

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document approuvé



HUNAWIHR

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

Le Maire

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Liegey', is written over a horizontal line.



Février 2025

Sommaire

1. FONCTIONNEMENT DES OAP DE HUNAWIHR.....	3
2. SECTEUR ROUTE DE RIBEAUVILLE.....	4
2.1. ORIENTATIONS GRAPHIQUES.....	4
2.2. ORIENTATIONS TEXTUELLES	5
3. SECTEUR RUE DU ROSACKER.....	7
3.1. ORIENTATIONS GRAPHIQUES.....	7
3.1. ORIENTATIONS TEXTUELLES	10
4. SECTEUR RUETGAERTEN.....	12
4.1. ORIENTATIONS GRAPHIQUES.....	12
5. ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION	12

1. Fonctionnement des OAP de Hunawihr

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, trois secteurs à enjeux, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la commune, ont été identifiés.

Ces secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation destinées, notamment, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

Les orientations visent particulièrement à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures, tout en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations indiquent des objectifs et des principes généraux et particuliers qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs.

Le présent document distingue, parmi les principes d'aménagement, ceux qui ont valeur de prescriptions qui s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs, de ceux qui correspondent à des préconisations qui n'ont pas de portée juridique, mais qui constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

Le lien de compatibilité signifie que les opérations d'aménagement ou de construction doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Quatre termes au cœur des OAP :

Présentation :

Éléments explicatifs qui complètent les orientations, n'ont pas de portée juridique.

Orientations :

S'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs.

Recommandations :

N'ont pas de portée juridique, constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

Compatibilité :

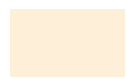




Un document est jugé compatible avec un autre dès lors qu'il n'y contrevient pas. Autrement dit, le projet peut s'écarter de l'OAP à condition que cette différenciation n'aille pas jusqu'à la remise en cause de ses options fondamentales.

2. Secteur Route de Ribeauvillé

2.1. Orientations graphiques



Orientations en lien avec le schéma d'aménagement :

-  Vocation principale d'habitat (activités de services et bureaux admises sous réserve d'être compatibles avec le voisinage d'habitation).
 -  Assurer la desserte interne (voirie et réseaux) depuis la route de Ribeauvillé. Prévoir une aire de retournement.
 -  Assurer la possibilité d'une sortie sur la rue du Luehrert.
 -  Habitat individuel et/ou intermédiaire à privilégier. Ces parcelles pourront être urbanisées au coup par coup.
 -  Habitat intermédiaire et/ou collectif à privilégier. Ces parcelles devront faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.
- L'aménagement d'ensemble du secteur sera conduit selon trois phases successives.
- Phase 1/2/3
- La phase 1 pourra être réalisée indépendamment des autres.
- La phase 2 sera nécessairement réalisée avant la phase 3.

2.2. Orientations textuelles

2.2.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Orientations – en l'absence d'autres solutions équivalentes :

Les parcelles ayant un accès direct sur les voies publiques (en jaune sur le schéma) pour être urbanisées au coup par coup.

Les parcelles au centre (en orange sur le schéma) devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Recommandation :

Les aménagements prendront en compte les besoins liés aux modes de déplacements alternatifs à la voiture.

2.2.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Orientations – en l'absence d'autres solutions équivalentes :

Respecter une densité urbaine brute minimale de 25 logements à l'hectare, sur l'ensemble du secteur d'environ 57 ares (soit 15 logements minimum).

Privilégier l'habitat plus dense au centre de l'opération, et l'habitat moins dense en bordure de la route de Ribeauvillé et de la rue de Luehrert.

La vocation principale du secteur est l'habitat. En plus des logements et hébergement, sont admis : les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux, sous réserve d'être compatibles avec le voisinage d'habitations.

Recommandations :

Dans la partie centrale, proposer des formes d'habitat compactes et variées (collectif, habitat groupé, habitat individuel dense) ainsi qu'une offre diversifiée en matière de statuts d'occupation (locatif, accession à la propriété, résidences seniors, etc.), afin de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.

2.2.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Orientations :

Limiter l'imperméabilisation des sols.

Favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

Privilégier la plantation de variétés autochtones non invasives

Préférer les espèces fruitières et les haies de feuillus aux résineux.

Recommandations :

Intégrer les facteurs d'ensoleillement naturel pour l'organisation urbaine, la disposition et l'orientation des constructions, l'implantation des espaces verts, des arbres, des stationnements.

Limiter l'imperméabilisation des surfaces des terrains, de leurs emplacements de stationnement et de leurs cours par des choix de matériaux appropriés.

