



Collectivité européenne d'Alsace
Place du Quartier Blanc
67964 STRASBOURG

ETUDE PREALABLE D'AMENAGEMENT FONCIER VOLET AGRICOLE ET FONCIER COMMUNE D'ALTECKENDORF



Janvier 2021

Table des matières

I.	PREAMBULE : L'ETUDE PREALABLE D'AMENAGEMENT FONCIER	4
1.	Composition de la Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF).....	6
2.	Synthèse des différents modes d'aménagement foncier.....	7
	L'aménagement foncier agricole et forestier	8
	Aménagement Foncier Agricole et Forestier en secteur forestier :.....	9
	Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux	9
	La mise en valeur des terres incultes ou sous-commission exploitées.....	10
	La réglementation des boisements	11
II.	ETUDE FONCIERE ET AGRICOLE	12
1.	Présentation générale de la commune.....	12
	Environnement humain	12
	Environnement naturel.....	16
2.	Analyse foncière et agricole	18
	Le parcellaire	18
	L'analyse des propriétés privées	21
	La commune de provenance des propriétaires.....	30
	Les propriétaires institutionnels	33
	Les exploitations agricoles.....	36
III.	PROPOSITIONS ET RECOMMANDATIONS	41
1.	Choix d'un mode d'aménagement.....	41
2.	Choix d'un périmètre d'aménagement foncier	41

I. PREAMBULE : L'ETUDE PREALABLE D'AMENAGEMENT FONCIER

Lorsque la Collectivité européenne d'Alsace entend donner une suite favorable à une demande présentée en application du 1° de l'article L121-2 du Code rural et de la pêche maritime, ou à une demande d'une commission communale ou intercommunale d'aménagement foncier tendant à la mise en œuvre d'un aménagement foncier agricole et forestier ou d'une opération d'échanges et cessions de parcelles dans le cadre d'un périmètre d'aménagement foncier, il décide de diligenter l'étude d'aménagement prévue à l'article L 121-1 du Code rural et de la pêche maritime. Cette étude comporte, au titre de l'analyse de l'état initial du site susceptible de faire l'objet de l'aménagement et de son environnement, une analyse des structures foncières, de l'occupation agricole et forestière, des paysages et espaces naturels, notamment des espaces remarquables ou sensibles, ainsi que des espèces végétales et animales et une analyse des risques naturels existants sur ce site et des différentes infrastructures.

Elle présente des recommandations pour la détermination et la conduite des opérations quant à la prévention des risques naturels relatifs notamment à l'érosion des sols, quant à l'équilibre de la gestion des eaux, à la préservation des espaces naturels remarquables ou sensibles, des paysages et des habitats des espèces protégées ainsi qu'à la protection du patrimoine rural.

Au-delà de cette obligation légale concernant l'environnement, l'eau et le paysage, la Collectivité européenne d'Alsace fait établir tous documents nécessaires à la détermination du ou des modes d'aménagement à mettre en œuvre.

Cette nécessaire réflexion préalable est concrétisée par une étude préalable d'aménagement foncier menée par une équipe pluridisciplinaire.

Cette étude préalable est un outil d'aide à la décision de la commission communale ou intercommunale d'aménagement foncier. Son objectif est triple :

- ❖ Déterminer l'opportunité d'un aménagement foncier et du périmètre de l'opération ;
- ❖ Inventorier et évaluer les principales sensibilités et contraintes écologiques, hydrologiques et paysagères de l'aire d'étude et proposer des mesures susceptibles de permettre la préservation, l'amélioration, voire la création de ces éléments dans le cadre d'un éventuel aménagement foncier ;
- ❖ Informer sur la procédure et le déroulement des opérations, créer un partenariat autour de l'aménagement.

Elle prend en compte :

- ❖ La typologie des terrains et des propriétés sur lesquels sera assise l'opération : zones agricoles, terres viticoles, terres de montagne.
- ❖ La nature des objectifs d'aménagement : optimisation de la production agricole, maîtrise foncière collective, remise en culture, réfection de la voirie, modernisation des réseaux hydrauliques, réhabilitation des haies et talus.
- ❖ Les aspirations des acteurs locaux : commission communale ou intercommunale d'aménagement foncier, Collectivité européenne d'Alsace, conseil municipal.

Cet aménagement foncier se ferait dans le but d'améliorer les sensibilités écologiques du territoire concerné, ainsi que de créer un chemin d'accès à toutes les parcelles enclavées.

L'étude préalable d'aménagement foncier a aussi pour but de consulter tous les propriétaires et exploitants agricoles afin de recueillir leur avis et accord pour un nouvel aménagement foncier. Ils sont invités afin que chacun puisse s'exprimer librement et indiquer ses souhaits en cas d'un nouvel aménagement, tant en ce qui concerne le maintien sur place des vergers, taillis ou autres, ou la possibilité de regroupement des autres parcelles, qu'en ce qui concerne le nouveau réseau des chemins et fossés dans un périmètre à définir et toute autre suggestion.

Le rôle du bureau d'études :

- ❖ Il dresse une carte des exploitations à partir des données issues de l'état des propriétés, des baux ruraux, ainsi qu'un inventaire des réseaux de voirie et d'hydraulique ;
- ❖ Il effectue une analyse des structures foncières et des possibilités d'échanges ;
- ❖ Il rédige une synthèse permettant d'orienter le choix du mode d'aménagement foncier et de fixer les périmètres d'intervention. Il propose notamment l'exclusion des secteurs présentant peu ou pas d'intérêt, au regard des dépenses d'aménagement prévisibles ;
- ❖ Il recense les objectifs d'aménagement des collectivités et les traduit en terme foncier.

Les articles L111-1 et L111-2 du Code rural et de la pêche maritime précisent que "l'aménagement et le développement « durable » de l'espace rural constituent une priorité essentielle de l'aménagement du territoire. La mise en valeur et la protection de l'espace agricole et forestier prennent en compte ses fonctions économiques, environnementales et sociale." De même, "pour parvenir à la réalisation des objectifs définis en ce domaine par le présent titre, la politique d'aménagement rural devra notamment :

1° Favoriser la mise en valeur durable des potentialités et des caractéristiques locales de l'espace agricole et forestier ;

2° Améliorer l'équilibre démographique entre les zones urbaines et rurales ;

3° Maintenir et développer la production agricole et forestière tout en tout en organisant leur coexistence avec les activités non agricoles et en intégrant les fonctions sociales et environnementales de ces activités, notamment dans la lutte contre l'effet de serre grâce à la valorisation de la biomasse, au stockage durable du carbone végétal et à la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre ;

4° Assurer la répartition équilibrée des diverses activités concourant au développement du milieu rural ;

5° Prendre en compte les besoins en matière d'emploi ;

6° Encourager en tant que de besoin l'exercice de la pluriactivité dans les régions où elle est essentielle au maintien de l'activité économique ;

7° Permettre le maintien et l'adaptation de services collectifs dans les zones à faible densité de peuplement.

8° Contribuer à la prévention des risques naturels

9° Assurer la mise en valeur et la protection du patrimoine rural et des paysages."

10° Préserver les ressources en eau, notamment par une politique de stockage de l'eau, la biodiversité sauvage et domestique et les continuités écologiques entre les milieux naturels.

L'étude préalable d'aménagement foncier est une « photographie » de l'état actuel du ban communal d'ALTECKENDORF.

Elle prendra en compte les différentes sensibilités et idées émises lors des réunions, notamment sur le plan écologique, hydrologique et paysager.

Les objectifs de l'étude sont multiples :

- ❖ Permettre à la Commission Communale d'Aménagement Foncier de disposer de tous les éléments nécessaires et utiles pour se prononcer valablement sur l'opportunité d'un éventuel aménagement foncier.
- ❖ Donner tous les éléments possibles afin de définir le ou les périmètres des parcelles à aménager.
- ❖ Proposer les mesures de protection de certaines zones d'intérêt écologique ainsi que les mesures compensatoires.

L'étude d'aménagement, qui prend en considération les informations portées à la connaissance du président du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace par le préfet en application de l'article L. 121-13 du Code rural et de la pêche maritime, a pour objet de permettre à la commission communale ou intercommunale et au Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace d'apprécier l'opportunité de la réalisation d'un aménagement foncier, ses modalités et son périmètre et de définir pour sa mise en œuvre des recommandations permettant de respecter les objectifs énoncés à l'article L. 111-2 du Code rural et de la pêche maritime.

« Elle comporte, au titre de l'analyse de l'état initial du site susceptible de faire l'objet de l'aménagement et de son environnement, une analyse des structures foncières, de l'occupation agricole et forestière, des paysages et espaces naturels, notamment des espaces remarquables ou sensibles, ainsi que des espèces végétales et animales et une analyse des risques naturels existants sur ce site et des différentes infrastructures.

« Elle présente des recommandations pour la détermination et la conduite des opérations quant à la prévention des risques naturels relatifs notamment à l'érosion des sols, quant à l'équilibre de la gestion des eaux, à la préservation des espaces naturels remarquables ou sensibles, des paysages et des habitats des espèces protégées ainsi qu'à la protection du patrimoine rural.

1. Composition de la Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF)

La Commission Communale d'Aménagement Foncier est composée :

- ❖ D'un commissaire enquêteur désigné par le président du tribunal judiciaire dans le ressort duquel la commission a son siège,
- ❖ Du maire et d'un conseiller municipal, ainsi que deux conseillers municipaux suppléants désignés par le conseil municipal,
- ❖ De trois exploitants, propriétaires ou preneurs en place exerçant sur le territoire de la commune ou, à défaut, sur le territoire d'une commune limitrophe ainsi que deux suppléants, désignés par la Chambre d'Agriculture,
- ❖ De trois propriétaires de biens fonciers non bâtis dans la commune ainsi que de deux propriétaires suppléants, élus par le conseil municipal,
- ❖ De trois personnes qualifiées en matière de faune, de flore et de protection de la nature et des paysages désignées par le président du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace, dont une sur proposition du président de la Chambre d'Agriculture, et leurs suppléants,
- ❖ De deux fonctionnaires désignés par le président du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace, et leurs suppléants,
- ❖ D'un représentant du président du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace, et son suppléant,
- ❖ D'un délégué du directeur départemental des finances publiques,
- ❖ D'un juge du Livre Foncier.

