

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document approuvé

Hunawihr



2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

2. a. Document écrit

Document approuvé par délibération du
Conseil Municipal en date du 10 février
2025

Le Maire



Février 2025

Sommaire

Préambule.....	3
Les grandes orientations du PADD	5
1. <i>Valoriser durablement les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales</i>	<i>5</i>
2. <i>Maîtriser et structurer le développement urbain et préparer la transition écologique</i>	<i>8</i>
3. <i>Organiser la mobilité et les déplacements de demain</i>	<i>11</i>
4. <i>Assurer le maintien des activités économiques et touristiques et du niveau d'équipement.....</i>	<i>13</i>
5. <i>Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain</i>	<i>16</i>

Préambule

Le présent document énonce les grandes orientations d'aménagement et de développement qui vont structurer le projet de territoire de Hunawihr d'ici 2035.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articulera autour des cinq orientations suivantes :

1. Valoriser durablement les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales de la commune.
2. Maîtriser et structurer le développement urbain et préparer la transition écologique.
3. Organiser la mobilité et les déplacements de demain.
4. Assurer le maintien des activités économiques et touristiques et du niveau d'équipement.
5. Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain.

Ces différentes orientations sont bien entendu interdépendantes et se complètent les unes les autres.

Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus lors du lancement de la démarche de PLU par délibération du conseil municipal du 21 juillet 2014 portant révision du POS en vue de sa transformation en PLU :

- Protéger et/ou mettre en valeur le paysage que représente le village dominé par l'église et son cimetière fortifié, qui est devenu au fil du temps un paysage emblématique des villages viticoles d'Alsace, voire de l'Alsace.
- Préserver et protéger les bâtiments anciens, leurs particularités, ainsi que le « petit patrimoine » pour renforcer l'attractivité touristique de la commune et pérenniser le label « Plus Beaux Villages de France ».
- Rendre possible le développement des parcs animaliers : Parc des Cigognes et Jardin des Papillons, qui contribuent de manière forte à l'identité de la commune et à son attractivité. Actuellement, les possibilités de développement sont bridées par un règlement trop contraignant (constructions limitées aux seules extensions de bâtiments) et ne sont plus en rapport avec les besoins et les objectifs des deux parcs.
- Promouvoir et garantir une diversité de logements pour répondre aux besoins des jeunes ménages et des ménages moins favorisés, en particulier dans l'objectif d'enrayer le départ des jeunes.
- Adapter les règles de construction à la topographie des lieux et préserver une bonne intégration dans le site des nouveaux bâtiments.
- Redéfinir les vocations possibles du secteur du Windsbuhl, ancien corps de ferme et d'activités viticoles, occupant un site remarquable et susceptible d'évoluer vers une autre activité (hébergement touristique, ou autre).

Les orientations prennent également en compte les enjeux qui ont été mis en avant grâce aux divers travaux d'études préliminaires (bilan du POS, étude de l'état initial de l'environnement, diagnostic territorial) et tiennent compte des contraintes et des servitudes qui affectent le ban communal.

Le PADD procède d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines et environnementales.

Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent le cas échéant être complétées ou réajustées.

Ces orientations sont complémentaires avec les éléments cartographiques définis dans le document 2.b. PADD graphique, qui présente la spatialisation des orientations sur le ban communal.

Chaque orientation écrite est numérotée afin de faire facilement le lien avec les justifications contenues dans le rapport de présentation du PLU.

Les grandes orientations du PADD

1. Valoriser durablement les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales

Situé sur le piémont viticole alsacien, Hunawihr bénéficie d'un environnement et d'un cadre de vie préservé, entre vignoble et forêt. En aval du ban, le passage de la touristique Route des Vins d'Alsace assure visibilité et fréquentation à la commune.

La topographie constitue à Hunawihr un élément marquant du paysage, largement structuré sur les courbes de niveaux et dont le village, situé dans le fond du vallon, a conservé un caractère groupé et bien délimité.

Hunawihr jouit également d'un patrimoine bâti historique remarquable, dont l'église Saint-Jacques-le-Majeur et son enceinte fortifiée (classée Monument Historique) qui a conservé son caractère isolé dominant le village et qui représente un point d'appel visuel fort.

Depuis les alentours, comme au sein du village, et notamment depuis la Route des Vins, la topographie offre de belles perspectives visuelles sur cette dernière qu'il conviendra de préserver.

Hormis l'église, on trouve à Hunawihr des constructions patrimoniales dans tout le centre ancien (alignements et façades patrimoniales de maisons traditionnelles à pans de bois, monuments historiques inscrits, petit patrimoine lié à l'eau, murets en grès, ...) qui participent également à l'identité et la typicité du village.

L'espace viticole, s'il est à considérer comme un outil de travail et de production pour les agriculteurs (vignoble classé A.O.C., présence d'un secteur de Grand Cru et possibilité de création d'un secteur Premier Cru), est également à considérer comme une composante de la diversité paysagère et un élément patrimonial majeur. Au sein de cet espace, la commune souhaite rendre possible la réalisation d'actions pour favoriser une viticulture plus durable (ex : lutte biologique par l'installation de nichoirs, conservation de haies, murets, talus et fossés, etc.).

