

*Département du Haut-Rhin  
Commune de Hunawihr 68150*

## **Enquête Publique** **Du 12 Septembre au 16 Octobre 2024**

*RELATIVE AU PROJET DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE LA COMMUNE D'HUNAWIHR - HAUT-RHIN*



**V – Conclusions motivées**  
**Avis du Commissaire Enquêteur**

---



## VI. – Conclusions motivées

### VI – 1 LES GRANDES LIGNES DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le village d'Hunawihr de 585 habitants est situé à faible distance (1,3kms) du centre de la ville de Ribeauvillé, forte de 4 600 habitants. Cette ex-sous-préfecture possède de nombreux commerces, une unité de production d'eau minérale, un casino, des viticulteurs et de nombreux restaurants dirigés vers le tourisme, un centre nautique, des boutiques d'artisans, une cave viticole importante.

C'est également un lieu touristique très fréquenté par des visiteurs, vacanciers avec un parking équipé pour accueillir uniquement les camping-cars, très proche, de la cave viticole. La communauté de commune, dont dépend Hunawihr, y a installé son siège.

Par comparaison, Hunawihr vit dans un monde essentiellement rural où le vignoble occupe, avec la forêt, un périmètre naturel de 441 sur 477ha. Le secteur bâti reste modeste 33,80 ha, soit 7%.

Son histoire débute au 7<sup>ème</sup> siècle. Ce village a évolué entre le XV -XVIème siècle, avec des constructions qui sont classés monuments historiques, dont l'église, construite autour d'un cimetière fortifié, la mairie, l'ancien poêle du conseil et le presbytère protestant.

Du fait du classement de ce village dans la catégorie des plus beaux villages de France, il existe une charte qualité à respecter. Elle a pour objet de définir les modalités d'attribution, d'usage et de retrait de la marque déposée. Pour maintenir ce classement, il est obligatoire d'appliquer la Charte qui régit les communes concernées. Les principales contraintes :

- Une dimension rurale en l'imitant la population à 2000 habitants
- Détenir un patrimoine architectural et/ou naturel, possédant au moins deux périmètres de protection au titre des monuments historiques ou sites patrimoniaux remarquables

La dernière visite d'expertise a été réalisé en juillet 2022. Lors de ce contrôle, la commission a émis les réserves suivantes :

- Réaménager les entrées du village côté est, en espaces publics ;
- Créer un sentier piéton entre les deux parcs pour rejoindre l'église ;
- Augmenter les zones de stationnement, tant pour les habitants que les visiteurs ;
- Exiger des travaux cohérents concernant le bâti privé afin de respecter l'architecture locale (zone ancien village) ;

Concernant les zones AUe et AUa, la commission invite la commune à modérer l'urbanisation de ces zones programmées constructibles dans l'ancien POS.

#### **Urbanisme :**

Deux quartiers d'habitat sont en place. Ils ont de fortes différences architecturales.

Le quartier ancien, situé en haut du village, très concentré, avec des voiries d'accès très étroites, où le stationnement longitudinal peut perturber le passage de deux voitures.

L'autre secteur est situé en partie moyenne, plus bas dans le village. Il a été réalisé depuis une trentaine d'années par l'implantation de maisons individuelles plus contemporaines, de type lotissement.

En matière d'urbanisme, la commune d'Hunawihr s'est dotée d'un POS approuvé le 8 avril 1983. Ce dernier a fait l'objet de plusieurs modifications mais il n'a jamais été révisé. La loi ALUR du 24 mars 2014 a prévu que le POS, non révisé en PLU au 31 décembre 2015 seraient caducs. La commune d'Hunawihr a décidé de le transformer en PLU, par délibération du 21 juillet 2014. La procédure de révision n'ayant pas abouti dans le délai prévu par la loi, l'urbanisme de la Commune d'Hunawihr a été soumis au règlement national d'urbanisme, depuis 2017.

**Dès 2014**, une réflexion a débuté au conseil municipal pour élaborer un projet de plan local d'urbanisme. Après plusieurs phases de consultation avec le public, les habitants ont rédigé de nombreux courriers. Le CE les évoque avec une synthèse dans son rapport, chapitre III.7.

Après 10 ans de réflexion, le projet de PLU a été arrêté par le conseil municipal et soumis à l'enquête publique, sans toutefois reprendre en compte toutes les observations émises dans la phase concertation avec le public. Ce projet est soumis à des contraintes architecturales et physiques dues à la typologie pentue et étroite d'accès notamment dans sa partie haute.

