

COMMUNE DE KINTZHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME DE KINTZHEIM

Révision allégée n°2

Note de Présentation

Destinée à être annexée au rapport de présentation



Version provisoire

Sommaire

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	4
2.	INTRODUCTION.....	4
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE	5
4.	OBJET ET MOTIVATION.....	7
5.	PIECES DU PLU MODIFIEES	16

1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la Commune de Kintzheim. Ses coordonnées sont les suivantes :

50, rue de la Liberté
67 600 KINTZHEIM
03 88 82 04 87
accueil@mairie-kintzheim.fr

2. INTRODUCTION

La Commune de Kintzheim, compétente en Plan Local d'Urbanisme, a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 12 septembre 2017.

Une procédure de modification n°1 du PLU a été approuvée le 10 mars 2020.

Une procédure de révision allégée n°1 du PLU a été approuvée le 16 décembre 2025.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la révision « allégée » n°2 du PLU de la Commune de Kintzheim et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

La Commune souhaite réviser son PLU pour permettre la pérennisation et le développement du parc animalier de la « Montagne des Singes ». Il s'agit de permettre l'implantation de nouvelles constructions à destination des singes et des visiteurs.



Plan de situation de « la Montagne des Singes », source Intragéo, mars 2026

3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

3.1. Choix de la procédure de révision « allégée »

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, une procédure de révision doit être mise en œuvre si l'autorité compétente souhaite faire évoluer le PLU pour :

- Soit changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1^{er} janvier 2018), n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Soit créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-34 du même code précise que cette révision peut être menée selon des modalités allégées lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les changements qu'il est envisagé d'apporter au PLU (réduction de la zone Nf et extension de la zone Ns) rentrent dans le cas n°1, il est donc possible d'avoir recours à une révision « allégée ».

3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de révision « allégée » du PLU est prescrite par délibération du conseil municipal.

Si les changements apportés au PLU par la révision « allégée » concernent une superficie totale inférieure à 1/1000^{ème} du territoire du PLU ou 1/10 000^{ème} du territoire du PLU, dans la limite maximale de 5 ha, la révision « allégée » fait l'objet d'un examen au cas par cas pour déterminer si une évaluation environnementale est nécessaire.

Dans ce cas, l'autorité compétente examine si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non,

elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Si les changements apportés au PLU par la révision « allégée » concernent une superficie supérieure aux seuils mentionnés plus haut, ou s'ils permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, une évaluation environnementale est systématiquement nécessaire.

Dans le cas présent, la superficie du territoire reclassée de Nf en Ns n'affecte pas une zone Natura 2000 mais a une superficie de plus de 1 / 1 000ème du ban communal. Une évaluation environnementale systématique est donc nécessaire.

Par ailleurs, le projet de révision « allégée » est soumis à concertation publique, dont les modalités sont définies par le conseil municipal.

À l'issue de la phase d'études et de concertation, le bilan de la concertation est tiré par le conseil municipal, qui arrête le projet de révision « allégée » du PLU.

Le dossier fait ensuite l'objet d'une réunion d'examen conjoint à laquelle sont conviés le Préfet, le Président du Conseil Régional, le Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, le Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi que les autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Diverses consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU. Si le dossier comporte une évaluation environnementale, il est soumis à la MRAE pour avis.

Une enquête publique est enfin organisée, à l'issue de laquelle la révision « allégée » du PLU est approuvée par le conseil municipal.

4. OBJET ET MOTIVATION

La Montagne des Singes est l'un des trois parcs animaliers avec la Volerie des Aigles et Cigoland, implantés sur le ban communal de Kintzheim.

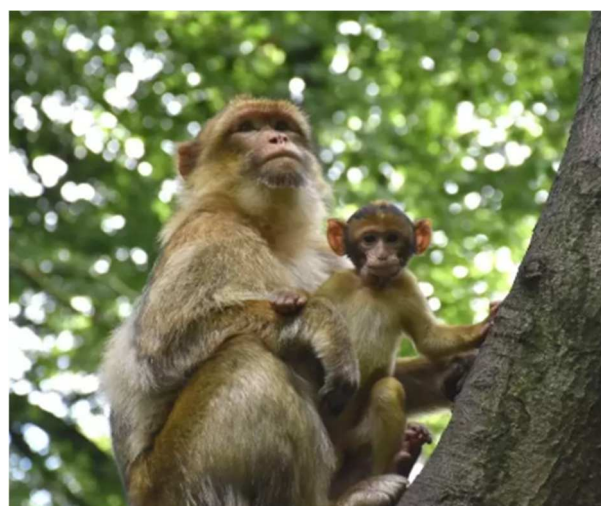
Le concept est de présenter aux visiteurs des macaques de Barbarie évoluant en totale liberté dans des conditions de vie optimales, proches de l'état sauvage.