Les espaces forestiers qui occupent les pentes de la partie ouest de la commune (42% du ban) et qui sont inclus à la grande unité paysagère des Vosges représentent à la fois une source d'activité économique (34,4% du ban est soumis au régime forestier), un espace naturel propice à la biodiversité et une composante incontournable et structurante du paysage.

C'est à l'interface entre ces deux espaces (vignoble et forêt) que la commune est traversée par un corridor écologique référencé au SRADDET qu'il convient de préserver.

Enfin, le vignoble accueille une mosaïque de petits espaces naturels - bosquets, vergers, ruisseaux et fossés dont certains sont accompagnés d'un cortège végétal – qui représentent des îlots verts importants à la fois pour le fonctionnement écologique de la commune et pour l'animation du paysage. En aval du ban, deux boisements permettent de maintenir une coupure paysagère entre le village et les parcs animaliers, puis la Route des Vins, limitant l'exposition aux nuisances des habitants.

C'est dans ce cadre que la commune est labellisée « Plus Beaux Villages de France ».

Ainsi, la préservation des composantes paysagères et patrimoniales locales représente à Hunawihr un enjeu majeur et une volonté politique forte.

Il s'agit avant tout de planifier un développement urbain ayant un impact limité sur le paysage et respectant la morphologie urbaine préexistante, le paysage et le patrimoine (covisibilités, alignements et façades patrimoniales, patrimoine bâti, etc.).

N°	Orientation	Déclinaison
1.1.	Protéger et mettre en valeur l'église et son enceinte fortifiée ainsi que ses abords	<p>Conserver le caractère isolé de l'église en interdisant strictement les constructions au niveau de ses abords.</p> <p>Conserver les éléments du paysage contigus qui participent à sa mise en scène : parcelles de vigne, petit patrimoine, ...</p> <p>Permettre l'extension du cimetière.</p>
1.2.	Maintenir les covisibilités et les vues remarquables	<p>Définir des règles d'urbanisme compatibles avec la présence de l'église et le grand paysage dans les secteurs concernés (points et diagonales de vues) : hauteur et typologie des constructions, typologie des toitures, etc.</p> <p>Préserver les façades urbaines patrimoniales.</p>
1.3.	Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel	<p>Protéger par une réglementation spéciale les bâtiments non classés ou inscrits identifiés comme ayant une valeur patrimoniale.</p> <p>Assurer la protection du petit patrimoine tel que les murets au sein du village et du vignoble ; les fontaines ; le mobilier urbain ancien en grès (jardinières, etc.).</p> <p>Assurer la protection des éléments naturels tels que boisements, vergers, bosquets, haies et ruisseaux.</p> <p>Pérenniser le mobilier de découverte et de repos existant partout sur la commune : tables de pique-nique, bancs, gloriettes, tables de lecture du paysage, etc. Permettre l'installation d'autres mobiliers de ce type.</p>
1.4.	Planifier un développement urbain respectueux du paysage, de l'identité locale et du cadre de vie, en lien avec le classement « Plus Beaux Villages de France »	<p>Préserver et mettre en valeur le centre ancien.</p> <p>Imposer le respect des morphologies et typicités urbaines et architecturales pour les constructions et nouvelles opérations : Schlupf, alignements de façades en ordres continus, typologies de toitures, etc.</p> <p>Implanter les nouvelles constructions dans le respect des alignements architecturaux lorsqu'ils sont existants.</p>
1.5.	Poursuivre la qualification paysagère de l'entrée de ville	<p>Maintenir les coupures vertes en aval du village.</p> <p>Eviter la conurbation avec Ribeauvillé à long terme.</p> <p>Améliorer l'accès aux parcs animaliers.</p> <p>Améliorer la scénarisation de l'entrée de ville sur le bas du village (route de Ribeauvillé).</p>
1.6.	Préserver le vignoble et les espaces naturels et forestiers pour leur intérêt paysager, patrimonial et environnemental	<p>Préserver le vignoble et les espaces naturels et forestiers de l'urbanisation, et encadrer strictement les installations et constructions autorisées.</p> <p>Préserver ces espaces des constructions non liées aux activités agricoles et forestières.</p> <p>Réglementer les extensions des habitations qui s'y trouvent.</p>

1.7.	Maintenir le fonctionnement et les richesses écologiques de la commune, préserver la trame verte et bleue	<p>Intégrer et protéger le corridor écologique d'importance nationale longeant le piémont en lisière de forêt.</p> <p>Permettre la création des zones tampons (vergers, prairies, etc.) en lisière de forêt pour la reconquête de la biodiversité et pour limiter la présence de gibier dans les vignes.</p> <p>Conserver des îlots verts ayant un intérêt écologique au sein du vignoble (bosquet humide au sud du village, secteur de vergers où circule le ruisseau).</p> <p>Préserver les ruisseaux et fossés ainsi que leurs ripisylves.</p> <p>Favoriser les actions en faveur d'une viticulture durable.</p> <p>Préserver les haies, murets, fossés et talus dans le vignoble.</p> <p>Préserver l'étang à proximité du secteur de vergers.</p>
------	---	---

Il s'agit également de préserver et mettre en valeur les espaces naturels les plus remarquables (espaces forestiers, vignoble et sa mosaïque de milieux naturels, ruisseaux, ...) et d'assurer le maintien du fonctionnement écologique de la commune.