### **Zone de Loisirs**

Depuis de nombreuses années, deux zones de loisirs sont implantées dans la commune et engendrent de nombreuses visites de touristes, souvent en famille :

- a) Le NaturOparc, très proche de la route de Ribeauvillé qui s'occupe de la protection d'animaux et permet la reproduction des cigognes et des loutres, afin de perpétuer ces espèces, présentes en Alsace.
- b) Le jardin de papillons exotiques, provenant d'origine différentes : Afrique, Asie, Amérique, est proche du premier parc décrit.

Ces deux établissements côtoient des zones humides (Cf. Plans en annexe N°2b).

### **Viticulture**

Comme beaucoup de villages proches, la vigne est très présente sur toute la surface du ban communal. Elle représente 243 ha, en zone A du projet.

Une grande partie de cette surface s'étale en majorité dans la colline sous vosgienne, le reste de la surface plantée descend jusqu'en bas village. Une cave coopérative existe à l'intersection entre l'ancien village et les dernières constructions. Cette dernière est en passe de s'agrandir dans les mois et années à venir (Cf. Plans en annexe N°2b).

### **Equipements Publics :**

La commune d'Hunawihr dispose de nombreux équipements publics :

- Des écoles maternelles et primaires en RPI avec la commune de Beblenheim ;
- La mairie qui est un bâtiment classé ;
- Une salle des fêtes ;
- Un terrain de jeux et de tennis, situé sous le lieu du lieudit, nommé Na ;

- Un immeuble ancien, rénové et équipé d'une salle de réunion au RdC, avec des aménagements intérieurs très contemporains, face à la mairie. Elle permet des rencontres, tant privées que publiques.
- Des hangars en bois pour stocker du matériel et des engins agricoles privés, construits par la commune, en haut du village,

La commune programme la réalisation d'une aire de lavage pour les viticulteurs proche de la route des vins en partie basse du village.

### **Economie**

Les deux activités majeures de ce village se partagent entre la viticulture et le tourisme. A ce jour, il n'existe plus d'artisans. Trois restaurants sont présents dont celui qui se situe en face de la mairie. Il va arrêter son activité, fin 2024. La commune a mis en place une petite épicerie juste à côté de la mairie, pour permettre aux touristes de se restaurer simplement.

Ces activités touristiques sont essentielles à l'animation de ce village.

### **Population**

L'évolution de la démographie a été calculée, **elle évolue de + 0,4 %, entre 2009 et 2024. Entre 2014-2020, elle évolue de +0,2%**. On peut donc constater une stagnation de l'évolution démographique communale ces dernières années. Le dernier recensement établit le nombre d'habitants à 587. La difficulté des jeunes ménages à aborder financièrement la rénovation et la mise aux normes de logements anciens, nombreux dans l'ancien village, classé en Zone UA, à forte densité est évoquée pour justifier cette situation. Treize logements vacants, anciens, dont 7 sont à priori en construction.

La commune précise que, dans le cas où l'OAP Rosacker est affectée à l'agrandissement de la cave viticole, ce sont 14 logements de moins que les 70 logements envisagés, en zone UA et UB. Le nombre de logements neufs s'élèverait à 56 logements.

Pour le CE, le nombre de logements envisagé est trop important pour un village programmé suivant le scénario pages 19 et 20 du rapport de présentation, 1C rapport justificatif entre 600 habitants maximum dans 15 ans. Soit une augmentation maximum de  $600-587 = 13$  habitants soit **2,2%** suivant le scénario retenu.

Il sera toujours temps après un bilan obligatoire dans six ans, de l'application du règlement du PLU, de modifier la densité proposée si nécessaire, provenant du règlement du SCoT (25 logements/ha).

### **Environnement**

Les Missions Régionales d'Autorité Environnementale - MRAE - organisme d'état spécialisé dans le domaine environnemental, considèrent que le territoire communal d'une superficie de **481 hectares** ne comporte pas de zone Natura 2000, de zone naturelle d'intérêt écologique que faunistique et floristique (ZNIEFF). Cependant des zones déclarées humides ont été détectées par l'ingénieur écologue partenaire de l'étude du dossier exécuté par les services de l'ADHR Alsace. En page 88 de son documents intitulé « Rapport d'évaluation environnementale du PLU », il a constaté

- Zone à dominante Humide=9,69 ha
- Zone à humide potentielle = 8,42 ha
- Végétation hydrophile 1,80 ha

### **Total terrain en condition humide =19,91 ha**

Constat : ces surfaces ne sont pas négligeables, cependant elles ne sont pas mises suffisamment en valeur dans le projet du PLU,

Les zones UL1-UL2 sont proches des zones humides.

