artisanat, commerce, sont autorisées et permettent une mixité des activités. La capacité d'accueil de la zone est importante (25 à 30 maisons).

**Ub** est une zone d'extension récente à dominante d'habitat englobant le lotissement des Beauprés et la majeure partie du lotissement Hapreit. La superficie totale de la zone est de 9,9 ha. Les constructions autorisées seront à usage d'habitation de type pavillonnaire essentiellement. La capacité d'accueil est : environ de 5 maisons.

**Ud** correspond au hameau de Weidesheim soumis à la servitude de protection des Monuments Historiques classés de la chapelle Saint-Martin. Le hameau de Weidesheim (1,1 ha) a une faible capacité d'accueil (2 à 4 maisons). Les constructions autorisées sont les mêmes qu'en secteur Ua mais les règles architecturales sont plus restrictives.

#### • La zone UC

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements sportifs et culturels, autour du terrain de sport actuel. La zone UC couvre 1,1 ha.

**REGLEMENT DE LA ZONE U ET JUSTIFICATIONS**

Articles concernés	Justifications
<p><b>Article 3 - Accès et voiries</b></p> <p><u>Voirie</u> : - les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise</p> <p><u>Accès</u> : - Emprise minimum de 3,5 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Largeur de chaussée de 5 mètres avec 1 mètre d'accotements ou de trottoirs.</li> <li>- Réglementation en matière de protection civile, de défense et de lutte contre l'incendie.</li> </ul>
<p><b>Article 4 - Desserte par les réseaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable</li> <li>- Raccordement au réseau d'assainissement collectif</li> <li>- Dissimulation des réseaux électricité, téléphone et télédistribution</li> <li>- Réalisation en souterrain des réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Choix et obligations sanitaires</li> <li>- Choix et obligations sanitaires</li> <li>- Respect de l'environnement visuel</li> <li>- Respect de l'environnement visuel par choix et (ou) par réglementation</li> </ul>
<p><b>Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques par le symbole ▲ , les constructions devront être en recul par rapport à l'emprise publique.</li> <li>- Dans les secteurs construits en ordre continu en Ua : Construction dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches</li> <li>- Dans la zone U hors secteurs en Ua construits en ordre continu : Construction de la façade sur rue à 5 m. au moins des voies publiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règle architecturale imposée par l'exiguité de la Rue des Jardins dans le centre ancien de Kalhausen et par la présence d'un bâtiment empiétant sur le domaine publique.</li> <li>- Recherche d'une continuité de l'existant , référence aux implantations de façades des constructions existantes</li> <li>- Harmonie visuelle. Permettre aux riverains de garer 2 véhicules et libérer la voie.</li> </ul>

<p><b>Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les secteurs construits en ordre continu en Ua</li> <li>- Dans la zone U hors secteurs en Ua construits en ordre continu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation de la continuité du bâti par rapport à l'existant</li> <li>- Construction en limite ou en recul de 3 mètres (Règlement National de l'Urbanisme) – règles de salubrité</li> </ul>
<p><b>Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Distance de 3 mètres minimum entre les constructions non contiguës</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect d'une distance minimale pour l'éclairage naturel des pièces de vie ou de travail</li> </ul>
<p><b>Article 9 - Emprise au sol</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ub : limitation de l'emprise au sol des dépendances à 35 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver le caractère villageois général du secteur, Limiter la densification des surfaces construites sur un même terrain</li> </ul>
<p><b>Article 10 - Hauteur maximum de constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les secteurs construits en ordre continu en Ua : hauteur maximale limitée à la hauteur des maisons voisines</li> <li>- Dans la zone U hors secteurs en Ua construits en ordre continu : la hauteur maximale de la construction principale est fixée à 12 m à plus ou moins 1 mètre. La hauteur maximale des dépendances est fixée à 4 m. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel, avant tout remaniement, à la façade.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recherche d'une continuité de l'existant et conservation de l'harmonie du village de Kalhausen.</li> <li>- Construction permettant R+1 par référence à la moyenne des constructions les plus hautes.</li> </ul>
<p><b>Article 11 - Aspect extérieur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la zone U hors secteur Ud</li> <li>- Dans le secteur Ud</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservation de l'harmonie et de l'unité architecturale du village ancien et du caractère lorrain traditionnel de l'habitat</li> <li>- Conservation du caractère lorrain traditionnel de l'habitat en harmonie avec la présence d'un Monument Historique classé : la Chapelle St-Martin à Weidesheim</li> </ul>