Il s'agit en substance de contenir le développement de l'agglomération dans des limites raisonnables, en stoppant définitivement la progression linéaire du bâti, en maintenant les espaces naturels et agricoles et en empêchant le mitage de l'espace. En respectant les composantes principales de l'environnement naturel et la diversité écologique des milieux, l'aménagement cohérent du territoire de Hunawihr doit assurer le maintien voire l'amélioration du cadre de vie au sein de la commune.

2. Maîtriser et structurer le développement urbain et préparer la transition écologique

Hunawihr bénéficie d'une attractivité résidentielle grâce à son positionnement sur la Route des Vins, sa situation à équidistance entre Colmar et Sélestat et sa proximité immédiate avec la ville-centre de Ribeauvillé, mais également grâce à la qualité du cadre de vie et la présence d'équipements, commerces et services de proximité.

La commune présente un profil démographique légèrement négatif. Le coût du logement à l'acquisition reste élevé ce qui rend difficile l'installation de jeunes ménages. Cette situation risque de générer des déséquilibres : accentuation du vieillissement de la population, baisse de la population, faible taux d'enfants et fragilisation de l'équipement scolaire.

De plus, les logements du centre ancien subissent une vacance importante (supérieure à 10%). La faible attractivité de ces logements s'explique par leur niveau d'insalubrité (parc relativement ancien), leur inadaptation aux standards actuels (manque d'ensoleillement, absence de stationnement ou d'espace extérieur). Le phénomène de desserrement des ménages qui s'observe dans tout le département (diminution du nombre moyen de personnes par ménage) génère également une inadéquation entre l'offre et la demande, avec une surreprésentation des grands logements au détriment des plus petits. Cette situation peut aboutir à une désertification progressive du centre ancien et à la dégradation excessive de ces maisons dont certaines possèdent une valeur patrimoniale.

Ainsi, la commune souhaite favoriser la reconquête du centre ancien par diverses actions.

Les logements anciens doivent pouvoir être rénovés afin de devenir plus attractifs. La commune souhaite pouvoir préempter sur des édifices du centre ancien pour la mise en œuvre de projets d'intérêt général (création de stationnement ou d'espaces publics, création de logement social et/ou adapté pour seniors, implantation d'équipements, de commerces, d'activités économiques, d'artisanat d'art, etc.).

De plus, la commune doit poursuivre ses efforts de diversification du parc de logements entrepris sur les dernières années pour répondre aux besoins des jeunes ménages et des ménages moins favorisés, en particulier dans l'objectif d'enrayer le départ des jeunes.

Ces actions doivent être menées dans le respect du patrimoine, de l'identité locale et du cadre de vie, en assurant un urbanisme de qualité et respectueux de la morphologie urbaine.

Une valorisation qualitative de l'espace public en général est également souhaitée.

Enfin, les futurs aménagements devront aller dans le sens de la transition écologique du territoire, en assurant la performance énergétique des bâtiments lors des rénovations et des constructions, en assurant une gestion économe de l'espace et en œuvrant de manière transversale au développement durable sur la commune, dans une démarche qualitative et dans le respect du patrimoine et du paysage.