Les projets d'extension des deux structures sont parvenus tardivement à la connaissance du maire et, également, du CE, dans les derniers jours de l'enquête. Il semble nécessaire de procéder à une étude complémentaire du règlement du PLU sur ce secteur.

Le NaturOparc souhaite une extension qui nécessite de modifier le règlement de la zone UL2.

Le Parc des papillons souhaite augmenter la surface de son parking sur un petit territoire de vignes privées.

Ces projets ont fait l'objet d'une réponse communale plutôt favorable.

## **VI – 2           GESTION COMMUNALE DE L'URBANISME**

Le règlement du SCoT, document supra, a servi de base pour le règlement du PLU. Il détermine, entre autres, les densités applicables pour l'ensemble de son territoire à bâtir. Il comprend le secteur montagne, plaine, Ried. Les deux principales villes situées dans son périmètre sont Ribeauvillé et Kaysersberg.

Par ailleurs, les décisions d'urbanisme d'Hunawihr relatives au périmètre bâti protégé (Zone UA) sont soumises à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France et également, à l'application du Règlement Municipal des Constructions - RMC - qui a pour objet de protéger le patrimoine architectural. Une mise en cohérence des deux documents est envisagée.

D'après le Président du SCOT, également maire d'Hunawihr, une nouvelle étude est en réflexion afin de le réviser, dans les mois à venir

Le SCoT doit également prendre en considération les règles du SRADDET, document de planification d'envergure régionale, en cours de révision.

Il n'existe pas de PPRI pour Hunawihr.

La commune fait partie du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges qui a ses propres règles, majoritairement axées sur le plan environnemental. La commission du parc citée a émis des observations sur le projet de PLU dont la commune doit tenir compte.

## **VI – 3           ORIGINE DU PROJET– CONSEQUENCES DES AVIS DES PPA**

La commune a démarré une étude, en août 2014, avec un vote favorable du conseil municipal concernant la révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local de l'Urbanisme.

**Le 26 juillet 2018**, une nouvelle délibération du conseil municipal confirme un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme.

**Le 9 octobre 2023**, un débat complémentaire s'est déroulé en conseil municipal afin de vérifier les orientations du PADD. A la suite des observations des Personnes Publiques

Associées lors de la réunion, il a été demandé de modifier certaines zones classées NAA-NAB, en vignes qui étaient constructibles dans le POS en partie haute du village, et recentrer les nouvelles zones à urbaniser dans le futur PLU sur les parties actuelles les plus urbaines du village en zone UA, ancien village, et UB, zone de bâti existant avec des maisons individuelles.

**Le 14 mars 2024**, une nouvelle séance du conseil municipal a été organisée pour prendre en compte une synthèse de la concertation avec le public et approuver l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme. 13 élus ont émis un avis favorable, un a voté contre, un autre a émis une abstention (Cf. Annexe n°1d).

#### **VI-4 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET : SES ENJEUX**

Le projet consiste essentiellement à :

- Eviter l'artificialisation des sols en redonnant à la viticulture une surface de 9,30 ha à cultiver, précédemment classée constructible ;
- Recentrer les surfaces urbaines dans l'ancien village bâti avec une forte densité, Zone UA, et la partie basse construite depuis 30 à 40 ans en maisons individuelles, zone UB, avec une densité plus faible ;
- Créer un parking pour accueillir dans un endroit centralisé, hors de la zone UA les camping-cars en visite touristique ;
- Transformer une zone bâtie en dehors des zones urbaines en STECAL (Secteur de taille et de capacité limitées) en respectant l'origine de ces lieux à titre exceptionnel afin de permettre aux propriétaires de transformer une partie des bâtiments initialement à vocation agricole et viticole en logement touristique, en modifiant la destination, des bâtiments très anciens, en conservant l'historique architectural de ces constructions, mais en rénovant l'aménagement intérieur.  
Raison évoquée : complément de la zone touristique ;
- Réserver une zone au lavage des véhicules agricoles. Elle est envisagée en bordure de la route départementale (route des vins) entre Ribeaupillé et Riquewihr ;
- Protéger l'architecture des bâtiments anciens avec l'application d'un règlement communal axé sur ce sujet en coordination avec celui imposé par l'architecte des bâtiments de France ;
- Créer des OAP dans des dents creuses pour concentrer les nouvelles constructions dans des secteurs déjà urbanisés afin de faciliter la venue de jeunes ménages ;
- Protéger depuis le bas du village, par un cône de vision contrôlé, les bâtiments classés, dont l'église fortifiée qui domine le village entouré de vignobles ;
- Favoriser l'occupation de logements vacants en les transformant en habitat permanent ;
- Permettre l'installation d'artisanat, d'artistes ou de petits commerces afin d'augmenter l'intérêt des touristes pour ce village classé « Plus beaux villages de France » dont la Charte recommande l'application d'un règlement spécifique ;
- Favoriser le développement des deux zones touristiques existantes (NaturOparc et Jardin des papillons).