<p><b><u>Article 12 - Stationnement</u></b></p>	<p>- Minimum à respecter par rapport à l'observation des besoins comparables</p>
<p><b><u>Article 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés</u></b></p> <p>- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées.</p>	<p>- Amélioration du cadre de vie par des aménagements paysagers.</p>

**REGLEMENT DE LA ZONE UC ET JUSTIFICATIONS**

Articles concernés	Justifications
<p><b>Article 3 - Accès et voiries</b></p> <p><u>Voirie</u> : - les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise</p> <p><u>Accès</u> : - Emprise minimum de 3,5 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Largeur de chaussée de 5 mètres avec 1 mètre d'accotements ou de trottoirs.</li> <li>- Réglementation en matière de protection civile, de défense et de lutte contre l'incendie.</li> </ul>
<p><b>Article 4 - Desserte par les réseaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable</li> <li>- Raccordement au réseau d'assainissement collectif</li> <li>- Dissimulation des réseaux électricité, téléphone et télédistribution</li> <li>- Réalisation en souterrain des réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Choix et obligations sanitaires</li> <li>- Choix et obligations sanitaires</li> <li>- Respect de l'environnement visuel</li> <li>- Respect de l'environnement visuel par choix et (ou) par réglementation</li> </ul>
<p><b>Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction de la façade sur rue à 5 m. au moins des voies publiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Harmonie visuelle. Permettre aux riverains de garer 2 véhicules et libérer la voie.</li> </ul>
<p><b>Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction en limite ou en recul de 3 mètres (Règlement National de l'Urbanisme) – règles de salubrité</li> </ul>

<p><b>Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p>- Distance de 3 mètres minimum entre les constructions non contiguës</p>	<p>- Respect d'une distance minimale pour l'éclairage naturel des pièces de vie ou de travail</p>
<p><b>Article 11 - Aspect extérieur</b></p>	<p>- Conservation de l'harmonie générale du village de Kalhausen.</p>
<p><b>Article 12 - Stationnement</b></p>	<p>- Minimum à respecter par rapport à l'observation des besoins comparables.</p>
<p><b>Article 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés</b></p> <p>- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées.</p>	<p>- Amélioration du cadre de vie par des aménagements paysagers.</p>

## II - LES ZONES A URBANISER

### • Les zones 1 AU

Il s'agit de zones naturelles actuellement insuffisamment équipées ou pas équipées, destinées à l'urbanisation future, essentiellement pour des constructions à usage d'habitations.

Cette zone concerne les terrains communaux du lotissement Hapreit, en cours de remplissage (environ 14 lots). Les constructions à usage d'habitation y seront autorisées après réalisation des viabilités.

Une partie des viabilités, correspondant à la première tranche du lotissement, a déjà été réalisée. Les zones 1 AU représentent au total 4,3 ha.

Une autre zone 1 AU a été instaurée, en haut de la rue des Roses, en continuité du bâti existant (capacité d'accueil : 3 à 4 maisons)

### • Les zones AUX

Il s'agit de zones insuffisamment équipées, destinées aux activités économiques et/ou artisanales.

La première zone se situe dans la vallée de la Sarre, en limite avec la voie ferrée. Elle se situe en dehors de la zone inondable, sur des terrains communaux (surface : 6,85 ha). La situation relativement à l'écart du village autorise la construction d'installations classées nécessaires à l'activité économique. Néanmoins, le gabarit du passage sous la voie ferrée de la RD 33 est un facteur limitant de la zone. Un périmètre de 40 mètres non aedificandi de part et d'autre du pipeline ATOFINA a été établi, dans ce périmètre seul le stationnement de véhicules sera admis, et ce pour des raisons de sécurité (servitude acquise par décret du 06/06/1969).

Une autre zone AUX a donc été définie à proximité de la Gare, de l'autre côté de la voie ferrée (surface : 4,9 ha). Un périmètre de 100 mètres par rapport aux habitations les plus proches a été établi, le stationnement ne concernera que des véhicules légers et ce, afin de minorer les nuisances auditives induites par la présence même de cette zone.

**Les accès de ces zones sur les routes départementales devront être groupés de manière à ne créer qu'un accès unique par zone sur les routes départementales.**

### • La zone 2 AU

Les zones 2 AU sont non équipées et destinées à l'urbanisation future, pour des constructions à usage d'habitation. Leur superficie totale est de 2,6 ha.