N°	Orientation	Déclinaison
2.1.	Assurer un urbanisme de qualité	Favoriser une architecture de qualité. Assurer la mise en valeur des espaces publics. Favoriser des opérations d'ensemble maîtrisées. Maintenir la diversité et la mixité des fonctions urbaines.
2.2.	Maintenir la compacité du tissu et conserver l'aspect bien délimité du village	Fixer des limites strictes à l'urbanisation. Mettre fin à l'urbanisation linéaire le long des voies.
2.3.	Assurer la production de logements nécessaire au bon développement du village	Mettre en place les conditions d'un développement de l'habitat qui réponde aux besoins du village, en lien avec les réalités sociétales actuelles et les enjeux démographiques des prochaines années (desserrement des ménages, coût du logement pour les jeunes ménages, vieillissement de la population, etc.). Assurer une diversité dans la production de logements.
2.4.	Favoriser la densification et le renouvellement urbain, assurer une gestion économe de l'espace	Favoriser la réhabilitation des logements anciens pour limiter la vacance, y compris par des actions innovantes et originales de rénovation et de modernisation du bâti, tant que celles-ci permettent aux logements de se rapprocher des standards actuels (luminosité, stationnement, création d'espaces extérieurs, etc.) et qu'elles s'opèrent dans le respect de l'identité locale, du patrimoine, de l'architecture et du paysage. Favoriser la densification du tissu existant par comblement des « dents creuses » (en particulier sur les secteurs identifiés comme de densification potentielle) et le renouvellement urbain (rénovations, changements d'affectations, ...). Favoriser la densité dans les nouvelles opérations.
2.5.	Restructurer l'espace public et améliorer les conditions d'accueil au niveau de la Rue de la Fontaine et de la Hunamatt	Le secteur allant de la cave coopérative à la Hunamatt en passant par la rue de la fontaine représente un secteur stratégique de développement en termes d'accueil des visiteurs et de convivialité pour les habitants. Son aménagement est actuellement jugé insuffisant et inadapté. Certaines fonctions sont manquantes. Pour ce secteur, permettre une restructuration progressive de l'ensemble dans une optique cohérente et qualitative. Permettre l'ajout de certaines fonctions : mobilier urbain, informations touristiques, cheminements piétons, stationnement, etc. Permettre l'acquisition de foncier, la conversion ou la démolition d'installations existantes positionnées en certains endroits stratégiques du secteur.
2.6.	Prendre en compte les servitudes, risques et nuisances dans les projets communaux	Prendre en compte l'obligation de retrait par rapport à la Route des Vins. Prendre en compte les risques dans le développement urbain (secteur amont et sud du village concerné par les coulées de boues, risque sismique). Prendre en compte la servitude d'utilité publique liée au périmètre de protection Monument Historique de l'église et de son cimetière fortifié.

2.7.	Assurer la performance énergétique des bâtiments	Permettre la rénovation énergétique des bâtiments existants dans le respect de leur valeur patrimoniale. Assurer une bonne prise en compte des enjeux de performance énergétique et de développement durable pour les nouvelles constructions et opérations, dans le respect du patrimoine et du paysage (intégration de panneaux solaires, etc.).
------	--	---

3. Organiser la mobilité et les déplacements de demain

Bien que la voiture prédomine largement dans les modes de déplacements à Hunawihr, la commune est pourvue en infrastructures alternatives, notamment extra-urbaines : présence d'une piste cyclable vers Ribeauvillé et Riquewihr, desserte par une ligne de bus régulière.

Cependant, la situation intra-muros du village est à améliorer sous plusieurs aspects. Du fait de la faible emprise des rues notamment au niveau du centre ancien, les différents modes de déplacements cohabitent sur le même espace, qui accueille également du stationnement (absence de trottoirs, sauf à proximité de l'arrêt de bus de la route de Ribeauvillé). Le stationnement est principalement implanté sur voie. Le manque de stationnement pénalise les habitants du centre ancien dans leur vie quotidienne et limite les capacités d'accueil des visiteurs en transit et suscite du stationnement anarchique.

Concernant les pistes cyclables, une liaison existe au Nord de la commune. Elle permet un accès vélo au haut de la ville de la Ribeauvillé et au lycée notamment. Il paraît intéressant de créer une seconde liaison cyclable vers Ribeauvillé au Sud. Cette liaison Sud permettrait en effet un accès au bas de Ribeauvillé, notamment au collège et aux équipements sportifs.

Il est recherché de tendre vers un usage plus partagé de l'espace public entre les différents modes de déplacements (voiture, marche, vélo). L'amélioration des circulations piétonnes est également souhaitée, sur l'ensemble de la commune et plus particulièrement au niveau des axes stratégiques reliant les différents lieux importants de la commune. Un développement des sentiers pédagogiques et de promenade est également souhaité, par la création ou l'amélioration de cheminements au sein du vignoble et des espaces naturels (sentier Géovino, etc.).

Une meilleure organisation du stationnement ainsi qu'un développement de l'offre sont recherchés, afin de remettre la voiture à sa « juste place », sécuriser les déplacements, améliorer le cadre de vie et la qualité de l'espace public et renforcer l'attractivité résidentielle et touristique du centre ancien.

N.B. : un projet de contournement de Ribeauvillé par le sud de la ville débouchant au niveau du carrefour d'accès à Hunawihr est actuellement à l'étude, et le PLU devra intégrer ce projet.