## **VI – 5 LE DEROULEMENT ET LES ENSEIGNEMENTS DE CETTE ENQUETE PUBLIQUE**

### **a) Déroulement de l'enquête**

Elle s'est étendue sur 35 jours, du 12 septembre au 16 octobre 2024, à la demande de Monsieur le Maire, afin de permettre à la population de se déplacer, en cette période de vendanges. Les cinq permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées à des jours et horaires différents dans un bâtiment annexe situé face à la mairie, mieux adapté, pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

De nombreuses personnes sont venues à la rencontre du CE, pour dialoguer, consulter le dossier, comparer les plans de l'ancien POS avec ceux du projet de PLU. Une majorité des visiteurs ont transmis des écrits.

Cette enquête s'est déroulée dans le calme, avec une organisation cohérente, des affichages de l'enquête dans de nombreux secteurs du village répondant ainsi aux règles du code de l'environnement et de l'urbanisme. Un ordinateur permettait au public de consulter sur place l'ensemble du dossier d'environ 400 pages avec documents, plans et photos.

### **b) Enseignements de cette enquête**

La plupart des personnes souhaitent maintenir les parcelles leur appartenant en zone constructible du projet de PLU quand elles bénéficiaient déjà de ce classement au POS.

Des familles, propriétaires de parcelles et ayant eu connaissance du rachat de la cave viticole et de la nouvelle destination des terrains accolées aux bâtiments existants souhaitent la suppression ou le déplacement du parking végétalisé prévu en zone Np, pour permettre la construction de nouveaux logements sur ce secteur qui serait alors classé en zone UB.

D'autres, demeurant dans des maisons individuelles, proches de la cave viticole actuelle, s'interrogent sur les conséquences architecturales de l'extension, sur ce secteur qui va supporter des trafics routiers plus importants, évoquent la crainte de détérioration par les charges des camions lourds sur les réseaux anciens d'assainissement et de distribution d'eau potable et le danger que pourra représenter l'agrandissement physique des bâtiments de la cave sur l'impact environnemental de ce quartier.

Un ancien élu remet en cause une grande partie des orientations du projet soumis à cette enquête et en propose d'autres.

La volonté politique de la commune affirme la direction prise pour ce projet de PLU de concentrer sur deux endroits classés OAP. Les futurs logements qui permettront d'accueillir des jeunes ménages, avec une forte densité. La commune s'active afin d'augmenter le nombre logements anciens pour les transformer en logements permanents.

La collectivité est favorable à l'extension souhaitée par les dirigeants des deux parcs touristiques.

Elle prend acte de l'agrandissement de la cave viticole avec les conséquences à régler concernant l'intégration tant urbanistique qu'architecturale dans ce secteur déjà construit. Elle s'engage à étudier les accès routiers et aménagements intérieurs (parkings), pour faciliter la circulation routière sur ce secteur.



Elle maintient le parking pour les camping-cars en considérant que son emplacement permettra d'interdire le stationnement de ces véhicules dans l'ancien village

## **VI – 6 LES OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC LORS DE LA CONCERTATION**

Le CE les a traitées par thème. Le public a demandé des modifications du projet proposé. Les réponses favorables, défavorables ou neutres de la commune sont analysées dans le chapitre III-7 du rapport.

La concertation du public a été programmée en plusieurs phases, depuis 2014 jusqu'en 2023. Elle a permis à la population de s'exprimer par écrits, souvent centrés sur les quartiers où elle demeure, afin d'améliorer leur condition de vie. Certaines demandes ont été prises en compte par la commune :

- Maintenir une petite enclave de vignes entourée de terrains constructibles n'a pas d'avenir agronomique ;
- Libérer quelques terrains constructibles pour permettre l'installation de jeunes couples ou familles, pour rajeunir la population ;
- Protéger la vue sur l'église ;
- Rejet du projet de parking de la rue de la fontaine et de celui de la zone Np.