Ces zones sont actuellement dévolues à l'agriculture ou aux vergers, et il n'est pas prévu à court terme de les équiper. Afin de préserver ces secteurs pour le long terme, ils ne sont pas constructibles. Ces zones ne seront constructibles qu'après modification ou révision du P.L.U.



**REGLEMENT DE LA ZONE 1 AU ET JUSTIFICATIONS**

Articles concernés	Justifications
<p><b>Article 3 - Accès et voiries</b></p> <p><u>Voie</u> : - les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise</p> <p><u>Accès</u> : - Emprise minimum de 3,5 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Largeur de chaussée de 5 mètres avec 1 mètre d'accotements ou de trottoirs.</li> <li>- Réglementation en matière de protection civile, de défense et de lutte contre l'incendie.</li> </ul>
<p><b>Article 4 - Desserte par les réseaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable</li> <li>- Raccordement au réseau d'assainissement collectif</li> <li>- Dissimulation des réseaux électricité, téléphone et télédistribution</li> <li>- Réalisation en souterrain des réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Choix et obligations sanitaires</li> <li>- Choix et obligations sanitaires</li> <li>- Respect de l'environnement visuel</li> <li>- Respect de l'environnement visuel par choix et (ou) par réglementation</li> </ul>
<p><b>Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction de la façade sur rue à 5 m. au moins des voies publiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Harmonie visuelle. Permettre aux riverains de garer 2 véhicules et libérer la voie.</li> </ul>

<p><b><u>Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></b></p>	<p>- Construction en limite ou en recul de 3 mètres (Règlement National de l'Urbanisme) – règles de salubrité</p>
<p><b><u>Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></b></p> <p>- Distance de 3 mètres minimum entre les constructions non contiguës</p>	<p>- Respect d'une distance minimale pour l'éclairage naturel des pièces de vie ou de travail</p>
<p><b><u>Article 9 - Emprise au sol</u></b></p> <p>- Limitation de l'emprise au sol des dépendances à 35 m<sup>2</sup></p>	<p>- Limiter la densification des surfaces construites sur un même terrain</p>
<p><b><u>Article 10 - Hauteur maximum de constructions</u></b></p> <p>- La hauteur maximale de la construction principale est fixée à 12 m.</p> <p>- La hauteur maximale des dépendances est fixée à 4 m.</p> <p>La hauteur maximale est calculée du terrain naturel, avant tout remaniement, à la faîtière.</p>	<p>- Construction permettant R+1 par référence à la moyenne des constructions les plus hautes.</p>
<p><b><u>Article 11 - Aspect extérieur</u></b></p>	<p>- Conservation de l'harmonie générale du village de Kalhausen</p>
<p><b><u>Article 12 - Stationnement</u></b></p>	<p>- Minimum à respecter par rapport à l'observation des besoins comparables</p>
<p><b><u>Article 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés</u></b></p> <p>- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées.</p>	<p>- Amélioration du cadre de vie par des aménagements paysagers.</p>

**REGLEMENT DE LA ZONE AUX ET JUSTIFICATIONS**

Articles concernés	Justifications
<p><b>Article 3 - Accès et voiries</b>  <b>Voirie :</b> - les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire  <b>Accès :</b> - Emprise minimum de 3,5 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le croisement de 2 véhicules.</li> <li>- Réglementation en matière de protection civile, de défense et de lutte contre l'incendie.</li> </ul>
<p><b>Article 4 - Desserte par les réseaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable</li> <li>- Raccordement au réseau d'assainissement collectif</li> <li>- Dissimulation des réseaux électricité, téléphone et télédistribution</li> <li>- Réalisation en souterrain des réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Choix et obligations sanitaires</li> <li>- Choix et obligations sanitaires</li> <li>- Respect de l'environnement visuel</li> <li>- Respect de l'environnement visuel par choix et (ou) par réglementation</li> </ul>
<p><b>Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction de la façade sur rue à 10 m. au moins des voies publiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Harmonie visuelle. Permettre aux véhicules de transport de se garer et libérer la voie.</li> </ul>
<p><b>Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction en limite ou en recul de 3 mètres (Règlement National de l'Urbanisme) – règles de salubrité</li> </ul>
<p><b>Article 11 - Aspect extérieur</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect du caractère du village de Kalhausen.</li> </ul>