Au cours des dernières décennies, les populations de macaques de Barbarie au Maroc et en Algérie ont régressé de manière dramatique. Les causes principales sont la détérioration des habitats naturels et le commerce illégal. Le macaque de Barbarie est classé depuis 2008, espèce en danger par la Liste Rouge UICN (Union Internationale pour la Conservation de la Nature).

Les scientifiques estiment qu'il reste moins de 8000 individus au Maroc et en Algérie (contre 23 000 individus en 1978).

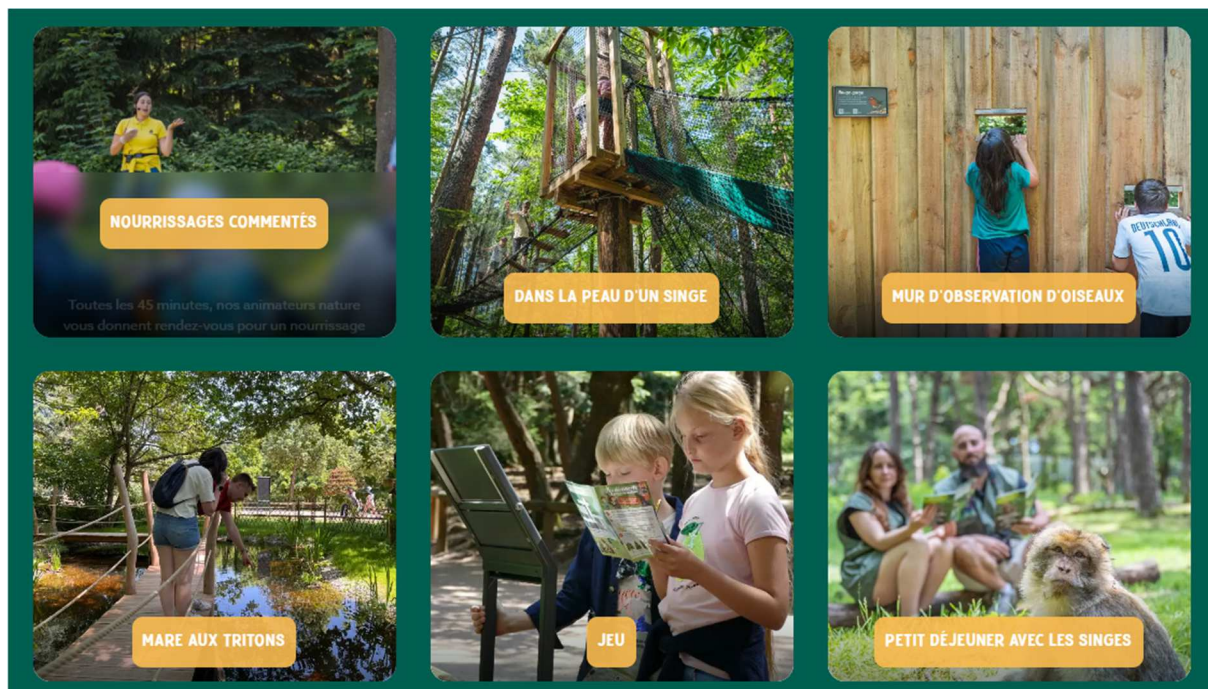
La Montagne des Singes met en œuvre un certain nombre d'actions pour contribuer à la sauvegarde de l'espèce :

- Sensibilisation des visiteurs à la protection du macaque de Barbarie
- Développement d'une action pédagogique par l'intermédiaire de panneaux d'information et surtout, grâce aux explications données par des animateurs nature spécialistes de cette espèce
- Contribution à une meilleure connaissance de l'espèce par les études comportementales menées dans ses parcs
- Maintien d'une précieuse réserve génétique. Depuis la création du parc, près de 600 singes issus des différents parcs ont été réintroduits dans le Moyen Atlas marocain
- Parrainage d'actions en faveur de la sauvegarde du Magot.