## **VI – 7 LES AVANTAGES ET LES INCONVENIENTS DU DOSSIER DE PLU**

Ce dossier a mis 10 ans pour être présenté à l'enquête publique. **Les avantages** de ce projet sont les suivants :

1. Ce projet respecte les textes en vigueur concernant l'urbanisation avec l'obligation de réduire l'artificialisation des sols de 50 %, avant 2030, soit dans 5 ans ;
2. Les zones de construction ont été diminuées de 9,8 ha.
3. Les parcelles retranchées des zones constructibles ont été reclassées en zone naturelle (Vigne)
4. Les possibilités de construction ont été recentrées dans deux OAP implantées dans des « dents creuses », en zone UB ;
5. Le développement de l'économie locale et des emplois par le projet d'agrandissement de la cave viticole et par la possibilité d'activités commerciales ou artisanales ;
6. Le développement du tourisme avec l'amplification de l'activité des deux parcs de loisirs
7. La création d'un parking végétalisé pour le stationnement de campings cars et VL à proximité de la cave viticole situé au centre du village, entre la zone UA et UB, à condition de préserver le caractère naturel de cette zone naturelle traversée par un ruisseau à protéger ;
8. La construction d'une aire de lavage pour les engins agricoles proche de la route des vins ;
9. La construction de nouvelles habitations qui permettront de soutenir la démographie du village par l'accueil des jeunes ménages ;

Ce dossier comporte néanmoins des **inconvenients** :

- 1) Le territoire de la commune d'Hunawihhr comporte 200 ha de zones naturelles dont :
  - 19,91 ha de zones humides (Cf. Page 88, la carte page 12 du rapport d'évaluation environnementale du PLU) ;
  - Les tracés des zones verte et bleue ainsi que leur surface de protection (Cf. Page 36) ;

Qui ne sont pas suffisamment protégés par le règlement du PLU ;

- 2) Le règlement du SCOT préconise 25 logements/ha, ratio retenu dans le règlement du PLU ; La commune ne souhaite pas le modifier ;
- 3) Concernant l'aménagement de la zone UL2 (zone humide), qui comprend en partie l'extension du projet du NaturOparc, ainsi que la création du parking pour camping-cars en zone Np, les surfaces ainsi utilisées doivent être compensées à égalité de la surface impactée par la création ou remise en état de zones humides.
- 4) La Zone STECAL doit rester dans une architecture extérieure locale, correspondant au milieu agricole, en assurant les rejets d'eaux usées sur place avec des installations autonomes et la pression d'eau nécessaire à l'alimentation des habitants et à la défense incendie de ce secteur situé loin du village.

## **VI – 8 AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le commissaire enquêteur, après avoir mis en œuvre les actions ci-après :

- ✓ Lu et analysé le dossier du projet de PLU et le SCOT, document supra ;
- ✓ Lu et analysé les observations et réserves des personnes publiques associées à ce dossier ;
- ✓ Interrogé et rencontré plusieurs fois, Monsieur le Maire et son bureau d'études, l'ADAUHR ;
- ✓ Interrogé la direction de la cave viticole sur l'extension envisagée concernant cette exploitation ;
- ✓ Visité avec Monsieur le Maire, l'ensemble du bâti de ce village, les zones naturelles et en devenir ainsi que le NaturOparc et le Jardins des papillons ;
- ✓ Consulté les services de la DREAL sur l'extension du NaturOparc ;
- ✓ Rencontré une partie des habitants pour les renseigner sur l'évolution du projet de PLU par rapport au POS
- ✓ Demandé à la commune de répondre aux avis des PPA et de la MRAE ;
- ✓ Visité une partie des zones humides existantes sur le périmètre communal ;
- ✓ Participé à l'organisation de l'enquête avec le secrétariat de mairie ;
- ✓ Vérifié sur site l'emplacement des zones NAa et NAb du POS qui ont changé d'affectation ;
- ✓ Regardé le fonctionnement actuel du réseau routier, cyclable et piétons de ce village
- ✓ Vérifié les conséquences de l'application de la Charte qui classe les plus beaux villages de France ;
- ✓ Pris connaissance du projet d'études sur le fonctionnement des réseaux d'assainissement de la commune et leurs conséquences sur les rejets dans le milieu

naturel (ruisseaux) et le fonctionnement de la station d'épuration (Cf. Annexes du rapport N°13)) ;