<p><b>Article 12 - Stationnement</b></p>	<p>- Observation des besoins en stationnement de la zone, hors des voies publiques, pour des raisons de sécurité et en tenant compte de l'intensité du trafic.</p>
<p><b>Article 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés</b></p> <p>- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées.</p>	<p>- Amélioration du cadre de vie par des aménagements paysagers.</p>

**REGLEMENT DE LA ZONE 2 AU ET JUSTIFICATIONS**

Articles concernés	Justifications
<p><b>Article 6 - <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></b></p> <p>- Construction de la façade sur rue à 5 m. au moins des voies publiques</p>	<p>- Harmonie visuelle. Permettre aux riverains de garer 2 véhicules et libérer la voie.</p>
<p><b>Article 7 - <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></b></p>	<p>- Construction en limite ou en recul de 3 mètres (Règlement National de l'Urbanisme) – règles de salubrité</p>
<p><b>Article 8 - <u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></b></p> <p>- Distance de 3 mètres minimum entre les constructions non contiguës</p>	<p>- Respect d'une distance minimale pour l'éclairage naturel des pièces de vie ou de travail</p>
<p><b>Article 11 - <u>Aspect extérieur</u></b></p>	<p>- Conservation de l'harmonie générale du village de Kalhausen</p>

### III - LA ZONE AGRICOLE

Cette zone est une zone de richesse agricole du sol où les constructions sont interdites exceptées celles liées à l'exploitation des richesses (bâtiments agricoles, hangars agricoles...). La zone A couvre une superficie de 1026 ha.

Les maisons d'habitations y sont autorisées si elles sont directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Afin de prendre en compte le paysage, le milieu naturel et l'hydraulique, les haies et boisements de berges ont été protégés, en application de l'article L. 123.1.7. du Code de l'Urbanisme. Les défrichements de ces haies devront faire l'objet d'une demande d'autorisation.

**REGLEMENT DE LA ZONE A ET JUSTIFICATIONS**

Articles concernés	Justifications
<p><b>Article 3 - Accès et voiries</b></p> <p><u>Voirie</u> : - les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise</p> <p><u>Accès</u> : - Emprise minimum de 3,5 m. pour la sécurité</p> <p>- Aucun accès individuel direct sur les routes départementales</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- largeur de croisement de 2 véhicules</li> <li>- Réglementation en matière de protection civile, de défense et de lutte contre l'incendie.</li> <li>- Prescriptions départementales</li> </ul>
<p><b>Article 4 - Desserte par les réseaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable ou forage, puits si autorisé</li> <li>- Raccordement au réseau d'assainissement collectif ou dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux prescriptions techniques en vigueur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Choix et obligations sanitaires</li> <li>- Assainissement autonome autorisé en cas d'insuffisance ou d'absence du réseau collectif</li> </ul>
<p><b>Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation des façades sur rue à 10 mètres au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique</li> <li>- Implantation des façades sur rue à 30 mètres au moins des routes départementales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prescriptions départementales.</li> </ul>
<p><b>Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction en limite ou en recul de 3 m. (Règlement National de l'Urbanisme)</li> </ul>

<p><b>Article 8 - <u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></b></p> <p>- Distance de 3 mètres minimum entre les constructions non contiguës</p>	<p>- Respect d'une distance minimale pour l'éclairage naturel des pièces de vie ou de travail</p>
<p><b>Article 11 - <u>Aspect extérieur</u></b></p>	<p>- Recherche d'une harmonisation générale et respect de l'existant.</p>
<p><b>Article 12 - <u>Stationnement</u></b></p>	<p>- Minimum à respecter par rapport à l'observation des besoins comparables</p>
<p><b>Article 13 - <u>Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés</u></b></p> <p>- Eléments paysagers à protéger</p>	<p>- Préservation du caractère naturel du territoire communal et respect de l'environnement</p>



#### IV – LES ZONES NATURELLES

Il s'agit de zones non constructibles à protéger en raison des caractères naturels qui la composent (les espaces boisés) et du risque d'inondations (vallée de la Sarre, ruisseau d'Achen).

La zone N correspond aux espaces forestiers : les constructions liées à l'exploitation de la forêt y sont autorisées. Cette zone couvre 178,4 ha.