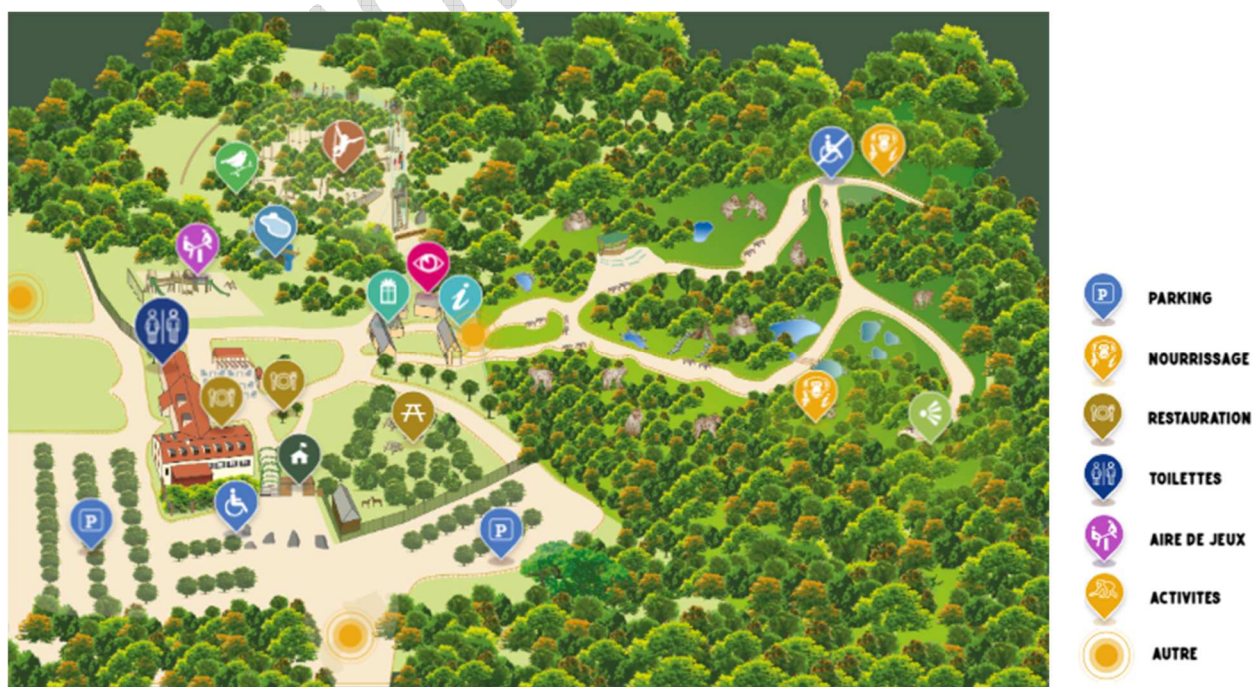


*Photos de « la Montagne des Singes » : parc à son ouverture en 1969 et deux macaque de Barbarie
(Site internet de la Montagne des Singes, mars 2026)*

Le parc propose de nombreuses activités pour les enfants et les adultes : le nourrissage des singes commenté par les animateurs nature, le sentier de découverte autour de l'environnement et de la biodiversité (mur à oiseaux, mare pédagogique, panneaux interactifs, etc.), le parcours pédagogique et ludique « dans la peau d'un singe », des jeux et un petit déjeuner avec les singes, accompagné par un guide expérimenté.



*Photos de « la Montagne des Singes » : activités proposées durant la saison d'ouverture du parc
(Site internet de la Montagne des Singes, avril 2026)*



Plan du parc (Site internet de la Montagne des Singes, avril 2026)

La fréquentation du parc varie selon la météo et les saisons. Il accueille en moyenne 4 500 à 5 000 visiteurs par jour soit plus de 300 000 visiteurs par an.

Pour pérenniser et développer son activité en direction des enfants et des adultes, il est nécessaire de faire évoluer le parc.

En détails, il est tout d'abord nécessaire **d'implanter de nouvelles constructions à destination des singes et des visiteurs** comme un parcours en hauteur, une nouvelle cabane à glaces, des abris de service, des abris pour les ateliers de découvertes, des bâtiments de quarantaine, l'agrandissement de la boutique, du Wick, du restaurant, etc. ainsi que **des réserves d'eau** (vessies souples).



Photographies de la boutique et d'un abri pour un atelier de découvertes (Site internet de la Montagne des Singes)

A titre d'information, voici la superficie de l'emprise au sol des constructions existantes et projetées.