Si le périmètre comprend une aire d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) :

- ❖ Un représentant de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO),

Si le périmètre comprend des terrains faisant partie d'un parc naturel régional :

- ❖ Un représentant du Parc,

Dans le cas d'opérations forestières, la Commission Communale est complétée par :

- ❖ Deux propriétaires forestiers titulaires et deux suppléants, tous désignés par la Chambre d'Agriculture sur proposition du Centre National de la Propriété Forestière,
- ❖ Deux propriétaires forestiers titulaires et deux suppléants, tous désignés par le conseil municipal.

La Commission Communale d'Aménagement Foncier remplit différentes fonctions :

- ❖ Elle fait des propositions et prend des décisions par délibération ;
- ❖ Toutes ses propositions et décisions sont publiées et certaines sont soumises à enquête publique ;
- ❖ Un avis d'ouverture d'enquête est affiché en mairie et paraît dans un journal ;
- ❖ Pendant une durée de 1 mois, les documents sont déposés en mairie ;
- ❖ Tous les propriétaires et détenteurs de droits réels peuvent (directement ou par courrier) présenter leur réclamation au commissaire enquêteur se tenant en mairie aux jours et heures indiqués dans l'avis d'ouverture d'enquête. Pour les enquêtes, le commissaire enquêteur est désigné par le président du tribunal administratif ;
- ❖ Les réclamations sont d'abord examinées par la sous-commission puis par la Commission Communale.

2. Synthèse des différents modes d'aménagement foncier

L'aménagement foncier rural a pour but d'améliorer les conditions d'exploitation des propriétés rurales agricoles ou forestières, d'assurer la mise en valeur des espaces naturels ruraux et de contribuer à l'aménagement du territoire communal ou intercommunal défini dans les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu, dans le respect des objectifs mentionnés aux articles L. 111-1 et L. 111-2 du Code rural et de la pêche maritime.

Les différents modes d'aménagement foncier rural sont les suivants :

1° L'aménagement foncier agricole et forestier régi par les articles L. 123-1 à L. 123-35 du Code rural et de la pêche maritime ;

2° Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux régis par les articles L. 124-1 à L. 124-13 du Code rural et de la pêche maritime ;

3° La mise en valeur des terres incultes régie par les articles L. 125-1 à L. 125-15 et L128-3 à L128-12 du Code rural et de la pêche maritime, et la réglementation et la protection des boisements régis par les articles L. 126-1 à L. 126-5 du Code rural et de la pêche maritime. Les procédures sont conduites par des commissions communales, intercommunales ou départementales d'aménagement foncier, sous la responsabilité du département.

Les projets d'aménagement foncier, à l'exception des procédures mentionnées au 3° et aux articles L. 124-3 et L. 124-4, sont réalisés à la demande de l'une au moins des communes intéressées et font l'objet d'une étude d'aménagement comportant une analyse de l'état initial du site et de son environnement, notamment paysager, ainsi que toutes recommandations utiles à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.

Pour les échanges et cessions d'immeubles ruraux régis par les articles L. 124-5 à L. 124-12 du Code rural et de la pêche maritime, cette étude comporte à titre principal les éléments nécessaires pour déterminer et justifier le choix de ces aménagements fonciers et de leur périmètre.

Article L.121-13 du Code rural et de la pêche maritime : « Le département fait établir, sur proposition de la commission communale ou intercommunale, tous documents nécessaires à la détermination du ou des modes d'aménagement foncier à mettre en œuvre... ».

Article L.121-15 du Code rural et de la pêche maritime : « Le département engage et règle les dépenses relatives aux opérations d'aménagement foncier ».

L'aménagement foncier agricole et forestier

L'aménagement foncier agricole et forestier procède à une distribution parcellaire par le moyen d'un transfert de propriété. C'est une opération administrative qui s'impose au propriétaire et qui aboutit à la création d'un parcellaire rationnel. L'aménagement foncier agricole et forestier entraîne une réduction du nombre d'îlots de propriété et d'exploitation, et chaque nouvel îlot est pourvu d'un accès direct.

D'après l'article L.123-1 du Code rural et de la pêche maritime, son objectif est d'améliorer l'exploitation agricole des biens qui y sont soumis par la constitution « d'exploitation rurales d'un seul tenant ou à grandes parcelles bien groupées ». Il doit également avoir pour objet « l'aménagement rural du périmètre dans lequel il est mis en œuvre ».

C'est une procédure qui fait appel à une large concertation. L'aménagement foncier agricole et forestier est en effet établi par la Commission Communale d'Aménagement Foncier. De plus, un groupe de travail appelé sous-commission, prépare les décisions de la commission communale ou intercommunale ; élabore les projets et formule les avis.

Lors de la procédure d'aménagement foncier agricole et forestier, la valeur d'échange des divers biens fonciers est effectuée suivant un système de points, déterminés par rapport à la valeur de la productivité d'une parcelle étalon. Elle varie en fonction de la nature des cultures présentes dans le périmètre. Chaque propriétaire voit donc affecter à l'ensemble de ses biens immobiliers un capital de points. L'opération d'aménagement foncier agricole et forestier doit lui apporter en échange, des terrains présentant une valeur de productivité équivalente.

Cette procédure a su s'adapter aux mutations successives du monde rural puisqu'au-delà de sa finalité économique traditionnelle, elle se pose en outil de réaménagement global de l'espace au service des communes rurales, incluant l'urbanisme, l'aménagement touristique, la protection du patrimoine architectural et naturel.

Le réaménagement du territoire communal se fait en fonction de plusieurs critères :

- ❖ La commune peut agrandir, créer et localiser des réserves foncières soit par regroupement de ses apports ou par prélèvement payant. Situées à l'intérieur du périmètre de l'aménagement foncier agricole et forestier, ces réserves foncières peuvent constituer jusqu'à 2% de la surface aménagée et permettent de régler les problèmes fonciers inhérents aux emprises destinées aux ouvrages d'intérêt collectif (nouvelles voiries, équipements publics).

Des travaux connexes peuvent être réalisés.

- ❖ La prise en compte de l'environnement, la faune, la flore et le paysage est assurée par la Commission Communale d'Aménagement Foncier. Elle repose sur l'étude d'impact réalisée simultanément à l'aménagement foncier agricole et forestier qui permet d'identifier les contraintes du périmètre remembré.

Aménagement Foncier Agricole et Forestier en secteur forestier :

En secteur forestier, l'aménagement foncier agricole et forestier a également pour objet de favoriser la mise en valeur et la protection de la forêt, ainsi que d'améliorer la structure foncière sylvicole.

Il s'agit en fait d'une adaptation des dispositions de l'aménagement foncier agricole et forestier par son application à la forêt.

La chronologie est identique, seules les règles de détermination des apports et des contributions de chacun ont été complétées. Elle recourt aux mêmes techniques que l'aménagement foncier agricole et forestier mais utilise la valeur d'avenir des peuplements comme critère d'évaluation en plus de la valeur de la productivité des sols concernés.

La commission communale d'aménagement foncier est complétée par quatre propriétaires forestiers de la commune, et s'il y a lieu par le représentant de l'Office National des Forêts.

Cette opération vise à mettre en place :

- ❖ des secteurs agricoles non « mités » par des petits boisements spontanés ou créés,
- ❖ des zones forestières homogènes dans lesquelles une gestion forestière rationnelle pourra être appliquée.

Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux

Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux constituent un moyen souple afin d'améliorer les structures foncières pour une meilleure exploitation agricole ou forestière.

Il s'agit d'un échange ou d'une cession de parcelles à l'amiable. Ces échanges ou cessions, conclus par acte notarié, peuvent intervenir :

- ❖ Entre deux propriétaires : échanges bilatéraux ;
- ❖ Entre plusieurs propriétaires : échanges multilatéraux.

Ils découlent soit d'une initiative privée (échanges ponctuels), soit d'un choix de la commission communale d'aménagement foncier.

C'est un mode d'aménagement foncier recommandé pour les territoires présentant un petit nombre d'intervenants déterminés à réussir et pour des surfaces réduites.

Les avantages de la procédure sont :

- ❖ L'assimilation aux effets de l'aménagement foncier agricole et forestier ;
- ❖ La dispense de taxe de publicité foncière ;
- ❖ Sous réserve de leur acceptation par la Commission Départementale d'Aménagement Foncier :
 - réduction du droit de mutation sur soultes et plus-value,
 - aide financière du département.

Ces avantages ne sont effectifs que sous certaines conditions :

- ❖ les immeubles échangés doivent être localisés soit dans un même canton, soit dans un canton et une commune limitrophe de celui-ci, ou à défaut, l'un des immeubles échangés doit être contigu aux propriétés rurales de celui qui les reçoit ;
- ❖ les actes constatant l'échange doivent contenir diverses précisions relatives aux parties et aux biens concernés.

Ce mode d'aménagement permet rarement de faire aboutir des projets de quelque ampleur, car il peut être interrompu en cas d'opposition. De plus, il ne permet pas l'établissement d'un projet contrôlé de travaux connexes.

La mise en valeur des terres incultes ou sous-commission exploitées

La mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous exploitées est une procédure qui permet de contraindre :

- ❖ Un propriétaire à mettre en valeur lui-même ses terres ou à les louer à un exploitant agricole ;
- ❖ Un titulaire de droit d'exploitation à exercer ce droit ou à y renoncer. Dans ce cas, le droit d'exploiter peut être repris par le propriétaire du fonds concerné, qui l'exerce ou, à défaut, l'attribue à un autre exploitant.