Lisser les effets de charge en eau pluviale par absorption rétention lente au moyen de toitures végétalisées sur les constructions, les carports, mais aussi la mise en place possible de récupérateurs d'eau de pluies ou dispositif appropriés et discrets.

Promouvoir l'utilisation de matériaux de construction dont le bilan énergétique et les performances s'avèrent satisfaisants.

Promouvoir l'utilisation de matériaux locaux limitant le transport.

3. Secteur rue du Rosacker

3.1. Orientations graphiques

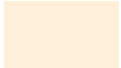



Orientations :

Une opération d'aménagement d'ensemble est attendue sur le secteur (environ 54 ares). Cette opération pourra être conduite en plusieurs phases. Elle devra être compatible avec l'un des deux scénarios d'aménagement suivant.

3.1.1. Scénario A – vocation principale d'habitat



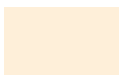




Orientations en lien avec le schéma d'aménagement :

-  Vocation principale d'habitat (activités de services et bureaux admises sous réserve d'être compatibles avec le voisinage d'habitation).
-  Aménager une desserte depuis la rue du Hofbrunnel.
-  Habitat individuel et/ou intermédiaire à privilégier.
-  Habitat intermédiaire et/ou collectif à privilégier.

3.1.2. Scénario B – vocation mixte habitat et économie



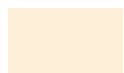
Orientations en lien avec le schéma d'aménagement :

-  Vocation d'habitat (activités de services et bureaux admises sous réserve d'être compatibles avec le voisinage d'habitation) et d'activités économiques (en lien avec la cave coopérative).
-  Aménager une desserte depuis la rue du Hofbrunnel.
-  Habitat individuel et/ou intermédiaire à privilégier.
-  Habitat intermédiaire et/ou collectif à privilégier.
-  Extension ou nouvelles constructions et installations de la cave coopérative.

3.1.3. Scénario c – vocation principale économie



Orientations en lien avec le schéma d'aménagement :



Vocation d'activités économiques (en lien avec la cave coopérative).



Extension ou nouvelles constructions et installations de la cave coopérative.

3.1. Orientations textuelles

3.1.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Orientations :

Conserver la lisibilité du paysage urbain et les vues sur l'Église, son mur d'enceinte et la butte.

Les opérations devront s'inscrire dans les objectifs de qualité « Plus Beau Village de France ».

Encadrer l'urbanisation avec un objectif de rationalisation et de sobriété dans l'utilisation du foncier.

Réaliser un système viaire le plus simple possible et donc le plus économique en termes de coûts de fonctionnement.

En limite Sud :

- la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction principale au point de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres (H/2 avec 3m minimum) ;
- les constructions annexes (de type arbris de jardins, etc.) sont autorisées sur limite.

Recommandations :

Rechercher un équilibre cohérent entre le jeu des expressions architecturales et celui des espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, écrans végétaux, percées visuelles et cônes d'ensoleillement.

Intégrer les coffrets techniques, locaux poubelles, clôtures, places de stationnement et haies mitoyennes dans des éléments réalisés dès le début de l'opération ou les encadrer par un cahier de prescriptions.

Proscrire les plantations ou clôtures qui referment les constructions sur elles-mêmes et limitent les échanges spontanés entre les habitants.

Les aménagements prendront en compte les besoins liés aux modes de déplacements alternatifs à la voiture.

3.1.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Orientations :

Respecter une densité urbaine brute minimale de 25 logements à l'hectare, sur la partie affectée à l'habitat (14 logements minimum pour le scénario A, pour le scénario B le nombre de logements sera fonction de la surface affectée à la zone d'habitat).

La vocation principale du secteur est l'habitat. En plus des logements et hébergement, sont admis : les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux, sous réserve d'être compatibles avec le voisinage d'habitations.

Proposer des formes d'habitat compactes et variées (collectif, habitat intermédiaire) ainsi qu'une offre diversifiée en matière de statuts d'occupation (locatif, accession à la propriété, etc.), afin de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.

Scénario B uniquement :

Réserver le foncier nécessaire à l'extension de la cave coopérative ou à de nouvelles constructions ou installations.

Scénario C uniquement : vocation principale d'activités économique.

3.1.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Orientations :

Limiter l'imperméabilisation des sols.

Favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

Privilégier la plantation de variétés autochtones non invasives

Préférer les espèces fruitières et les haies de feuillus aux résineux.

Recommandations :

Intégrer les facteurs d'ensoleillement naturel pour l'organisation urbaine, la disposition et l'orientation des constructions, l'implantation des espaces verts, des arbres, des stationnements.

Limiter l'imperméabilisation des surfaces des terrains, de leurs emplacements de stationnement et de leurs cours par des choix de matériaux appropriés.