N°	Orientation	Déclinaison
3.1.	Organiser le stationnement pour tendre vers un usage plus partagé de la voirie	Organiser le stationnement au niveau du centre ancien pour remettre la voiture à sa « juste place », améliorer le cadre de vie, la sécurité, et renforcer l'attractivité résidentielle et touristique du secteur. Rendre possible l'acquisition de surfaces à cet effet le cas échéant. Mieux organiser le stationnement au niveau de la rue de la fontaine.
3.2.	Permettre la mise en œuvre d'un itinéraire cyclable de qualité vers Ribeauvillé par le bas du village	Organiser la cohabitation des différents modes de déplacement et donner plus de place aux modes doux au niveau de la route de Ribeauvillé et jusqu'au carrefour d'accès de la Route des Vins.
3.3.	Améliorer les circulations piétonnes sur la commune	Favoriser le développement des chemins de balade et de découverte du patrimoine et du paysage. Améliorer les circulations existantes et créer de nouvelles circulations permettant de relier les sites stratégiques entre eux : parcs animaliers, cave et église par la rue de la fontaine et la Hunamatt. Créer un cheminement pédestre autour de l'enceinte fortifiée de l'église. Prendre en compte le futur circuit pédestre de découverte de la biodiversité « Geovino » dans les futurs aménagements. Restructurer la route de Ribeauvillé pour faire une place au piéton (du carrefour principal jusqu'à la cave).
3.4.	Prendre en compte le projet de contournement sud de Ribeauvillé dans les projets urbains	Tenir compte de ce futur axe dans les choix de développement et d'aménagement de la commune. Mettre en place un emplacement réservé à cet effet le cas échéant.
3.5.	Protéger les riverains des nuisances générées par la Route des Vins (RD1bis)	Respecter le recul de 100 mètres obligatoire pour les constructions. Conserver une zone tampon végétale entre le bas du village et la Route des Vins.
3.6.	Assurer les bonnes conditions de circulation des engins agricoles	Veiller au bon dimensionnement des voies lors des nouveaux aménagements.

4. Assurer le maintien des activités économiques et touristiques et du niveau d'équipement

L'économie liée au tourisme occupe une place importante pour la commune. Dynamisée par la qualité du cadre de vie et la richesse patrimoniale locale, divers secteurs et équipements se sont développés en lien avec l'activité touristique : l'hôtellerie et la restauration (présence de restaurants, gîtes et chambres d'hôtes), le commerce lié à la viticulture et la présence des deux parcs animaliers sur un site d'équipements touristiques.

Grâce à la présence du vignoble AOC et du secteur Grand Cru, la viticulture constitue une activité économique importante du territoire, depuis la production jusqu'à la vente dans les caves ainsi qu'à la cave coopérative communale. La viticulture représente en outre un patrimoine culturel qui donne au paysage communal toute son identité.

Au niveau du hameau du Windsbuhl à l'extérieur du village en direction de Riquewihr, l'ancien corps de ferme implanté sur ce site remarquable accueille aujourd'hui une activité viticole de prestige ainsi que quelques logements. Ce secteur n'est pas raccordé à l'assainissement et l'alimentation en eau y est limitée. Les capacités actuelles du site ne permettent ainsi pas d'y envisager un développement urbain supplémentaire.

Les deux sites d'équipements touristiques (actuels Jardin des papillons et Naturoparc) participent pleinement au rayonnement de la commune. La commune souhaite affirmer la vocation touristique de ce secteur, et assurer le bon fonctionnement et la pérennité des structures présentes.

Hormis ces activités liées au tourisme, il existe à Hunawehr une économie présente : présence d'un commerce multiservices (épicerie, presse, pressing et relais de Poste), d'un commerce de réparation automobile et de quelques artisans. Bien que cette offre soit peu développée en rapport avec la taille et le caractère villageois de la commune, elle est importante pour la vie du village.

Concernant les équipements, la présence d'un RPI mutualisé avec Beblenheim est également un atout pour la commune (Regroupement Pédagogique Intercommunal).

Pour compléter cette offre, la ville-centre de Ribeauvillé, limitrophe à Hunawehr, offre une gamme développée de commerces, services et équipements complémentaires dont la proximité géographique est un atout.

Ainsi, les objectifs pour la commune s'orientent avant tout vers le maintien des activités et équipements en place (point multiservices, groupement scolaire, entreprises, caves, ...).

Une ambition particulière concerne toutefois l'activité touristique, qui doit être soutenue et dont le développement doit être facilité. La commune souhaite par exemple favoriser l'accueil d'artisans d'art et de petits commerces liés au tourisme patrimonial, dans l'esprit des Plus Beaux Villages de France.

De même, le PLU doit assurer à la filière viticole les meilleures conditions d'exercice : maintien des terres cultivées, possibilités d'évolutions logistiques et d'extensions des caves.

De nouvelles entreprises devront également pouvoir s'implanter au gré des opportunités et en fonction de l'évolution démographique de la commune, dans la limite des prescriptions du SCoT en lien avec le niveau d'armature de Hunawehr (commerces jusqu'à 300m² autorisés mais pas de création de zones d'activités).