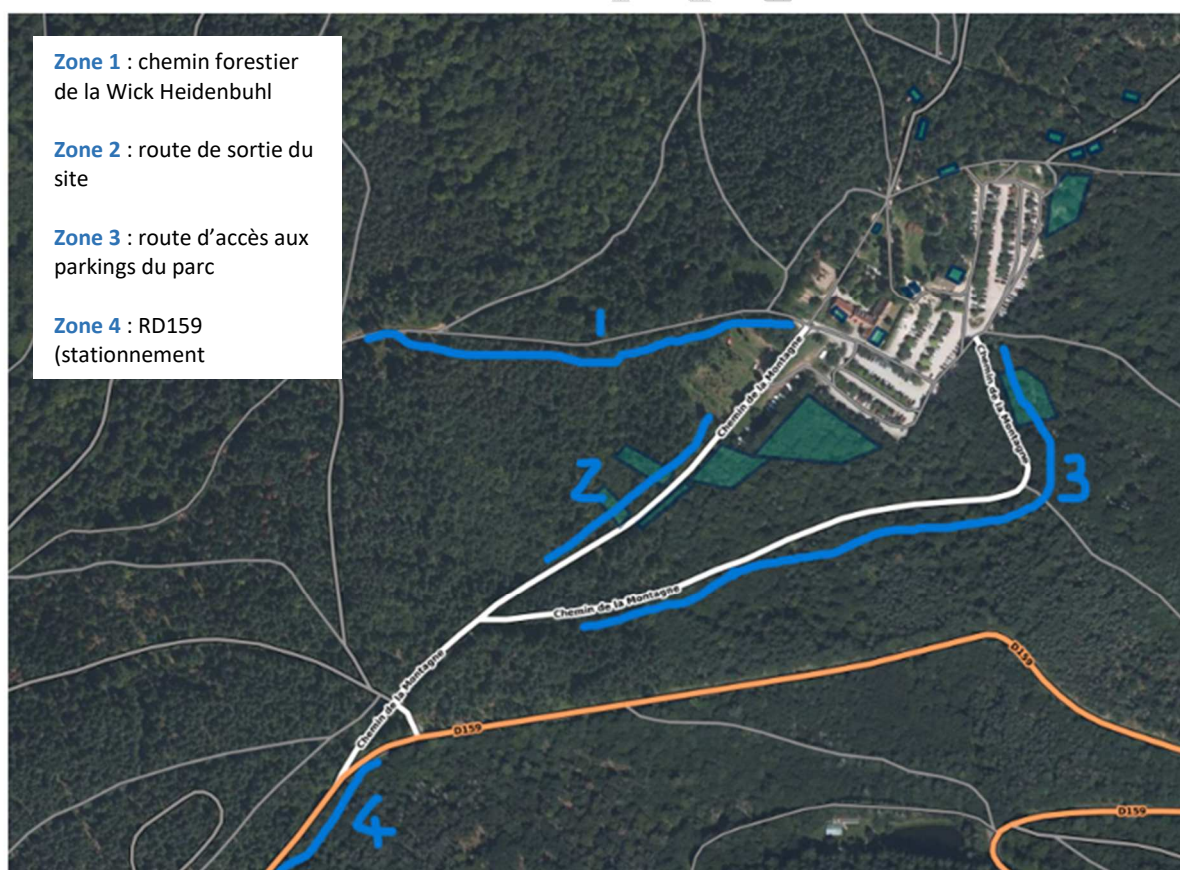
Futures zones	Existant		Projeté	
	Fonction	Surface (m²)	Fonction	Surface (m²)
Ns1	Abri ateliers de découverte	36	Nouveaux ateliers de découverte	129
Ns1	Bâtiment quarantaine parc	141	Nouveaux bâtiment quarantaine parc	310
Ns1	Réserves d'eau (vessies souples)	14	Nouvelles vessies	520
Ns1	Parcours en hauteur	0	Fondations pour parcours en hauteur	150
Sous-total Ns1		191		1 109
Sous-total Ns1	1 300 m²			
Ns2	Wick	237	Agrandissement	75
Ns2	Self, toilettes, salle	219	Agrandissement	75
Ns2	Salle visiteurs	61	Abri ouvert pour visiteurs	150
Ns2	Cabane à glaces	15	Cabane pour petite restauration	50
Ns2	Caisses (anciennes et nouvelles)	119		
Ns2	Hangar - atelier	173	Agrandissement	225
Ns2	Poulailler	10		
Ns2	Abri de service	60	Nouveaux abris	180
Ns2	Magasin dont sortie	105	Agrandissement	200
Ns2	Salle vidéo	59		
Ns2	Information visiteurs	74	Salle pédagogique	111
Sous-total Ns2		1 134		1 066
	2 200 m²			

De plus, le parc se fixe trois **objectifs en matière de stationnement** : mieux accueillir les visiteurs et donner une meilleure image touristique à ce site emblématique en Alsace, mieux fluidifier les zones de parkings et mieux sécuriser le site pour les interventions d'urgence. La localisation et la superficie des espaces de stationnement est donc à adapter. Une extension d'un minimum de 0,5 ha de surface est envisager afin de pouvoir accueillir 350 véhicules.