La procédure peut être mise en œuvre :

- ❖ De manière ponctuelle : toute personne physique ou morale peut demander au Préfet l'autorisation d'exploiter une parcelle inculte ou manifestement sous exploitée ;
- ❖ Sur un territoire déterminé (commune, partie de commune ...).

L'initiative provient alors :

- ❖ A la demande du Préfet le Président du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace saisit la CDAF : après un recensement des zones dans lesquelles il serait d'intérêt général de remettre en valeur les terres incultes ou manifestement sous exploitées (réalisé par la commission départementale d'aménagement foncier), le Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace arrête le ou les périmètres où la procédure sera mise en œuvre, après avis de la commission départementale d'aménagement foncier.
- ❖ ou d'une commission communale d'aménagement foncier :
 - qui juge utile de mettre en œuvre la procédure sur un périmètre déterminé. C'est le Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace qui ordonne les opérations et fixe le périmètre ;

Dans tous les cas les parcelles concernées doivent être incultes ou manifestement sous exploitées depuis plus de trois ans (deux ans en montagne).

La procédure comprend trois étapes :

- ❖ la reconnaissance de l'état d'inculture et de sous-exploitation manifeste ;
- ❖ la mise en demeure de mettre en valeur les fonds ;
- ❖ la remise en valeur des fonds.

La réglementation des boisements

La réglementation des boisements est une procédure destinée à favoriser une meilleure répartition des terres en gérant les conflits entre productions agricoles, forêts et espaces de nature ou de loisirs.

Elle permet de limiter et d'éviter les boisements pouvant constituer une gêne pour l'activité agricole.

La réglementation des boisements est mise en place pour trois raisons :

- ❖ Protection des terres nécessaires à l'activité agricole, notamment celles situées à proximité des villages et des sièges d'exploitation (protection paysagère, protection des résidences).
- ❖ Préjudice sérieux qu'entraînerait le boisement pour les parcelles limitrophes dû à l'ombre et à l'influence des racines des arbres.
- ❖ Difficultés résultant du boisement de terrains pour la réalisation d'opérations d'aménagements fonciers ultérieures.

Il est ainsi possible dans une même commune :

- ❖ De définir plusieurs périmètres :
 - d'interdiction : aucune plantation ni semis ne peut être autorisé ;
 - de réglementation : tout candidat au boisement doit produire une déclaration préalable au président du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace qui donne son accord ou refuse le boisement ;
 - libres à tout boisement.
- ❖ D'interdire ou de réglementer la plantation de certaines essences forestières seulement ;
- ❖ De fixer les distances des plantations par rapport aux limites séparatives, supérieures à celles édictées par le code civil.

En cas de boisement en infraction avec la réglementation, le président du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace peut mettre en demeure le propriétaire de supprimer le boisement ou ordonner d'office sa destruction. Des sanctions complémentaires sont également possibles. Cette réglementation s'applique aux plantations, replantations et semis d'essences forestières faites de mains d'hommes.

II. ETUDE FONCIERE ET AGRICOLE

L'étude préalable d'aménagement foncier est réalisée à la demande de la Commune d'ALTECKENDORF. Une réunion d'information sur la procédure d'aménagement foncier auprès du conseil municipal s'est tenue en janvier 2019.

La CCAF s'est réunie en sous-commission à 6 reprises les 18 novembre 2019, 21 janvier 2020, le 17 février 2020, 9 mars 2020, le 20 juillet 2020, le 2 septembre 2020 et a voté favorablement pour la mise à enquête du périmètre d'aménagement foncier en commission communale d'aménagement foncier le 15 février 2021.

Le volet foncier et agricole de l'étude préalable d'aménagement foncier a été réalisé en régie au sein de l'Unité Aménagement Foncier de la Collectivité européenne d'Alsace.

Ce volet de l'étude va permettre d'étudier le parcellaire, les propriétés et les exploitations agricole sur le ban communal d'ALTECKENDORF afin d'évaluer l'intérêt d'un aménagement foncier pour les propriétaires, les agriculteurs ainsi que la Commune.

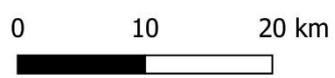
1. Présentation générale de la commune

Environnement humain

La commune d'ALTECKENDORF est une commune de 852 habitants (2018) localisée dans le Nord-Ouest du département du Bas-Rhin. Elle fait partie de l'arrondissement de Saverne, du canton de Bouxwiller et de la Communauté de communes du Pays de la Zorn qui regroupe 26 communes. Le ban communal d'ALTECKENDORF s'étend sur une superficie de 5,72 km².



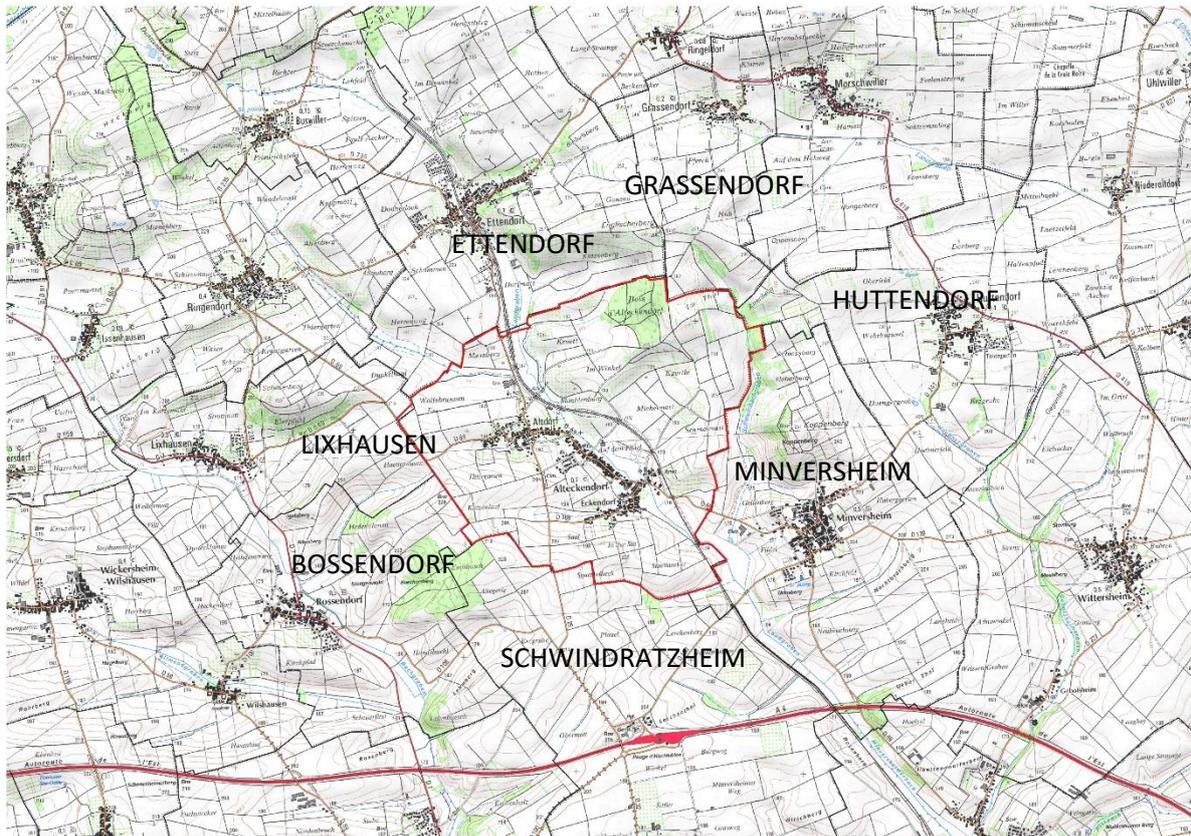
- Département du Bas-Rhin
- Limites communales



Sources : CD67, Unité Aménagement rural

Le territoire communal est limitrophe des communes de :

- HUTTENDORF et MINVERSHEIM à l'Est
- ETTENDORF et GRASSENDORF au Nord
- LIXHAUSEN et BOSSENDORF à l'Ouest,
- SCHWINDRATZHEIM au Sud.



ALTECKENDORF fait partie de l'unité géographique de l'arrière Kochersberg. Il se caractérise par un paysage collinaire cultivé, un paysage animé par les fruitiers, les houblonnières et quelques bosquets. Le petit parcellaire subsiste sur les versants pentus.