N°	Orientation	Déclinaison
4.1.	Pérenniser les activités économiques de proximité (commerces, services) et les équipements	Permettre aux activités existantes de se maintenir et se développer. Permettre l'installation de nouvelles activités au sein du tissu mixte tant qu'elles sont compatibles avec la fonction résidentielle (non génératrices de nuisances) et en adéquation avec les orientations du SCoT. Maintien de l'équipement scolaire : assurer l'attractivité résidentielle de la commune par une politique « logement » adaptée.
4.2.	Optimiser l'accueil touristique du village	Permettre l'implantation d'une aire de stationnement pour les camping-cars. Favoriser l'accueil d'artisans d'art et de commerces liés au tourisme patrimonial. Aménager un lieu d'accueil et de stationnement à proximité de la rue de la Fontaine.
4.3.	Accompagner le bon fonctionnement et la pérennité du site d'équipements touristiques à l'entrée du village	Permettre l'évolution des équipements dans le respect des riverains, du site et du paysage, et dans une optique de développement durable. Par exemple : possibilité d'améliorer les accès, possibilité de restructurer et mutualiser les deux zones d'accueil et de stationnement ; possibilité de réaliser de nouvelles constructions, possibilité d'implanter des installations légères ; autoriser les extensions ; etc.
4.4.	Assurer les conditions d'activité des filières agricole et viticole	Préserver le vignoble de l'urbanisation et encadrer strictement les installations et constructions autorisées. Classer en zone totalement inconstructible le secteur de Grand Cru et du potentiel futur secteur de Premier Cru. Rendre possible les évolutions logistiques et les extensions des caves, dans le respect du paysage et en économisant le foncier. Réserver des terrains pour les besoins futurs de la cave coopérative communale. Maintenir et permettre le développement de la zone de hangars en amont du village en fonction des besoins. Assurer les bonnes conditions de circulation des engins agricoles tout en préservant la sécurité et la tranquillité des riverains. Dans la zone du Bilsteintal, l'activité agricole présente permet d'entretenir le paysage et de le maintenir ouvert. Sur ce secteur, permettre les constructions et installations répondant à des besoins agricoles dans le but de pérenniser l'activité.
4.5.	Assurer la pérennité de l'activité viticole au niveau du Windsbuhl, dans le respect du site et de ses capacités	Maintenir la vocation principale viticole de ce site, permettre les évolutions et installations nécessaires à l'activité viticole. Permettre les installations et évolutions légères ayant une autre vocation (extensions modérées des habitations, etc.), sous condition de bonne intégration au site, de gestion de l'assainissement et d'alimentation suffisante en eau du secteur (dont la sécurité incendie). Ne pas permettre la construction de nouvelles résidences principales sur ce secteur.

4.6.	Pérenniser l'équipement sportif en amont du village	<p>Maintenir et permettre l'entretien et le développement de l'équipement sportif de plein air en amont du village en fonction des besoins.</p> <p>Autoriser la réalisation d'un abri contre les intempéries.</p> <p>Prévoir l'extension du secteur sur la propriété communale attenante.</p>
4.7.	Assurer le bon fonctionnement et le développement potentiel de la station de refoulement des eaux usées	<p>Réglementer la zone accueillant la station de refoulement des eaux usées en aval du village afin d'assurer son bon fonctionnement et son évolution le cas échéant.</p> <p>Permettre l'implantation de nouvelles fonctions techniques sur ce site à destination des professionnels et de la commune : hangars, zone de lavage d'engins, collecte et traitement de déchets, voire aire technique pour les services communaux.</p>
4.8.	Permettre le développement des communications numériques	Permettre le déploiement des infrastructures nécessaires à la généralisation du Très Haut Débit Numérique (fibre optique).

5. Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

Objectifs généraux de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain sont des objectifs transversaux qui sont au cœur du Projet d'Aménagement de Développement Durables de Hunawihr.

C'est pourquoi, l'ensemble des orientations définies par la commune pendant l'élaboration de ce projet respectent pleinement les principes généraux suivants et participent à leur mise en œuvre :

- Favoriser l'urbanisation maîtrisée par des opérations d'ensemble, moins consommatrices d'espace (meilleure cohérence en terme d'aménagement, typologies des parcelles et des logements adaptées, ...).
- Favoriser le renouvellement urbain (rénovations, changements d'affectations, ...) et le comblement des « dents creuses » au sein du tissu bâti, en particulier sur les secteurs identifiés comme de densification potentielle sur le PADD graphique.
- Adapter le potentiel constructible aux besoins réels en termes de logements et d'équipements.
- Fixer des limites claires au développement urbain, afin de favoriser un développement compact de la commune.
- Assurer une densité maîtrisée et adaptée pour l'ensemble des opérations d'aménagement compatible avec celle du SCoT.
- Maintenir un équilibre satisfaisant entre les espaces consacrés à l'urbanisation et les espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que les espaces publics.
- Favoriser la diversité des fonctions dans le tissu urbain, en autorisant notamment les activités liées aux besoins quotidiens des habitants, tout en maintenant les activités nuisantes à l'écart des habitations.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

La concrétisation des principes généraux de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain passe par la mise en place des orientations définies dans les chapitres précédents, mais également par un chiffrage justifié et volontaire des modalités de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce chiffrage est établi par la définition d'un rythme de développement démographique en phase avec la fonction de Hunawihhr au sein l'armature urbaine du SCoT.

Le développement démographique préconisé nécessite d'accueillir environ **15 habitants supplémentaires¹** d'ici **2035** et ainsi d'atteindre environ **600 habitants**.