Le calcul se fait sur la base des éléments suivants :

- Les parkings actuels saturent à partir d'une fréquentation de 3 500 visiteurs
- Lors de 30 à 40 jours dans l'année, ce nombre est dépassé : pendant le week-end de Pâques, les ponts du mois de mai (1er et 8 mai, Pentecôte, Ascension) et les week-ends de fin juillet à mi-août
- La fréquentation peut augmenter exceptionnellement jusqu'à 6 000 visiteurs de manière exceptionnelle, ce qui engendre un déficit de surface de stationnement pour 2 500 visiteurs

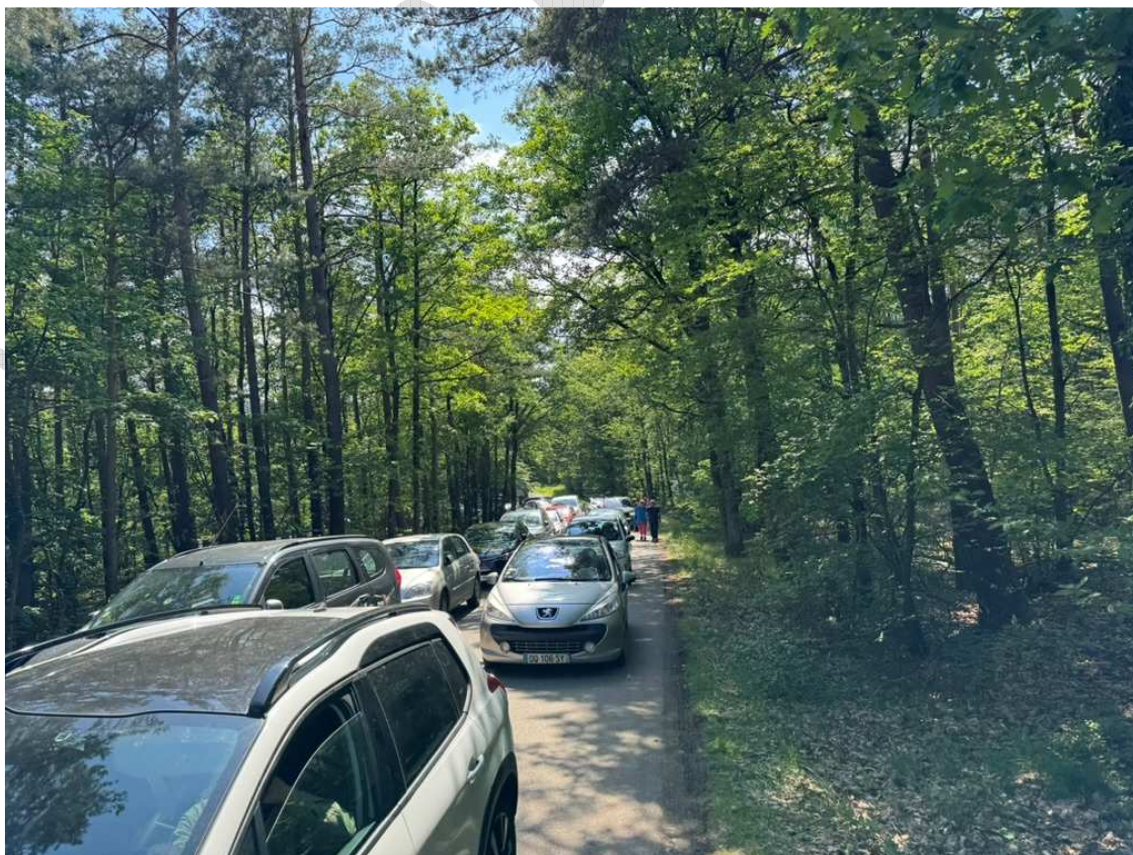
Les axes actuellement utiliser pour stationner les véhicules supplémentaires sont localisés sur le plan ci-après. Toutefois, cela reste problématique pour la navette (Ligne 500), la fluidité de circulation des véhicules et aussi pour les interventions d'urgence (Samu, pompiers, etc.).



Stationnement : zones de déchargement actuelles, mars 2026



Photographies de la zone 1 : chemin forestier de la Wick Heidenbuhl (Source : Montagne des Singes)



Photographies de la zone 2 : route de sortie du site (Source : Montagne des Singes)



*Photographies de la zone 3 : route d'accès aux parkings du parc (Source : Montagne des Singes)
Ps : la navette avait été bloquée par le SUV gris.*