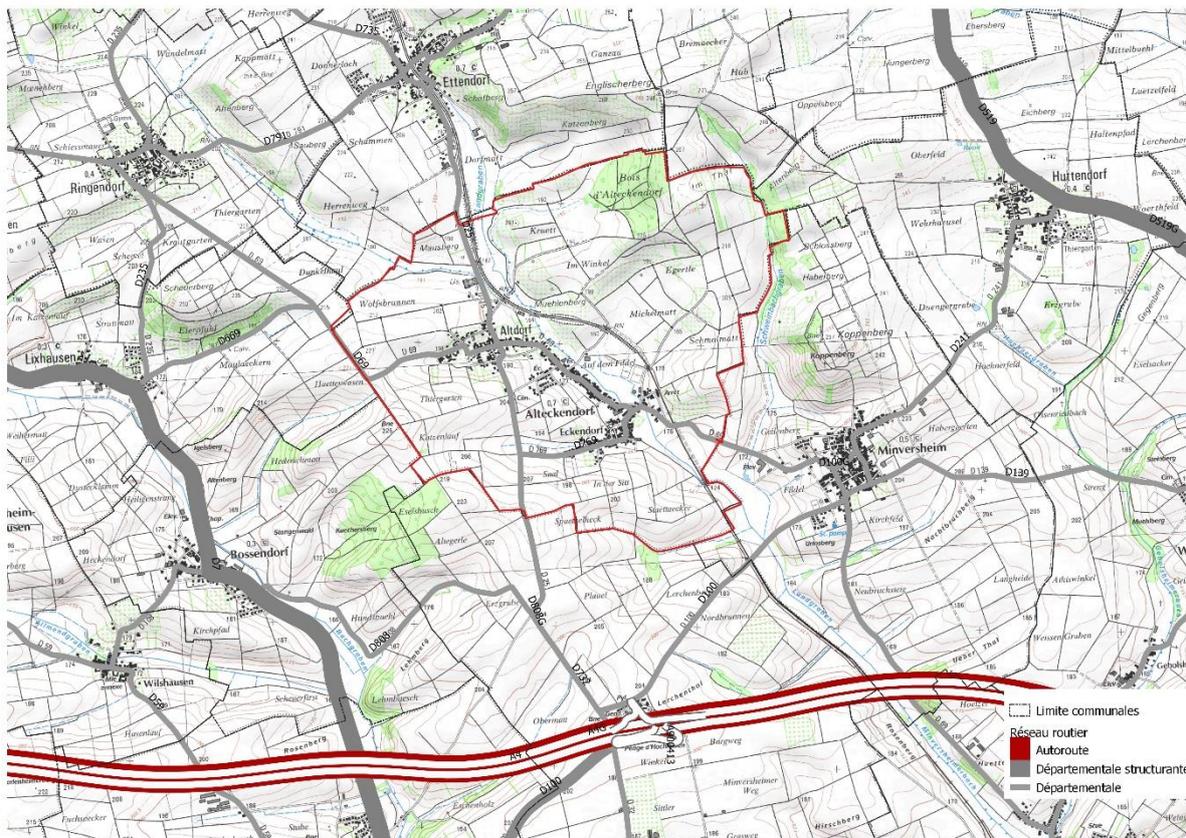
La commune d'ALTECKENDORF est située à 25,3 km au Nord de STRASBOURG. Le village bénéficie d'une bonne accessibilité, il est desservi par l'autoroute A4, via la sortie du péage de Schwindratzheim. Le ban communal de ALTECKENDORF est traversé par la voie ferrée selon un axe Nord Sud. Elle relie notamment Strasbourg et le pays de Hanau.

La commune comporte un massif forestier de propriété communale au Nord ainsi qu'une importante zone de vergers située sur un secteur vallonné à l'Est du village. Ce secteur de vergers a été zoné au PLU afin d'assurer la pérennité de ce paysage typique de l'arrière Kochersberg. Le territoire communal comprend également un cours d'eau, le Landgraben qui traverse le village

L'altitude maximale sur la commune d'ALTECKENDORF est de 265 mètres sur la colline située en limite communale au Nord-Est et la plus faible de 167 mètres dans le village au centre du ban communal.

L'occupation du sol est représentée à l'Est du village par une imbrication de prairies et des labours (culture de maïs et de blé) et de vieux vergers situés sur un secteur de pentes moyennes. A l'Ouest, le ban communal est dominé par les cultures en labours et est caractérisé par des pentes plus faibles.

- Réseaux de communication



La commune est bien desservie par les axes routiers. Elle est située à proximité de l'autoroute A4, axes routiers majeur qui relie notamment Strasbourg et Paris.

D'autre part le maillage des routes secondaires est bien développé sur et autour de la commune avec la route départementale, RD69 qui relie la commune de Minversheim et la RD 25 et RD32 qui relie la commune de Schwindratzheim.

L'accessibilité routière aux pôles urbains majeurs du département tels que Strasbourg, Haguenau, Hochfelden est bonne. La gare la plus proche est celle de Mommenheim. L'aéroport le plus proche, à savoir celui de STRASBOURG ENTZHEIM, est à environ 40 kilomètres au Sud-Ouest de la commune. Ces différents modes de transport et leur proximité par rapport à la commune font que ALTECKENDORF se caractérise par une bonne accessibilité.

- Evolution démographique

	1990	1999	2010	2012	2013	2016	2017	2018
Population	705	746	750	824	861	884	868	852

Sources : données INSEE, population légales

La population d'ALTECKENDORF a connu une petite augmentation de sa population entre 1990 et 1999 (+5 %) puis s'est stabilisée à partir des années 2013 avec une population entre 850 et 860 habitants.

Environnement naturel

- Topographie

Le village d'ALTECKENDORF se situe dans la zone des collines sous-vosgiennes et lœssiques de l'Arrière-Kochersberg dans le secteur du champ de fracture de Saverne. Par collines sous-vosgiennes, on désigne des coteaux de 200 à 400 mètres d'altitude et qui viennent en transition entre la plaine rhénane à l'est et le massif vosgien à l'ouest.

Le village est situé à 177 mètres au-dessus du niveau de la mer, en bordure du ruisseau Landgraben et se trouve entouré par les collines du Koppenberg (256 mètres), de l'Englischberg (288 mètres) et du Scheuerberg (250 mètres).

La superficie de la commune est de 572 hectares ; son altitude varie de 167 à 265 mètres.

Le ban communal d'ALTECKENDORF est vallonné, les secteurs situés au Nord Est du ban communal et le Sud-Est du village sont soumis à de fortes pentes (plus de 10%) alors que la partie située à l'Ouest de la voie ferrée présente des pentes plus faible avec des dépressions localisées.

- Géologie

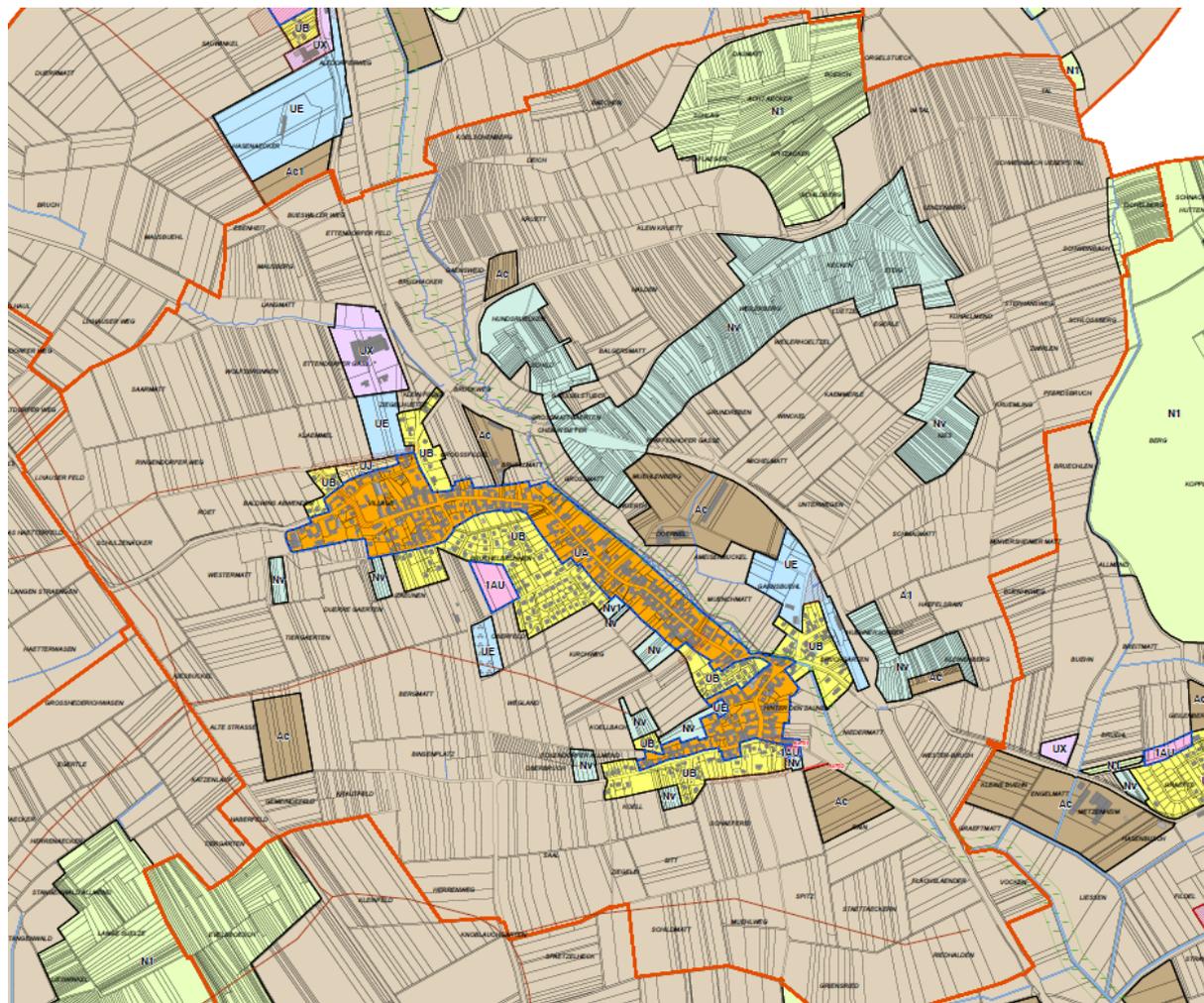
La commune d'ALTECKENDORF est située dans la zone des collines sous-vosgiennes dans la région de l'arrière Kochersberg. Cette zone constituée de formations secondaires et tertiaires s'inscrit au Nord-Ouest de Strasbourg dans un arc cercle appelé champ de fracture de Saverne drainé principalement par les rivières vosgiennes Mossig, Zorn et Moder.

- Sensibilités environnementales

Les sensibilités environnementales ont été étudiées dans le cadre du volet environnemental et paysager de l'étude préalable par le bureau d'études L'ATELIER DES TERRIROIRES. Le volet environnemental et paysager établit un diagnostic afin d'identifier les milieux et les espèces faune et flore remarquables ainsi que les recommandations à mettre en œuvre dans le cadre du futur projet d'aménagement foncier. Ces dernières ont été prises en compte dans le cadre du travail pour la détermination d'une proposition de périmètre d'aménagement foncier lors des réunions de sous-commissions.