Le secteur Nd correspond à une zone de dépôt de gravas et de terres végétales située au Sud du village (0,7 ha). Aucune construction n'y est autorisée. Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs à 100 m<sup>3</sup> et d'une hauteur excédant 2 mètres sont autorisés.

Le secteur Ni correspond à la zone inondable de la Sarre (63,1 ha). Aucune construction n'y est autorisée.

Le secteur Nv (9,9 ha) correspond à la zone de vergers et de boisements au centre du village, les annexes et abris de jardins y sont autorisés.

**REGLEMENT DE LA ZONE N ET JUSTIFICATIONS**

Articles concernés	Justifications
<p><b>Article 3 - Accès et voiries</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun accès individuel direct sur les routes départementales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prescriptions départementales</li> </ul>
<p><b>Article 6 - <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation des façades sur rue à 10 mètres au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique</li> <li>- Implantation des façades sur rue à 30 mètres au moins des routes départementales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prescriptions départementales.</li> </ul>
<p><b>Article 7 - <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction en limite ou en recuit de 3 m. (Règlement National de l'Urbanisme)</li> </ul>
<p><b>Article 8 - <u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Distance de 3 mètres minimum entre les constructions non contiguës</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect d'une distance minimale pour l'éclairage naturel des pièces de vie ou de travail</li> </ul>
<p><b>Article 9 - <u>Emprise au sol</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Emprise au sol des abris de jardin limitée à 50 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter la densification des constructions sur les parcelles tout en permettant une certaine souplesse aux usagers de la zone.</li> </ul>

<p><b>Article 10 - Hauteur maximum des constructions</b>  - Hauteur des abris de jardin limitée à 3 mètres</p>	- Limiter l'impact visuel et améliorer l'intégration dans le paysage.
<p><b>Article 11 - Aspect extérieur</b></p>	- Recherche d'une harmonisation générale et respect de l'existant
<p><b>Article 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés</b>  - Eléments paysagers à protéger</p>	- Préservation du caractère naturel du territoire communal et respect de l'environnement

## B - LES SUPERFICIES CONCERNEES

### *Le zonage*

ZONE	SECTEUR	SUPERFICIE EN HA
Ua		42,1
Ub		9,7
Ud		1,1
UC		2,1
1 AU		4,3
AUX		12,0
2 AU		2,6
A		1 026,0
N		178,4
Nd		0,7
Ni		63,1
Nv		9,9
Total		1 352,0

### *Les emplacements réservés*

N° DE L'EMPLACEMENT RESERVE	UTILISATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (M <sup>2</sup> )
1	Agrandissement du cimetière	Commune	2 400
2	Accès à la zone d'urbanisation future	Commune	480

**4<sup>ème</sup> Partie : EVALUATION DES INCIDENCES DES  
ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET  
MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCIS  
DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

# A - INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT BÂTI ET MESURES DE PRESERVATION

## I – LES ZONES URBAINES : Ua, Ub, Ud et UC

Elles correspondent au village et à ses extensions actuelles ainsi qu'aux annexes de Hutting, de Kalhausen-gare, de Weidesheim et au lieu-dit « Seelwiese ».

### Objectifs :

- Limiter l'extension du village de Kalhausen à des opérations de lotissement vers le sud-est (secteur Ub), et au remplissage des dents creuses du tissu urbain. De même pour les annexes, le potentiel urbanisable a été restreint, notamment pour Weidesheim concerné par la servitude liée à la présence de la Chapelle de Saint-Martin classée Monument Historique.
- Maintenir et développer le caractère « multifonctionnel » du village qui se traduit par une imbrication dans le même tissu urbain, des services et des activités tout en évitant le risque de nuisances que pourraient occasionner certaines activités au voisinage des habitations.
- Permettre le développement des activités sportives et culturelles en UC.

## II – LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : 1AU, 2AU, AUX

De faible importance les zones d'urbanisation future 1AU et 2AU se concentrent essentiellement autour et dans le village de Kalhausen et concernent des surfaces limitées.

Les 3 zones 1AU du village concernent les dernières tranches du lotissement communal « Hapreit » (environ 14 lots) et dans une moindre mesure en extension de la rue des roses (de 3 à 5 lots environ). L'urbanisation du lotissement communal « Hapreit » se fait dans le cadre d'un programme d'aménagement d'ensemble, ceci permet d'urbaniser correctement tout en faisant des économies d'espace.