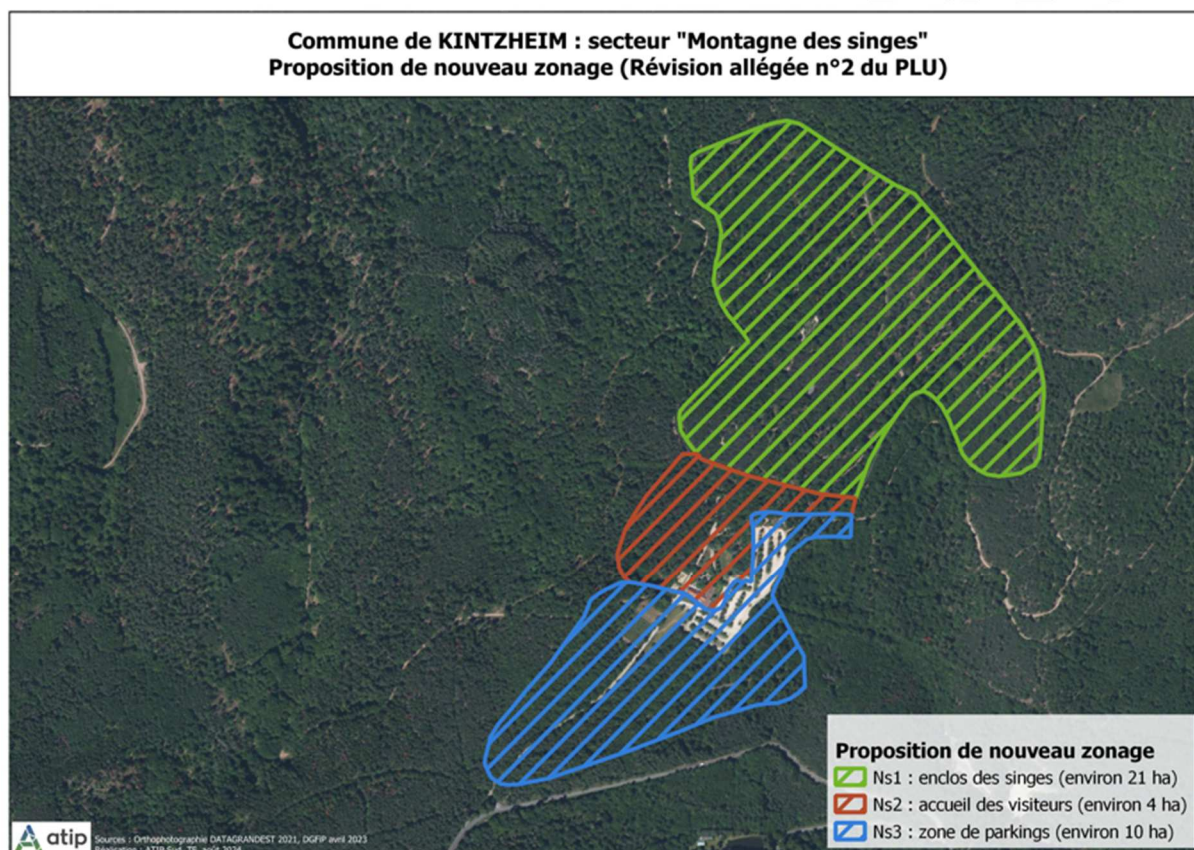


Photographies de la zone 4 : RD159, stationnement exceptionnel (Source : Montagne des Singes)

Ainsi, les modifications suivantes sont apportées au PLU :

- **Sur le plan de règlement**, le périmètre du secteur Ns est supprimé. Il est remplacé par la création de 3 sous-secteurs (STECAL) :
 - o Ns1, environ 21 ha, pour les enclos des singes
 - o Ns2, environ 4 ha pour l'accueil des visiteurs
 - o Et Ns3, environ 10 ha pour les zones de stationnement

A ce jour, l'évaluation environnementale à porter sur les 3 sous-secteurs ci-dessus. Elle a conclu que la superficie réelle concernée par le stationnement serait comprise entre 0,8 et 1,5 ha.



A ce jour, l'évaluation environnementale a porté sur les 3 sous-secteurs ci-dessus. Elle a conclu que la superficie réelle concernée par le stationnement en Ns3 serait comprise entre 0,8 et 1,5 ha. Celle-ci est représentée en vert fluo ci-dessous.



La superficie de la future zone Ns3 ne sera donc pas de 10 ha mais entre 0,8 et 1,5 ha.