- Document d'urbanisme

La Commune d'ALTECKENDORF possède un Plan Local d'Urbanisme qui s'inscrit dans le PLUi de la Communauté de communes du pays de la Zorn, il a été mis à jour et adopté le 20 décembre 2019. Le périmètre d'aménagement foncier prend en compte le zonage du nouveau PLU et exclut l'ensemble des secteurs constructibles et futurs constructibles.

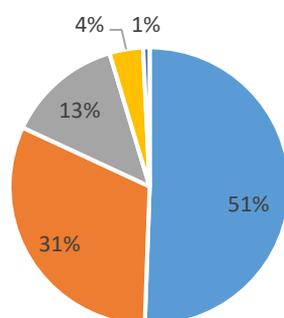


2. Analyse foncière et agricole

Le parcellaire

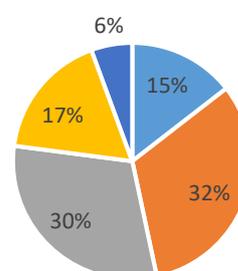
	Nombre de parcelles	Surface (ha)
Inférieur à 20 a	678	58,54
Entre 20 a et 50 ha	421	130,40
Entre 50 et 1 ha	180	123,06
Entre 1 et 2 ha	52	70,18
Supérieur à 2 ha	10	22,55

Répartition des parcelles par classes de superficies



- Moins de 20 ares
- Entre 20 et 50 ares
- Entre 50 ares et 1 ha
- Entre 1 et 2 ha
- Plus de 2 ha

Répartition de la superficie totale par classe de superficie des parcelles



- Moins de 20 ares
- Entre 20 et 50 ares
- Entre 50 ares et 1 ha
- Entre 1 et 2 ha
- Plus de 2 ha

L'aire d'étude comprend environ 1345 parcelles. Sur la commune d'ALTECKENDORF, la taille moyenne des parcelles est de 30 ares, cette moyenne importante peut s'expliquer du fait de la réalisation d'un premier remembrement.

Les parcelles de petites tailles (inférieures à 20 ares) représentent quasiment la moitié des parcelles en nombre absolu (678) mais ne représentent que 6 % de la surface totale du périmètre, soit 65,62 ha. Ces parcelles sont principalement situées en périphérie du village et à proximité des cours d'eau.

Les parcelles entre 20 et 50 ares représentent 31 % de parcelles en nombre absolu (421) pour une superficie totale d'environ 130,4 ha, soit 31 % de la surface totale du périmètre, soit la plus importante des catégories en surface avec 32 % de la surface totale du périmètre. Ces parcelles sont uniformément réparties sur le territoire.

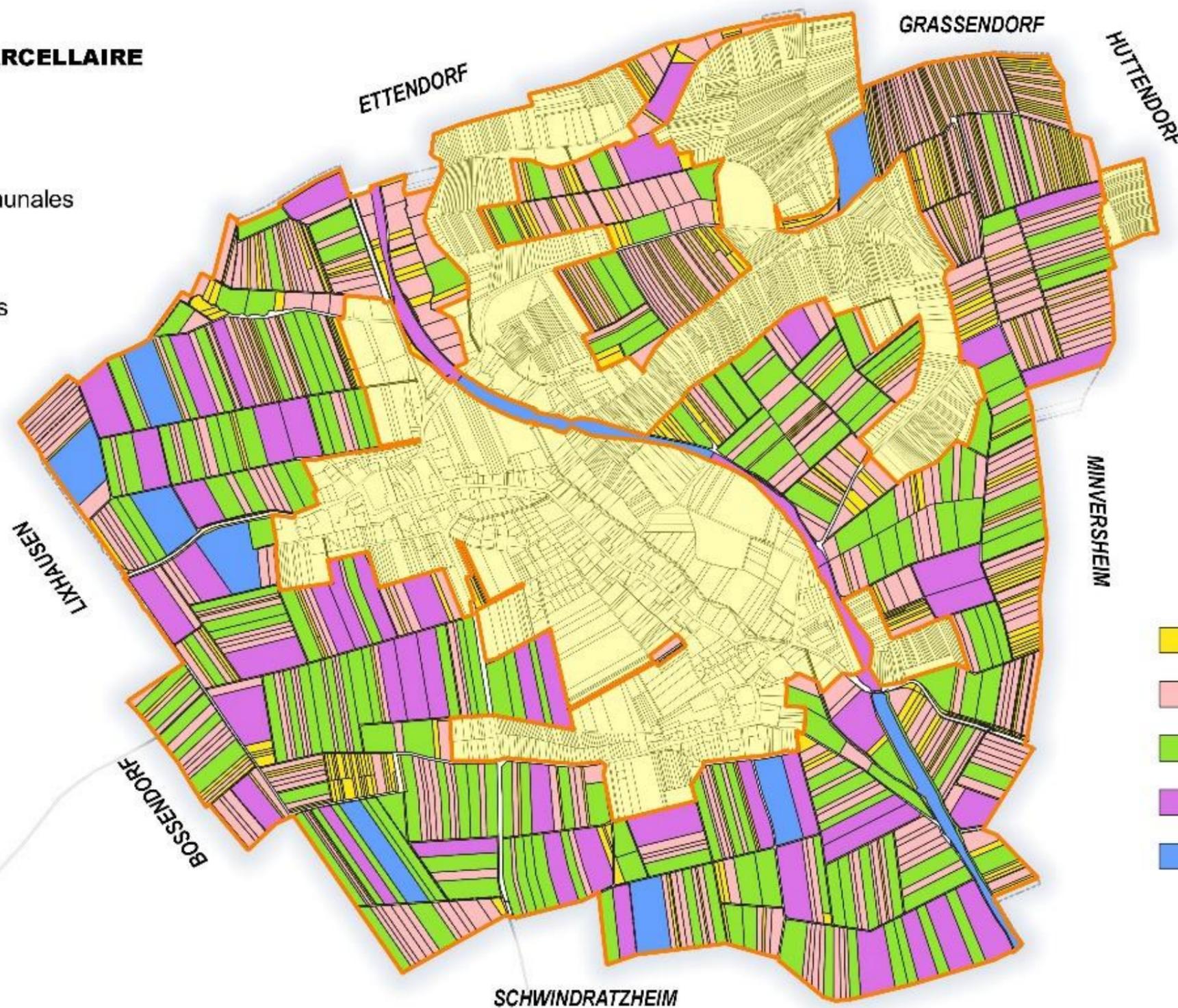
Les parcelles entre 50 ares et 1 hectare représentent 13 % des parcelles en nombre absolu (180) pour une superficie totale de 123 ha. Ces parcelles sont uniformément réparties sur le territoire.

Les parcelles supérieures à 1 hectare représentent 5 % des parcelles en nombre absolu (62) pour une superficie totale d'environ 93 ha, soit 23 % de la surface totale du périmètre. Ces grandes parcelles sont situées notamment dans la partie du ban communal situé à l'Ouest de la voie ferrée, qui est également la plus agricole.

Étude préalable d'aménagement foncier ALTECKENDORF

LE PARCELLAIRE

- ▭ Limites communales
- ▭ Périmètre
- ▭ Zones exclues



- ▭ Moins de 20 ares
- ▭ Entre 20 et 50 ares
- ▭ Entre 50 ares et 1 ha
- ▭ Entre 1 et 2 ha
- ▭ Plus de 2 ha



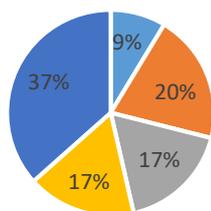
0 250 500 m

L'analyse des propriétés privées

- Par classes de nombre de parcelles

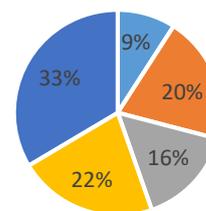
	Nombre de parcelles	Somme de surfaces	Nombre de propriétés
1 parcelle	115	36,42	115
Entre 2 et 5 parcelles	271	80,26	96
Entre 5 et 10 parcelles	233	62,48	31
Entre 10 et 20 parcelles	226	87,29	15
Plus de 20 parcelles	488	134,68	12

Répartition des propriétés par le nombre de parcelles



- 1 parcelle
- Entre 2 et 5 parcelles
- Entre 5 et 10 parcelles
- Entre 10 et 20 parcelles
- Plus de 20 parcelles

Répartition de la surface par classe de nombre de parcelles



- 1 parcelle
- Entre 2 et 5 parcelles
- Entre 5 et 10 parcelles
- Entre 10 et 20 parcelles
- Plus de 20 parcelles

Le périmètre regroupe 269 comptes de propriétés d'une surface moyenne de 1,5 hectares avec 4,9 parcelles par comptes.

Il est important de préciser la distinction entre compte de propriété et propriétaires, un propriétaire peut avoir plusieurs comptes de propriétés enregistrés au cadastre. Par exemple : Mme Dubois possède une parcelle en son nom propre ce qui est équivalent au numéro de D6152, elle possède également deux parcelles en indivision avec sa sœur pour lequel elle a un autre numéro de DNUPRO, le D9847. Mme Dubois a deux comptes de propriétés avec au total 3 parcelles. Dans notre analyse Mme Dubois est considérée comme mono parcellaire pour son compte D6152, elle possède une seule parcelle et bi parcellaire pour son compte D9847 où elle possède deux parcelles.

Le regroupement des parcelles par comptes de propriétés et par personnes individuelles ou de la même famille sera réalisé dans le cadre de la procédure d'aménagement foncier par le géomètre expert désigné par la Collectivité européenne d'Alsace.