- ✓ Pris connaissance des réponses de Monsieur le préfet du Haut Rhin relatives aux possibilités d'interventions des communes sur les logements vacants à convertir en logements permanents (Cf. Annexe N°12) ;
- ✓ Analysé les réponses de la commune relatives aux avis exprimés par les PPA et par les MRAE ;
- ✓ Adressé à Monsieur le Maire, le procès-verbal des observations du public ;

### Synthèse du projet PLU

Le Commissaire enquêteur rassemble tous les avis sur le projet initié par la commune, en incorporant les nouveaux projets proposés en cours d'enquête par les directions de sociétés privées. Informe concernant les réserves et observations émises en 2022, par la commission Qualité des plus beaux villages de France, incorpore les avis les plus importants évoqués par le public et les PPA.

La commune d'Hunawihr, membre de la communauté de communes de Ribeauvillé qui ne compte, en 2020, que 587 habitants, représente 3,2 % de la population de l'EPCI. Sa population depuis quelques années est en diminution, particulièrement les jeunes ménages qui à ce jour s'expatrient. D'autre part, les personnes âgées restent en résidence sur place, dans leur propriété. L'offre actuelle de logements à l'année est faible.

Son économie repose sur deux axes, la production de vins classés AOC, d'une part, le tourisme, d'autre part.

Sa situation géographique, sa place entourée d'espaces naturels composés de forêts, vignes et zones humides à conserver et à entretenir, en font un lieu particulier.

En matière d'urbanisme, la commune d'Hunawihr s'est dotée d'un POS approuvé le 8 avril 1983. Ce dernier a fait l'objet de plusieurs modifications mais il n'a jamais été révisé. La loi ALUR du 24 mars 2014 a prévu que les POS non révisés en PLU au 31 décembre 2015 seraient caducs. Par délibération du 21 juillet 2014, la commune d'Hunawihr a décidé de transformer son POS en PLU. Or, la procédure de révision n'ayant pas abouti dans le délai prévu par la loi, l'urbanisme de la Commune d'Hunawihr a été soumis au règlement national d'urbanisme - RNU, depuis 2017.

En mai 2013, pour donner suite à une réunion avec l'ensemble des PPA et la MRAe, des surfaces classées en zones constructibles du POS ont été reclassées en zones naturelles qui seront réservées à la viticulture pour une superficie totale de 9,30 ha.

Les zones urbaines du projet ont été recentrées dans les secteurs suivants :

- Zone UA → 12,80 ha qui concerne le centre ancien
- Zone UB → 14,00 ha à dominante résidentielle, dans les quartiers plus anciens
- Zone UL 1 et 2 → 7,00 ha concernent des parcs de loisirs existants, proches des zones humides sous baux emphytéotiques avec la commune.

Représentant une surface totale de 33, 80 ha. Elles représentent 7,62% du périmètre global étudié dans le PLU.

La zone UB comporte deux OAP situées route de Ribeauvillé, pour l'une et secteur Rosacker, pour l'autre où est située une cave viticole.

La zone naturelle comporte trois secteurs particuliers à aménager dont la zone Nw qui change de destination :

- Zone Np → 0,50 ha Aire de stationnement publique
- Zone Ne → 0,60 ha concerne une zone de lavage pour les agriculteurs
- Zone Nw → 0,70 ha, c'est un domaine viticole isolé, destiné à l'accueil du tourisme

En mars 2024, la Commune de Hunawihr a validé le projet de PLU ainsi identifié.

Une des contraintes de ce village est le classement de ce dernier dans la catégorie des plus beaux villages de France qui doit respecter une charte rigoureuse concernant le maintien des bâtiments classés et le développement touristique d'un village inférieur à 2 000 habitants.

En juillet 2022, la commission qualité des plus beaux villages de France a émis des réserves et observations, par écrit à la commune :

- Améliorer l'entrée est, route de Ribeauvillé et les espaces publics ;
- Créer un sentier piéton, au départ des deux parcs de loisirs ;
- Améliorer le stationnement pour les visiteurs et les habitants ;
- Accompagner la réhabilitation des façades privées ;
- Maitriser l'urbanisation des zones AUe et AUa existantes dans le POS ;
- Obtenir un maintien et un développement de sa population ;
- Maintenir des activités et commerces de qualité afin d'assurer sa vitalité économique.

On peut constater les nombreuses obligations mises à charge de la commune afin de conserver ce classement, ce qui n'est pas négligeable financièrement, pour la commune.