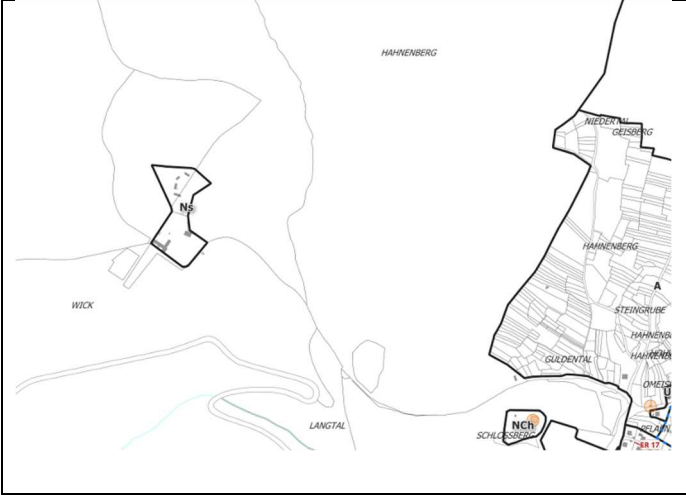
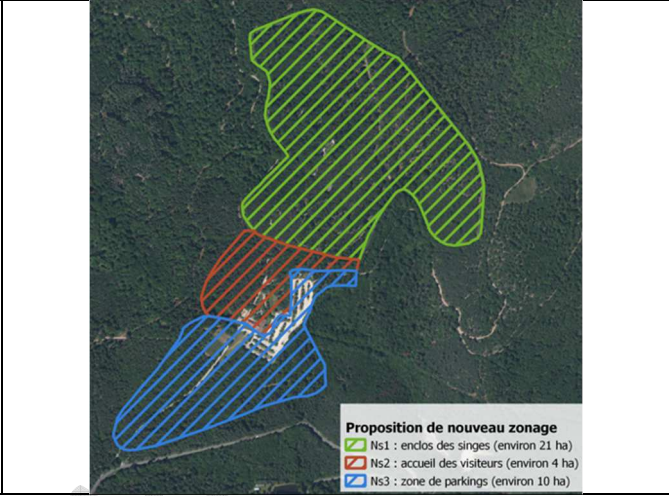
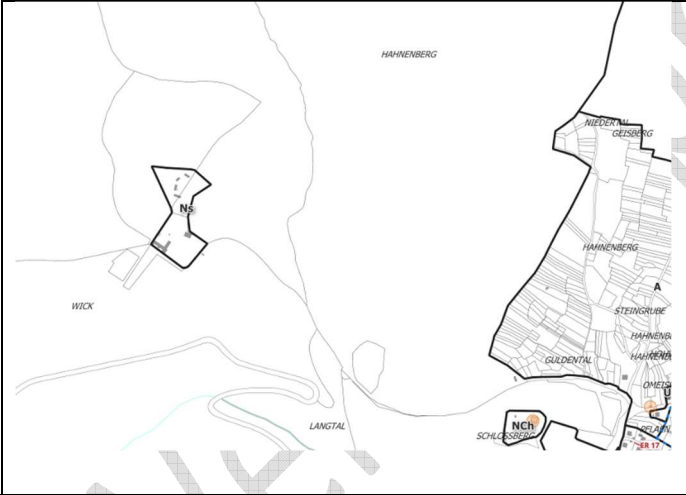
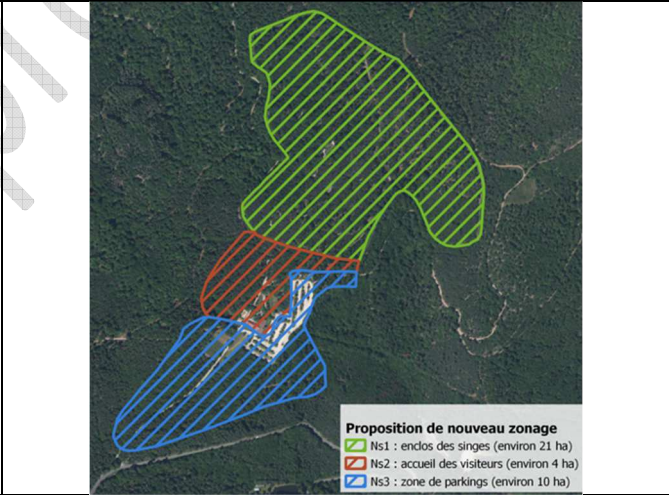
- **Dans le règlement écrit**, d'une part, l'emprise au sol maximale pour les constructions en Ns1 (1 300 m²) et Ns2 (2 200 m²) est réglementée. Ce total correspond à l'emprise au sol des constructions existantes et projetées. D'autre part, le stationnement, les chemins, etc. sont autorisés.
- **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation** est en cours d'élaboration. Il est envisagé de faire figurer :
 - o En Ns1 : les différentes fonctions des espaces et mesures mise en œuvre pour la protection de l'environnement
 - o En Ns2 : les différentes fonctions des espaces et mesures mise en œuvre pour la protection de l'environnement
 - o En Ns3 :
 - Les caractéristiques de l'aménagement des espaces de stationnement (optimisation de la surface via des emplacements en épis, revêtements perméables voire semi-perméables, aménagement qui préserve le plus possible les arbres et le sol forestier via préservation des arbres supérieurs à un diamètre donné (par ex. 15 ou 20 cm) ; en cas de nécessité de plantations, planter des espèces locales autochtones, avec un minimum de 1 arbre à haut-jet pour 2 voire 3 places de stationnement
 - La préservation des arbres à cavités identifiés

5. PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

La révision « allégée » conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le plan de règlement n°2 « Est » au 1/5 000^{ème}
- Le plan de règlement n°3 « Ouest » au 1/5 000^{ème}
- Le règlement écrit de la zone N

Les plans de règlement sont modifiés comme suit :

Extrait du plan de règlement n°2 « Secteur Est » au 1/5 000 ^{ème} en vigueur	Extrait du plan de règlement n°2 « Secteur Est » au 1/5 000 ^{ème} après approbation de la révision allégée n°2
	
Extrait du plan de règlement n°3 « Secteur Ouest » au 1/5 000 ^{ème} en vigueur	Extrait du plan de règlement n°3 « Secteur Ouest » au 1/5 000 ^{ème} après approbation de la révision allégée n°2
	
Explication / justification : le règlement graphique évolue afin de permettre la création de trois sous-secteurs Ns1, Ns2 et Ns3.	