Sur la zone d'étude, environ la moitié des comptes de propriétaires sont mono parcellaires (115), c'est-à-dire qu'ils ne possèdent qu'une seule parcelle dans le périmètre. En surface, ces comptes de propriétés représentent 9% de la surface totale du périmètre, soit environ 36 ha. Ces propriétaires sont répartis uniformément sur la zone d'étude et la surface moyenne de leurs parcelles est d'environ 30 ares. Elles présentent un intérêt moindre à la

réalisation d'un aménagement foncier car un regroupement parcellaire est impossible, même s'il peut éventuellement permettre l'amélioration de la desserte ou de la forme des parcelles.

Les comptes de propriétés possédant entre 2 et 5 parcelles représentent environ 20 % des comptes de propriétés (271 en valeur absolue) et représentent 20% de la surface totale du périmètre, soit 80 ha.

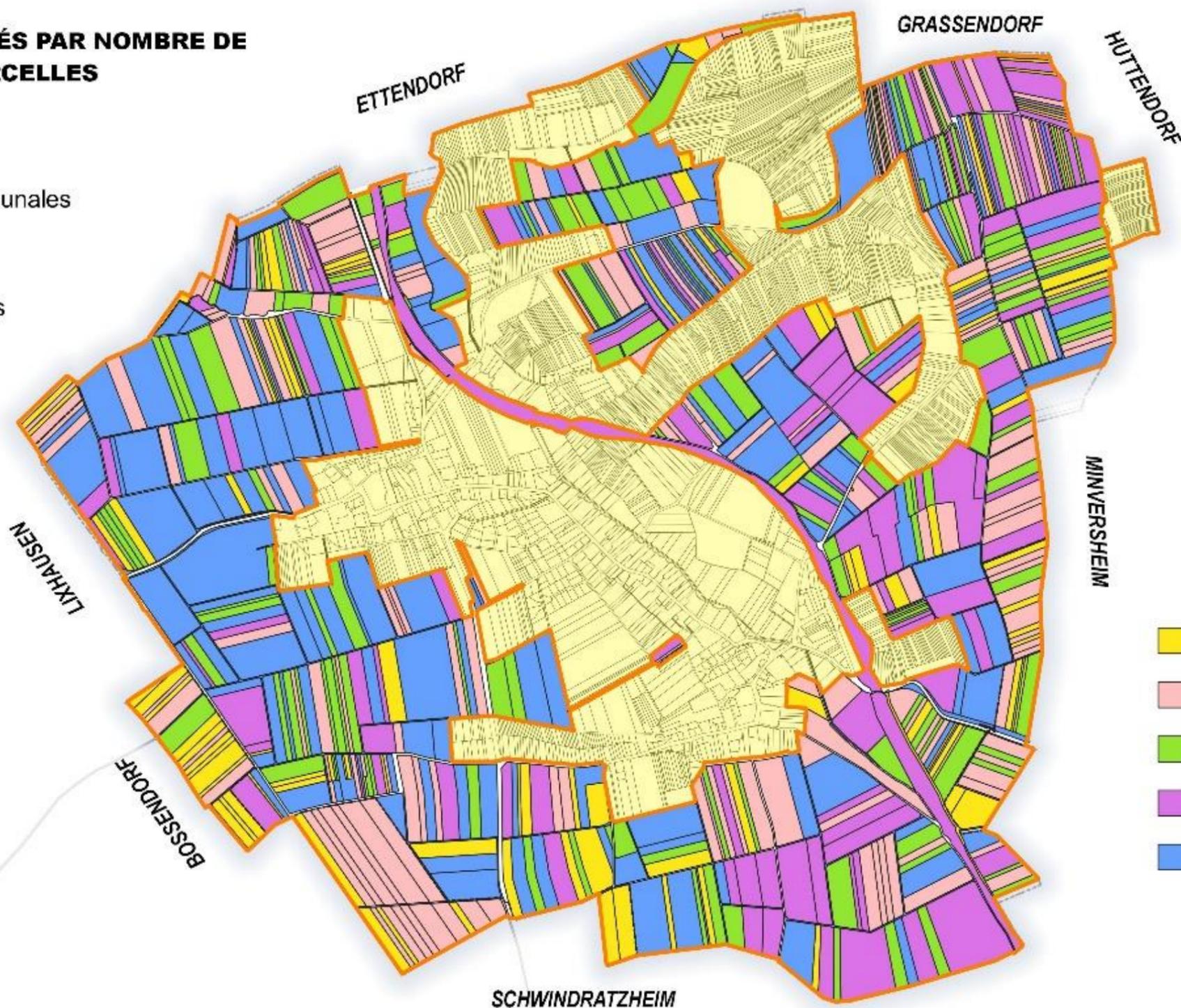
Les comptes de propriétés possédant entre 5 et 10 parcelles et entre 10 et 20 parcelles présentent des distributions similaires, ils représentent respectivement 17% des comptes de propriétés pour des surfaces totales de 63 et 87 hectares, soit 16 % et 22 % de la surface totale du périmètre.

Notons que 12 comptes de propriétés possèdent plus de 20 parcelles et représentent 1/3 de la surface totale du périmètre avec une superficie d'environ 135 hectares. Ces derniers apparaissent comme très morcelés.

Étude préalable d'aménagement foncier ALTECKENDORF

LES PROPRIÉTÉS PAR NOMBRE DE PARCELLES

- ▭ Limites communales
- ▭ Périmètre
- ▭ Zones exclues



- ▭ 1 parcelle
- ▭ Entre 2 et 5 parcelles
- ▭ Entre 5 et 10 parcelles
- ▭ Entre 10 et 20 parcelles
- ▭ Plus de 20 parcelles



0 250 500 m

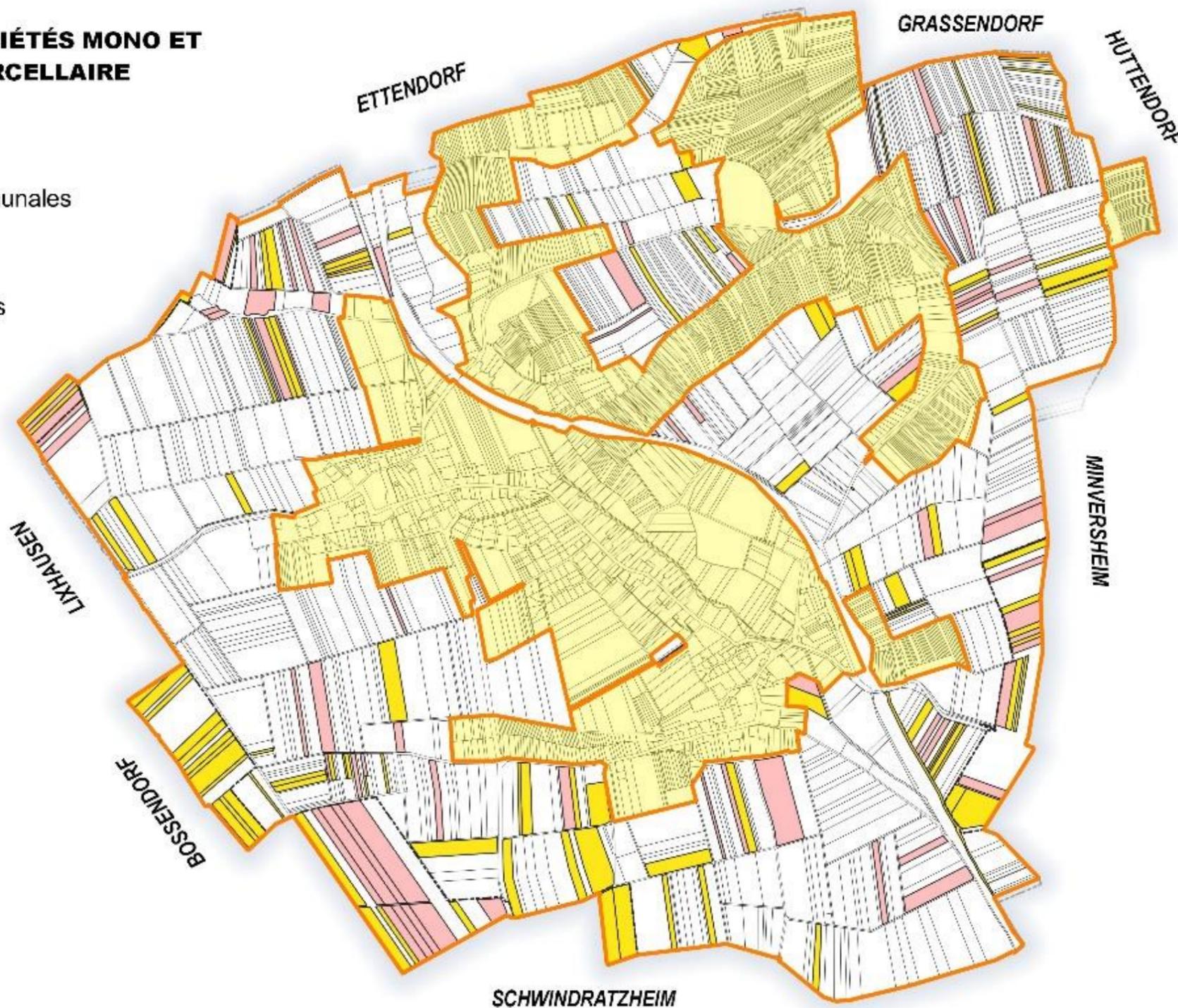
Réalisation : CEA, Service Agriculture Foncier et Sylviculture, 2021

Sources : DGFIP, CEA

Étude préalable d'aménagement foncier
ALTECKENDORF

LES PROPRIÉTÉS MONO ET
BIPARCELLAIRE

- Limites communales
- Périmètre
- Zones exclues



- 1 parcelle
- 2 parcelles



0 250 500 m

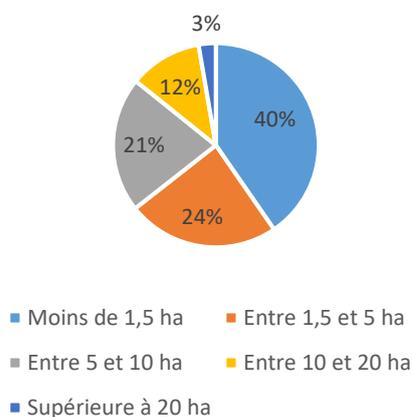
Réalisation : CEA, Service Agriculture Foncier et Sylviculture, 2021