Lisser les effets de charge en eau pluviale par absorption rétentive lente au moyen de toitures végétalisées sur les constructions, les carports, mais aussi la mise en place possible de récupérateurs d'eau de pluies ou dispositif appropriés et discrets.

Promouvoir l'utilisation de matériaux de construction dont le bilan énergétique et les performances s'avèrent satisfaisants.

Promouvoir l'utilisation de matériaux locaux limitant le transport.

3.1.4. La desserte des terrains par les voies et réseaux

Orientations :

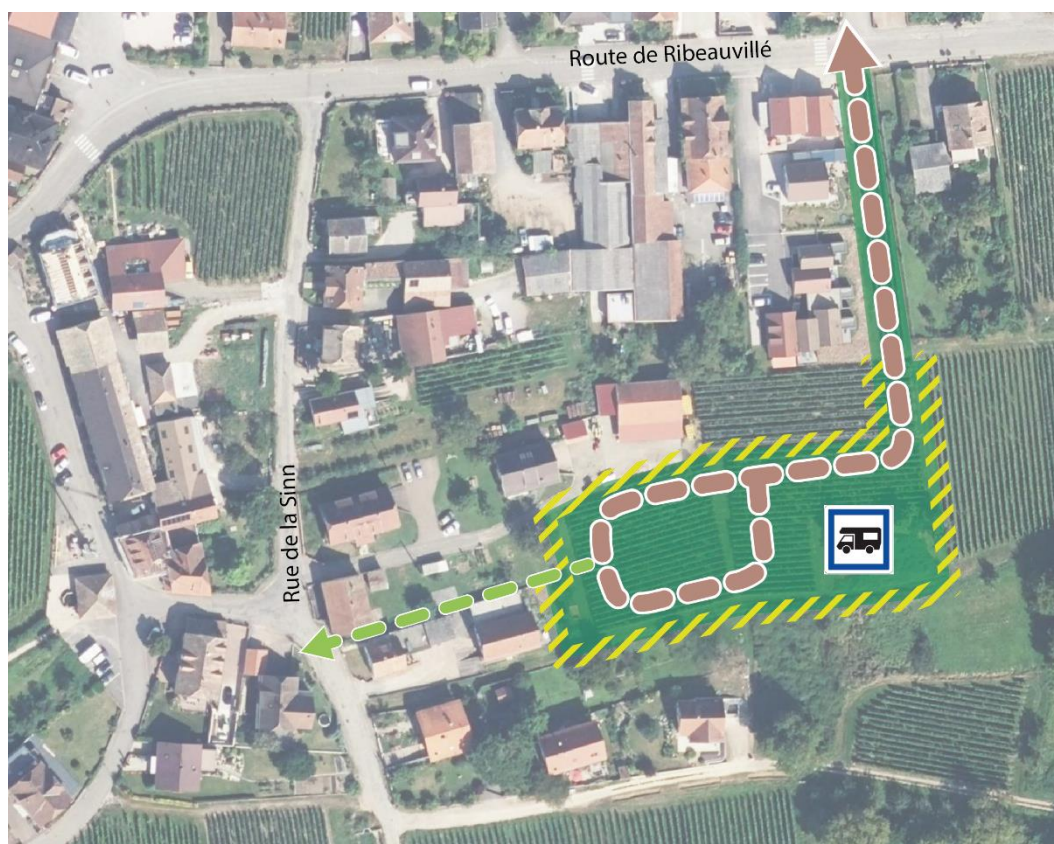
Garantir la bonne articulation de la trame viaire et des différents réseaux avec les zones urbaines contiguës.

Les équipements propres aux opérations doivent être réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves.






Scénario B et C : L'accès poids-lourds se fera par la route de Ribeauvillé.

4. Secteur Ruetgaerten

4.1. Orientations graphiques



Orientations en lien avec le schéma d'aménagement :

-  Aménagement d'une aire publique de stationnement végétalisée, conçue avec un maximum de revêtements perméables.
-  Voie de desserte interne depuis la route de Ribeauvillé (tracé indicatif) ; possibilité d'étendre le réseau public d'assainissement et d'y raccorder de façon gravitaire les constructions en assainissement autonome aux alentours.
-  Liaison douce depuis la rue de la Sinn.
-  Aménager une interface paysagère autour de l'aire de stationnement ; garantir les accès aux parcelles viticoles.
-  Aménagement d'aires de stationnement de camping-car (emplacement indicatif).

5. Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Le PLU n'inscrit que trois OAP, classées en zones UA, UB et Np. Ces secteurs sont directement urbanisables dès l'approbation du PLU et pourront être aménagés durant toute la durée de vie du document.

L'OAP route de Ribeauvillé comprend un phasage interne.