Cette ambition démographique nécessaire pour le bon fonctionnement du territoire requiert la production d'environ **13 logements** à l'horizon 2035, dont 7 seraient en cours de construction depuis 2020.

Le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine existante est évalué à environ **90 logements²**. Ce potentiel apparaît suffisant pour répondre aux besoins démographiques résidentiels du village.

Extrait de l'article L151-5 du code de l'Urbanisme

[...]

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

[...]

En application de l'article L151-5 ci-dessus, le PLU d'Hunawihhr ne peut pas prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, car ses capacités d'aménager et de construire dans les espaces urbanisés sont suffisantes pour répondre aux besoins démographiques et résidentiels.

Ainsi, Hunawihhr réalisera **100% des logements** à produire en **densification**. Le PLU ne prévoit pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en extension. Aucune zone à urbaniser n'est inscrite.

¹ Pour alléger la lecture, le chiffre a été arrondi à 15. La valeur exacte issu du rapport de présentation est 13.

² Pour alléger la lecture, le chiffre a été arrondi à 90. La valeur exacte issu du rapport de présentation est 91.



PLAN LOCAL D'URBANISME

Document approuvé

Hunawihr



2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 2.b. Eléments graphiques

Document approuvé par délibération du
Conseil Municipal en date du 10 février
2025

Le Maire

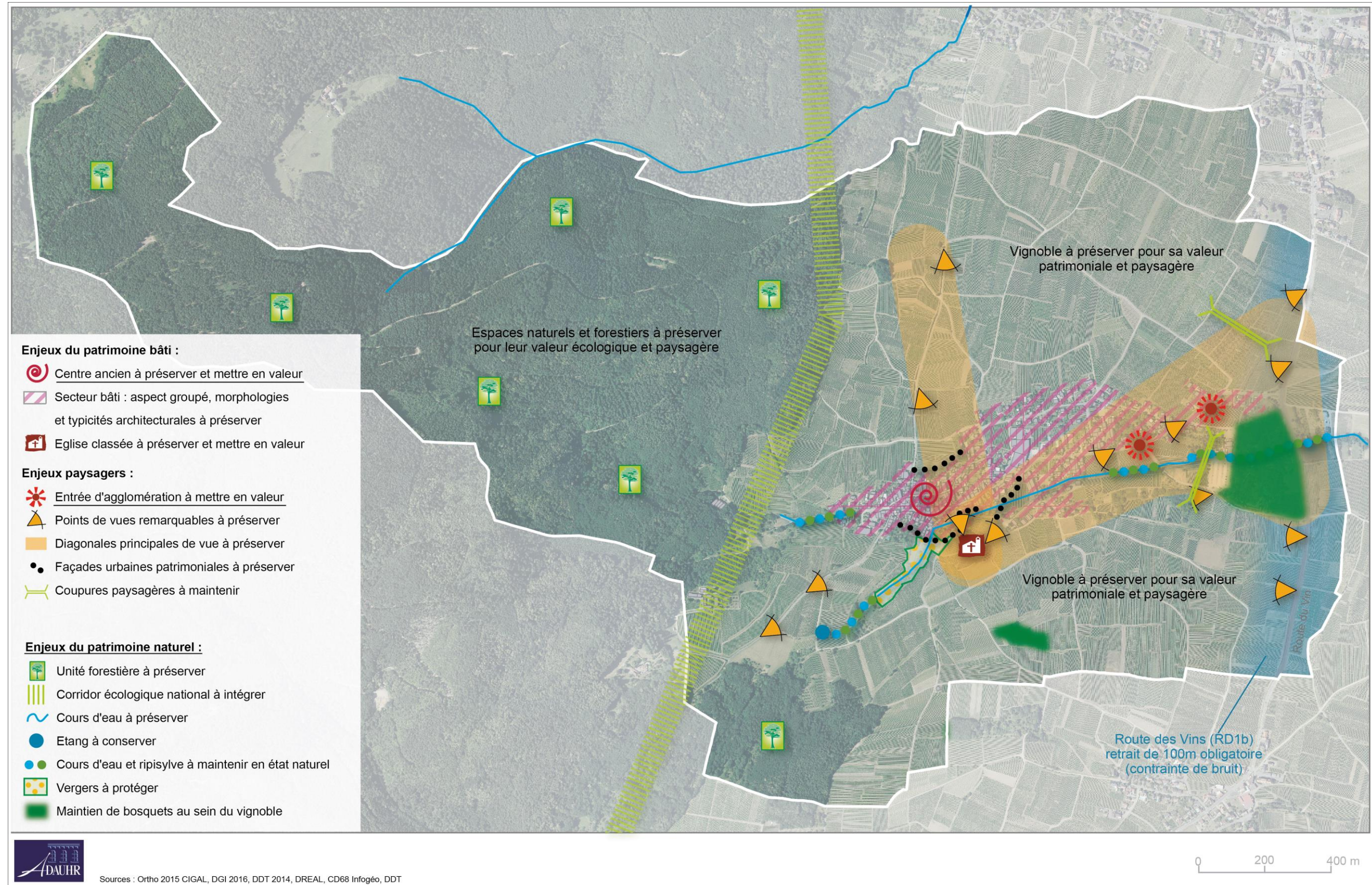


Février 2025

Sommaire

1. Valoriser durablement les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales.....	3
2. Maîtriser et structurer le développement urbain et préparer la transition écologique.....	4
3. Organiser la mobilité et les déplacements de demain	4
4. Assurer le maintien des activités économiques et touristiques et du niveau d'équipement.....	5