Sources : DGFIP, CEA

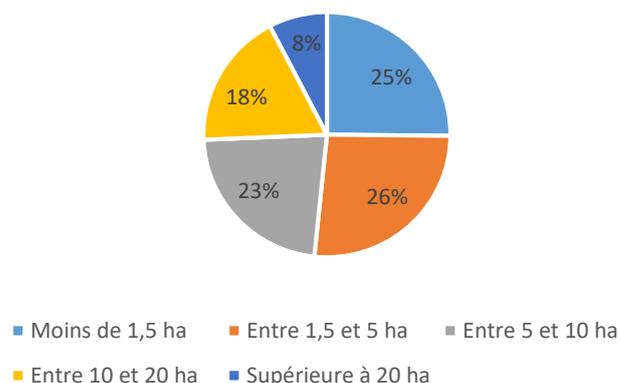
- *Par classes de superficie*

	Nombre de parcelles	Somme de surfaces	Nombre de propriétés
Moins de 1,5 ha	539	100,94	213
Entre 1,5 et 5 ha	319	106,24	39
Entre 5 et 10 ha	286	91,09	11
Entre 10 et 20 ha	153	72,34	5
Supérieure à 20 ha	36	30,66	1

Répartition des propriétés par leurs superficies



Répartition des surfaces par classes de superficies des propriétés

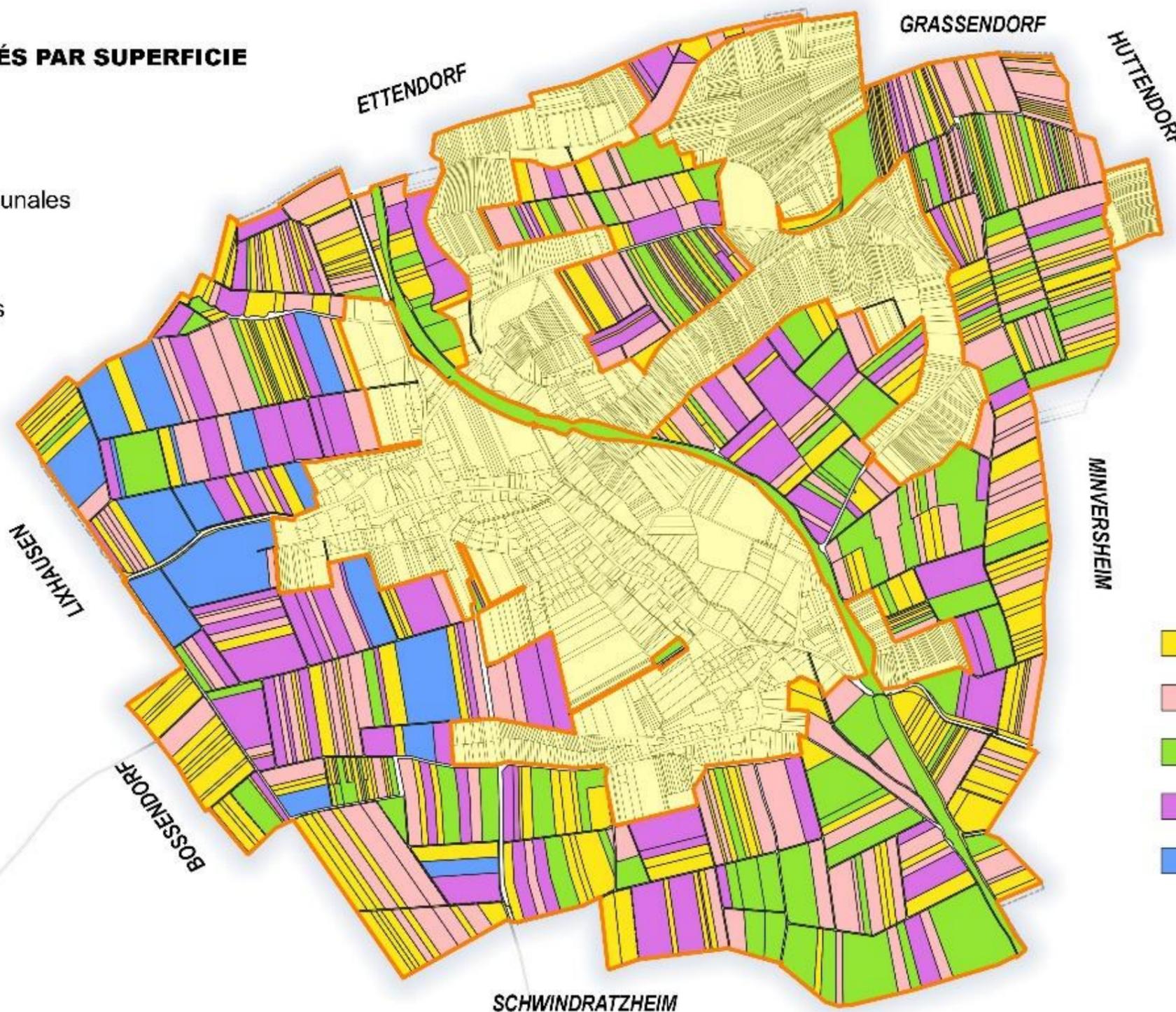


La grande majorité des propriétés situées dans le périmètre d'étude font une surface inférieure à 1,5 ha. Elles représentent 25 % de la surface totale et 40 % des parcelles. On notera que 6 propriétés ont une superficie de plus de 10 ha, elles représentent environ 190 parcelles pour une surface d'environ 100 ha.

Étude préalable d'aménagement foncier ALTECKENDORF

LES PROPRIÉTÉS PAR SUPERFICIE

- Limites communales
- Périmètre
- Zones exclues



- Moins de 1,5 ha
- Entre 1,5 et 5 ha
- Entre 5 et 10 ha
- Entre 10 et 20 ha
- Supérieure à 20 ha



Réalisation : CEA, Service Agriculture Foncier et Sylviculture, 2021

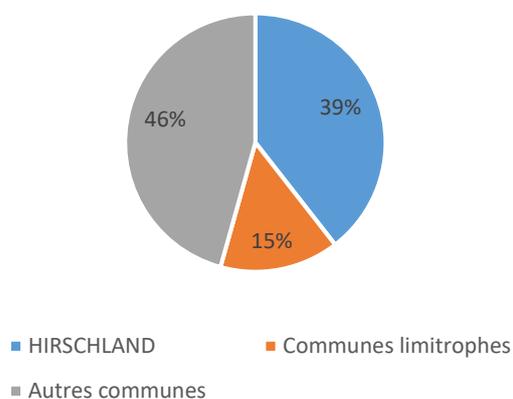
Sources : DGFIP, CEA



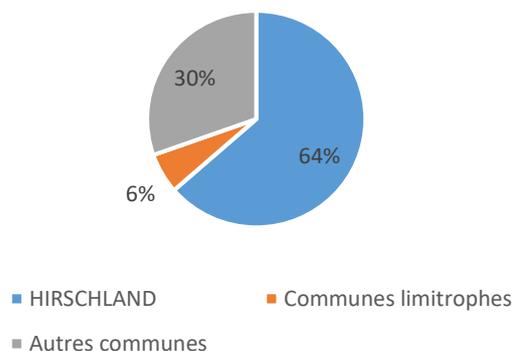
La commune de provenance des propriétaires

Commune de provenance	Nombre de propriétaires	Nombre de parcelles
ALTECKENDORF	132	770
Communes limitrophes	28	121
Autres communes	109	454
Total	269	1345