Le règlement écrit est modifié comme suit :

Extrait du règlement écrit en vigueur	Extrait du règlement écrit après la révision allégée n°2 du PLU
Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle (...) Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (...) 2.4. Dans le secteur Ns, sont également admises : 2.4.1. les constructions et installations nécessaires à la circulation et au stationnement ; 2.4.2. l'extension limitée des constructions existantes, dans la limite de 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante au 1er janvier 2022, nécessaire aux fonctions de tourisme ou de loisirs du parc animalier existant.	Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle (...) Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (...) 2.4. Dans le secteur Ns, sont également admises : 2.4.1. les constructions et installations nécessaires à la circulation et au stationnement ; 2.4.2. les constructions, d'une emprise cumulée limitée à 1 300 m² pour le sous-secteur Ns1, nécessaires aux fonctions de tourisme ou de loisirs du parc animalier existant 2.4.3. les constructions, d'une emprise cumulée limitée à 2 200 m² pour le sous-secteur Ns2, nécessaires aux fonctions de tourisme ou de loisirs du parc animalier existant Besoin de construction / extension en Ns3 ???
Explication / justification : le règlement de la zone évolue afin de mettre à jour l'emprise au sol autorisée par rapport aux projets d'évolutions dans les sous-secteurs Ns1, Ns2 et Ns3.	

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est élaborée comme suit :

En cours d'élaboration

6. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Voir document-joint

Version provisoire

7. ARTICULATION AVEC LE PADD

L'objet de la révision allégée n°2 vise à permettre la pérennisation et le développement d'une activité touristique déjà présente sur le ban communal. Il est compatible avec le PADD et notamment l'orientation 2.2 « conforter l'activité touristique, industrielle, de commerce et de services » de l'axe 1 « renforcer l'attractivité en s'appuyant sur les qualités de l'environnement local ».

Cette même orientation précise vouloir permettre aux activités existantes de se développer sur le site.

L'orientation 4.1 flèche de « préserver la trame écologique du territoire communal » avec notamment la pérennisation du « massif forestier en maintenant une gestion durable et respectueuse de l'environnement » et la préservation des « sites sensibles, les ruisseaux et les fossés de tout aménagement » L'objet de la présente procédure est bien d'augmenter de manière très encadrée les possibilités de constructions en zone naturelle pour assurer la pérennité d'une activité touristique déjà présente sur le ban communal.

L'objet de la révision allégée n°2 du PLU de Kintzheim est donc cohérent avec le PADD.

8. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

L'objet de la révision allégée n°2 vise à permettre la pérennisation et le développement d'une activité touristique déjà présente sur le ban communal. Il conforte les emplois existants et en favorise de nouveaux.

Les orientations du PADD du SCOT de Sélestat et sa région vise à « développer des emplois touristiques de base économique » et à « favoriser une politique touristique plus ambitieuse et à maîtriser les flux des visiteurs »

L'objet de cette révision allégée reste donc compatible avec le SCOT approuvé le 17 décembre 2013 et ses évolutions approuvées depuis.

9. TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

Suite à la présente révision « allégée », le tableau de synthèse de la superficie des zones du PLU est actualisé comme suit :

Zone	PLU en vigueur (en ha)	PLU après l'approbation de la révision allégée n°2 (en ha)
UA	14,8	14,8
UB	44,1	44,1
Dont UBa	19,8	19,8
Dont UBb	24,3	24,3
UL	12,3	12,3
Dont ULa	2,7	2,7
Dont ULb	9,6	9,6
UX	27,4	27,4
UJ	5,6	5,6
Total zones urbaines	104,2	104,2
AU	2,83	2,83
2AU/2Aux	6,2	6,2
Total zones à urbaniser	9,03	9,03
A	506,9	506,9
Dont Ac	6,15	6,15
Dont Ax	0,1	0,1
Dont As	2,2	2,2
Dont Ad	0,3	0,3
N	1255,1	1255,1
Dont Nf	1213,45	1213,45 1 178,45
Dont Ns	1,9	1,9 0
Dont Ns1	-	21
Dont Ns2	-	4
Dont Ns3	-	0,8 à 1,5 ha
Dont Nh	5,3	5,3
Dont Nch	0,7	0,7
Total zones agricoles/naturelles	1762	1762
Surfaces totales	1875,16	1875,16