Les zones 1AU hors village de Kalhausen sont des zones actuellement insuffisamment équipées et dont la capacité d'accueil est très limitée voire nulle.

La zone 2AU, au lieu-dit « Les Jardins », se situe dans la zone de verger et jardins du vallon ceinturé par une urbanisation aérée (rue des Vergers et rue des Jardins). Cette zone non équipée constitue une réserve de terrain pour l'urbanisation future principalement axée sur l'habitat. Il s'agit de projet à long terme ne pouvant encore être programmé.

Les deux zones AUX se situent dans le secteur de Kalhausen-gare au nord-ouest du ban communal. Ce sont des zones insuffisamment équipées, destinées aux activités économiques et artisanales. Actuellement ces deux zones concernent des terres en culture.

### III – LES VOLONTES CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT BÂTI EXPRIMÉES DANS LE P.A.D.D.

Les volontés du Conseil Municipal sont reprises dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

OBJECTIFS VALIDÉS PAR LE CONSEIL MUNICIPAL	TRADUCTIONS DANS LE P.L.U.
<p>Maîtriser l'extension du village, particulièrement le long des voies existantes, en limitant la zone constructible aux limites actuelles du village.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- limitation de la zone UA aux parties actuellement urbanisées,</li> <li>- densification possible en zone UA.</li> </ul>
<p>Entériner les zones d'extensions de l'habitat au lieu-dit « Hapreit », en cours de remplissage, et au lieu-dit « Sur les Vergers », à long terme.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- création d'une zone 1 AU au niveau du lotissement "Hapreit",</li> <li>- création d'une zone 2 AU "Sur les Vergers" qui nécessite un remaniement du foncier pour être constructible.</li> </ul>
<p>Limiter l'urbanisation dans les écarts, notamment à Weidesheim (contraintes architecturales liées au monument historique « la Chapelle Saint-Martin », présence de bâtiments agricoles), et ne pas créer de nouvelles zones d'urbanisation isolées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- classement des écarts en Ua, Ud ou 1 AU en fonction de leur desserte par les réseaux,</li> <li>- limitation de l'urbanisation sur Weidesheim (zone A),</li> <li>- Prise en compte des contraintes liées au monument historique « La chapelle Saint-Martin » de Weidesheim avec le classement en Ud du hameau (réglementation de l'aspect extérieur des constructions : toitures, façades, clôtures).</li> </ul>
<p>Maintenir et favoriser l'activité économique actuelle dans le village et prévoir une zone d'accueil pour les entreprises artisanales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- règlement de la zone UA prévoyant l'installation des commerces et des artisans,</li> <li>- création de deux zones artisanales AUX, non viabilisées, à l'extérieur du village, près des voies de communication.</li> </ul>

## **B - INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET MESURES DE PRESERVATION**

Le ban communal de KALHAUSEN présente un relief fortement vallonné, résultante de la dissection du plateau calcaire par le réseau hydrographique. Les secteurs présentant les plus fortes pentes sont occupés par des boisements. Dans le village le secteur présentant les plus fortes contraintes topographiques, partie nord du village, est occupé par des vergers.

L'environnement urbain et naturel forme un ensemble de qualité. Aucun espace naturel protégé ou remarquable n'est recensé sur le territoire de KALHAUSEN.

### **I – PRISE EN COMPTE DES ZONES INONDABLES ET DES ECOULEMENTS SUR KALHAUSEN**

#### Objectifs :

- Respect des contraintes du milieu physique : conservation du rôle hydraulique du lit majeur des cours d'eau en période de hautes eaux.
- Gestion de la trame végétal : Conservation des ripisylves le long des ruisseaux.

La capacité hydraulique du lit majeur des cours d'eau, en période de hautes eaux et notamment en période de crue, devra être conservée.

Sur le territoire de Kalhausen la vallée de la Sarre ainsi que les fonds de vallon de l'Eichel et du ruisseau d'Achen à proximité de la confluence avec la Sarre, sont inscrits au Plan de Prévention des Risques de la Sarre. Ainsi ces secteurs ont été classés en zone inconstructible (Ni), de plus les exhaussements de sol non liés aux infrastructures de transports terrestres ne seront pas autorisés dans le secteur Ni.

La ripisylve des cours d'eau sera conservée afin de maintenir les berges et conserver l'intérêt paysager de ces secteurs de verdure.