1. Valoriser durablement les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales



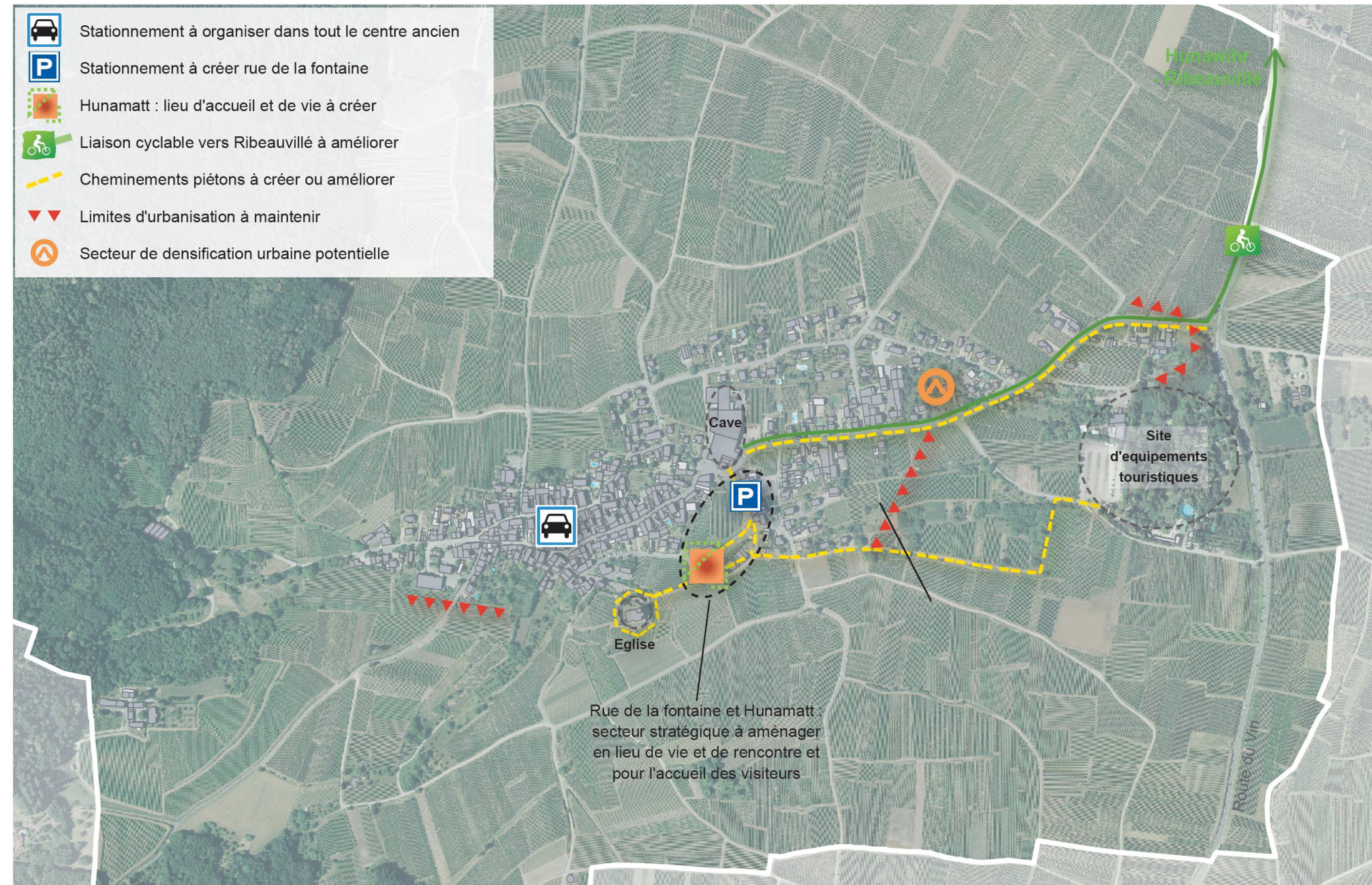
2. Maîtriser et structurer le développement urbain et préparer la transition écologique

3. Organiser la mobilité et les déplacements de demain

Projet d'Aménagement et de Développement Durable - Commune de Hunawihr

Maîtriser et structurer le développement urbain

Organiser la mobilité et les déplacements de demain



Sources : Ortho 2015 CIGAL, DGI 2016, DDT 2014, DREAL, CD68 Infogéo, DDT

0 200 400 m

4. Assurer le maintien des activités économiques et touristiques et du niveau d'équipement