En cours d'enquête, trois projets sont apparus :

1. L'extension de la cave viticole existant en zone UB. La direction de cet établissement a déposé un avant-projet qui est caractérisé par l'augmentation du bâtiment dans l'OAP du Rosacker dont le terrain d'assiette leur appartient.
2. L'agrandissement du NaturOparc, dans la zone UL2, classée zone humide. Ce projet a reçu l'avis favorable de la DREAL sur le plan environnemental. En prenant référence sur l'intérêt de poursuivre l'élevage de Hamster communs déjà introduit en alsace
3. L'extension du parking du Jardin des papillons. Le gestionnaire souhaite acquérir une partie d'une parcelle viticole pour mener à bien son projet. L'emplacement réservé N°6 permettra d'y accéder.

Les zones citées ont été proposées aux personnes publiques associées à l'exception des trois derniers projets cités précédemment. [Il est donc nécessaire que ces projets soient reportés physiquement sur les plans et dans le règlement du projet de PLU de Hunawihr avant les décisions qui seront à prendre par les autorités compétentes.](#)

Les réserves et les recommandations des PPA se répartissent comme suit :

Les PPA	Réserves	Recommandations	Commentaires
CDPENAF	2	3	
DDT	6	10	
MRAe		21	3 recommandations rejoignent des réserves émises par la DDT
ARS		5	
PNR Ballon des Vosges		5	
SCOT		2	
UDAP68		2	Concerne la relation entre le RMC et les règles imposées par l'ABF
Chambre d'Agriculture	1	2	
INAO	2		
Total	11	50	

La population s'est exprimée dans la période de concertation, sur les thèmes suivants :

Thèmes	Nombre
Ne souhaite pas de parking dans la zone Np et près de la fontaine en bas de l'église	20
Le POS prévoyait en secteur NAd-2 une zone constructible. Dans le PLU, cette zone est classée Np pour la création d'un parking pour camping-cars. Ils demandent que la zone Np redevienne constructible, en y associant une superficie pour le parking	11
Les pétitionnaires souhaitent conserver le cône vision vers l'église depuis le bas du village. Il passe à proximité de la zone Np – Parking.	10
Certains estiment que la densité fixée par la commune à 25 logements/ha est trop élevée	5
Des propriétaires de parcelles dans le secteur du parking Np et à proximité, demandent le classement de ce secteur en zone UB	10
D'autres souhaiteraient retrouver une possibilité de construction sur des parcelles viticoles antérieurement classées constructibles au POS	7
Libérer des terrains constructibles pour permettre l'installation de jeunes couples	10

L'argument de se limiter aux dents creuses ne paraît pas pertinent	6
Le maintien d'une petite enclave de vignes entourée de terrains constructibles n'a pas d'avenir agronomique	6

Le public concentre ses observations sur le thème « Urbanisation » en se référant sur le POS devenu caduc en 2017 afin de retrouver leurs propriétés en zone constructible du PLU. Evoque la position des parkings. S'interroge concernant la densité de logements appliquée sur les OAP. Souhaite ouvrir des zones constructibles, pour de nouveaux logements pour les jeunes ménages. Privilégie une étude concernant la sécurité routière dans la partie haute du village, et au droit de la cave viticole.

Concernant le thème environnemental, il n'a été évoqué qu'en référence au cône de vision sur l'église.

Les principaux thèmes traités par les PPA sont les suivants :

- Modifier la densité démographique actuellement basée sur 25 logements/ha ; Une partie du public partage le point de vue des PPA.
- Compléter la destination exacte des deux OAP dont celle du Rosacker qui prévoit trois options dans le projet de PLU.
- Demande d'une étude hydraulique des réseaux d'assainissement, déversoirs d'orage et station d'épuration. Un devis du Bureau d'études BEREST a été produit par la commune sur ces points.
- Prendre les mesures appropriées pour la protection de l'intégralité des zones humides existantes et les intégrer dans le règlement.
- Demande d'une étude patrimoniale de l'espace urbanisable.
- Demande la prise en compte du passage du ruisseau à protéger sur la zone Np.