### **II – MAINTIEN DE LA TRAME VERTE AUTOUR ET AU SEIN DU VILLAGE**

Le maintien de la trame verte au sein de la commune sera assurée par :

#### **- la conservation de la ceinture verte au centre et aux abords du village**

La zone de vergers dans la partie nord du village ainsi que les vergers, les haies et ripisylves constituent une trame verte autour du noyau urbain. Elle représente un paysage traditionnel de qualité.

La zone de vergers insérée dans la partie urbanisée autorisera uniquement les annexes et les abris de jardin, et sera classée en zone naturelle : secteur Nv.

Les éléments remarquables du paysage à conserver (vergers, haies, bosquet, ripisylve) se trouvent en zone agricole (zone A) et ceignent le village.

En zone urbanisée (secteur Ua) la présence d'une zone pâturages-jardins est remarquée et la volonté de conserver ces zones de l'urbanisation a permis l'instauration de ces terrains en « terrains cultivés à protéger ».





Vue depuis la rue de la gare sur le vallon au nord du village (secteur Nv)



Vue depuis la rue des Jardins sur les terrains inscrits « terrains cultivés à conserver » au lieu-dit « Les Jardins »

### - la conservation des éléments naturels sur le territoire de Kalhausen

Les boisements de Grosswald et de Muehlenwald, classés en zone N, seront préservés de toute construction.

La grande zone agricole qui s'étend à l'ouest et au sud du village de Kalhausen, est relativement dépourvue d'éléments végétaux.

Les boisements rivulaires (ripisylve) de l'Eichel et du ruisseau d'Achen sont à conserver afin de maintenir les berges et préserver ce cordon végétal ceinturant le ban communal en les inscrivant comme « éléments remarquables du paysage à conserver ». Tout comme les quelques haies, vergers et rares bosquets, dans la partie sud du ban communal, qui sont des points d'appel du paysage ; à l'intérêt paysager s'ajoute l'intérêt biologique, les haies et petits bosquets formant des milieux-relais pour la faune. De même les quelques vergers disséminés sur le plateau agricole de Hutting cassent l'effet monotone du plateau et sert de refuge aux oiseaux.

De plus certaines haies ont un rôle hydraulique luttant contre l'érosion des sols dans les secteurs de pente (ex : dans le vallon du Tiefgraben).

Le secteur le plus riche reste le secteur de Weidesheim à l'aspect bocagé, les éléments végétaux sont à conserver.

L'inscription de ces éléments végétaux en « éléments remarquables du paysage à conserver » marque la volonté communale de préserver un cadre environnementale intéressant et un cadre paysager agréable.



Boisements rivulaires du ruisseau d'Achen



Secteur de haies dans le vallon de Tiefgraben

### III – LES VOLONTES CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT NATUREL EXPRIMEES DANS LE P.A.D.D.

Les volontés du Conseil Municipal sont reprises dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

OBJECTIFS VALIDES PAR LE CONSEIL MUNICIPAL	TRADUCTIONS DANS LE P.L.U.
<p>Préserver de l'urbanisation les zones inondables de la Sarre, de l'Eichel et du ruisseau d'Achen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- inconstructibilité dans la zone inondable (secteur Ni) de la Sarre en bordure nord de la commune.</li> <li>- interdiction de créer des remblais en zone inondable.</li> </ul>
<p>Préserver le cadre naturel du village : les vergers aux alentours du village, les haies les plus remarquables et la végétation en bordure des principaux cours d'eau de la commune, notamment l'Eichel et le ruisseau d'Achen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- protection des haies et boisements de berges jouant un rôle important (rôle paysager, biologique ou hydraulique) par une inscription au PLU ("éléments remarquables du paysage"), aux lieux-dits « Bintzenberg », « Schneiderhansenweis », « Nachtweid », et en bordure de l'Eichel, en limite ouest du ban communal, du ruisseau d'Achen sur tout son cours, du village jusqu'à la confluence de la Sarre, en limite nord du ban communal.</li> <li>- protection des vergers autour du village et dans la partie central par une inscription en "éléments remarquables du paysage" et par un classement spécifique en Nv (zone naturelle vergers) aux lieux-dits « les Jardins », « Ochsenacker », « In der Weise », « Krischelter ».</li> <li>- protection des massifs boisés de la commune par un classement en N (zone naturelle forestière) aux lieux-dits « Muhlenwald » et « Grosswald ».</li> </ul>