Le commissaire enquêteur prend acte des [réponses favorables](#) de la collectivité sur les thèmes et projets principaux suivants qui traitent de l'urbanisme, de l'architecture, du tourisme et de l'économie locale :

- La commune de Hunawihr est favorable à l'agrandissement de la cave viticole sur l'OAP Rosacker en prenant en compte tous les effets liés à l'architecture et à la circulation automobile à maîtriser.
- La rénovation des logements situés dans la zone UA va faire l'objet d'une rencontre entre l'architecte des bâtiments de France et la commune pour coordonner les règles architecturales demandées par les services de l'Etat avec le Règlement Municipal des constructions - RMC.
- La commune accepte que la zone Np où sera créé le parking pour camping-car doit faire l'objet d'une compensation d'une surface égale dans un secteur naturel.
- La commune a émis un avis favorable à l'extension du NaturOparc et du parking du jardin des papillons afin de favoriser le développement du tourisme.
- L'OAP situé Route de Ribeauvillé devra permettre d'intégrer dans son enceinte des activités artisanales ou de commerce.

Le commissaire enquêteur émet **un avis favorable** sur le projet de PLU de la commune de Hunawihr en prenant en compte les éléments suivants :

- Réduction importante de l'artificialisation des sols, 9,2 ha ;
- Déplacement des zones constructibles dans des secteurs déjà urbanisés, afin de concentrer l'habitat sur des secteurs avec des densités applicables différentes ;
- Création d'un parking réservé aux camping-cars afin d'éviter ce type de stationnement dans la zone UA très difficile d'accès ;
- Protection de l'architecture des bâtiments en lien avec l'ABF ;
- Assurer le renforcement de l'activité touristique – Parcs de loisirs – pour maintenir l'économie locale ;
- Reclassement de plus de 9 ha de vignes en zone agricole pour maintenir l'activité viticole ;
- Constate l'engagement communal de répartir les nouveaux logements par une rénovation des bâtiments existants et la construction de logements neufs ;
- Installation d'une aire de lavage sur une surface adaptée favorable au nettoyage des engins agricoles privés ;
- Volonté d'entreprendre une étude sur les réseaux d'assainissement et sur le fonctionnement de la station d'épuration implantée sur la commune de Beblenheim.

Le commissaire enquêteur relève les points défavorables sur lesquels il émet des réserves :

- **Réserve N°1 – Population/Urbanisme** : La densité prévue par le SCOT est de 25 logements/ha. En comparaison, la Commune de Ribeauvillé de 4 600 habitants peut appliquer 30 logements/ha maximum. Le CE rappelle que le projet prévoit une augmentation de population entre 2020 et 2035 de 13 habitants, soit en 15 ans. On ne peut comparer un village rural et une ville qui a joué le rôle de sous-préfecture depuis de nombreuses années, ce qui a fait sa force administrative et industrielle et touristique à ce jour. Concernant les trois zones constructibles, les densités doivent être nettement inférieure à 25 logement /ha. Le CE propose :
  - La zone UA, ancien village, actuellement très densifiée → **Maintenir sa densité actuelle, afin de conserver son intérêt historique**
  - La zone UB, zone résidentielle → **Maintenir sa densité actuelle afin de conserver son caractère contemporain**
  - Les deux OAP, concernant celle de la route de Ribeauvillé → on peut considérer que la densité peut être arrêtée à 20 logements /ha, ce qui représente en population → **20 logements/ha x 0,57 ha = 11,4 log X 2,15 habitants = 24,51 arrondis à 25 habitants représentant 4,25 % de la population actuelle**, afin de compenser la perte de réalisation de l'OAP du Rosacker réservée par la direction de la cave à l'extension de leurs bâtiments sur des parcelles leur appartenant.
- **Réserve N°2 – Environnement** : Le règlement qui traite les zones naturelles humides (19,91 ha dont 3,78 ha concernant les zones UL) doit les protéger efficacement ce qui n'est pas le cas dans le règlement actuel du projet de PLU. Ce point concerne entre autres, les zones Np, UL et le trajet des ruisseaux. A modifier.

Le commissaire enquêteur émet les recommandations suivantes :

- **Circulation** : Une étude routière concernant la route de Ribeauvillé est nécessaire afin de faciliter l'accès des véhicules en zone UA. Elle devra comprendre l'emplacement des parkings, à conserver et à créer des accès sécurisés de giration pour la cave viticole et le lotissement proche.
- **Urbanisme** : L'implantation de bâtiments en zone UL2 doit faire l'objet d'une adaptation du règlement concernant les hauteurs du bâti et vérifier l'impact au sol de l'extension de ce projet, en prévoyant une compensation de la surface de zone humide impactée.

Riedisheim, le 18 novembre 2024  
Actualisé le 3 décembre 2024 sur demande  
du Tribunal Administratif de Strasbourg

Le Commissaire enquêteur  
Jean-François DURAND