Répartition des propriétaires par commune de provenance



Répartition des parcelles par commune de provenance des propriétaires



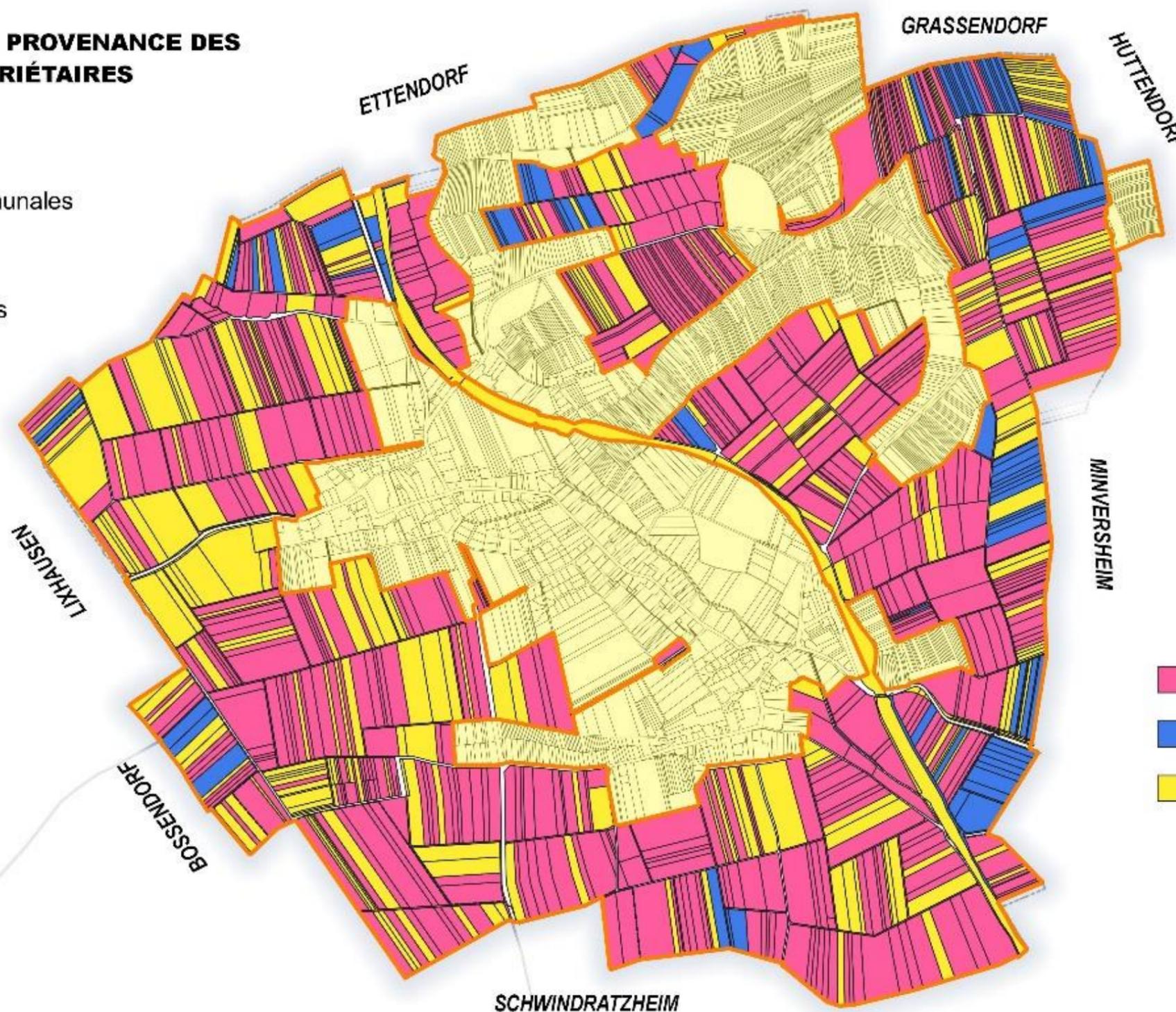
La provenance des propriétaires est définie par leur lieu de résidence.

Dans la zone d'étude, une majorité de propriétaires résident dans la commune d'ALTECKENDORF (49%) et possèdent environ 58 % des parcelles de la zone d'étude. Les propriétaires résidant dans les communes limitrophes à la commune d'ALTECKENDORF, à savoir BOSENDORF, LIXHAUSEN, ETTENDORF, MINVERSHEIM et SCHWINDRATZHEIM sont présents en périphérie de la zone d'études (10%) et y possèdent très peu de parcelles dans (9%). Enfin les propriétaires résidant dans d'autres communes en France et à l'étranger représentent environ 40 % avec 33 % des parcelles de la zone d'étude.

Étude préalable d'aménagement foncier ALTECKENDORF

COMMUNE DE PROVENANCE DES PROPRIÉTAIRES

- ▭ Limites communales
- ▭ Périmètre
- ▭ Zones exclues



- ▭ Alteckendorf
- ▭ Communes limitrophes
- ▭ Autres communes



0 250 500 m

Réalisation : CEA, Service Agriculture Foncier et Sylviculture, 2021

Sources : DGFIP, CEA

Les propriétaires institutionnels

Propriétaires	Surface
ASSOCIATION FONCIERE D'ETTENDORF	0,01
ASSOCIATION FONCIERE D'ALTECKENDORF	8,21
ASSOCIATION FONCIERE DE BOSSENDORF	0,98
ASSOCIATION FONCIERE DE GRASSENDORF	0,28
ASSOCIATION FONCIERE DE MINVERSHEIM	1,29
ASSOCIATION FONCIERE DE RINGENDORF	0,04
COMMUNE D'ALTECKENDORF	9,67
COMMUNE DE BOSSENDORF	0,1
COMMUNE D'ETTENDORF	0,23
COMMUNE DE MINVERSHEIM	0,26
DEPARTEMENT DU BAS RHIN	1,35
FONDATION ST THOMAS	2,11
FONDS ALSACIEN POUR LA RESTAURATION DES BIOTOPES	0,24
HOPITAL DE BOUXWILLER	4,19
PAROISSE PROTESTANTE D'ALTECKENDORF	10,9
SNCF	99,4

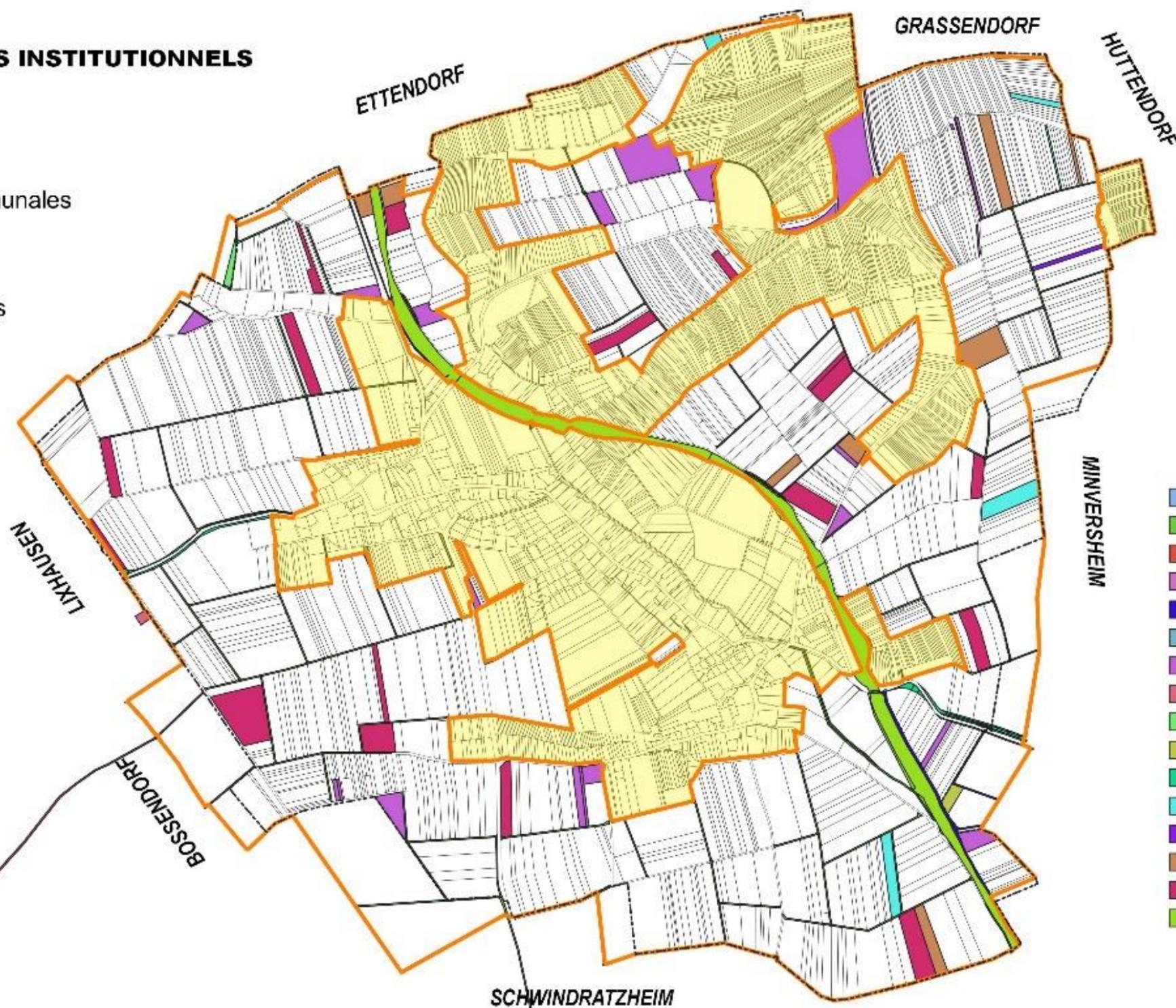
Les surfaces appartenant à la Commune d'ALTECKENDORF comprennent notamment des surfaces boisées, des parcelles agricoles et des chemins ruraux.

Les associations foncières de chacune des communes sont propriétaires des chemins d'exploitation qui ont été créés lors des précédents aménagements fonciers. Ces parcelles de chemins incluent ponctuellement des haies.

Étude préalable d'aménagement foncier ALTECKENDORF

PROPRIÉTAIRES INSTITUTIONNELS

-  Limites communales
-  Périmètre
-  Zones exclues



-  AF D'ETTENDORF
-  AF D'ALTECKENDORF
-  AF DE BOSSENDORF
-  AF DE GRASSENDORF
-  AF DE MINVERSHEIM
-  AF DE RINGENDORF
-  COMMUNE D'ALTECKENDORF
-  COMMUNE DE BOSSENDORF
-  COMMUNE DE ETTENDORF
-  COMMUNE DE MINVERSHEIM
-  DEPARTEMENT DU BAS RHIN
-  FONDATION ST THOMAS
-  FARB
-  HOPITAL DE BOUXWILLER
-  PAROISSE PROTESTANTE
-  SNCF



0 250 500 m

Réalisation : CEA, Service Agriculture Foncier et Sylviculture, 2021

Sources : DGFIP, CEA

Les exploitations agricoles

Le registre parcellaire graphique est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC). Ces données tiennent déjà compte des échanges entre exploitants agricoles. Le périmètre d'étude inclut 32 exploitations qui se partagent 272 îlots PAC et environ 366 ha. En moyenne, cela représente une exploitation de 11,5 ha (selon les données PAC), composée de 8,5 îlots PAC, chacun ayant une superficie de 1,3 ha. Enfin, 25 % des exploitations sont composées de plus de 10 îlots.

Étude préalable d'aménagement foncier
ALTECKENDORF

ÎLOTS DE CULTURES

- Limites communales
- Périmètre
- Zones exclues



32 exploitations agricoles
déclarées à la PAC



0 250 500 m

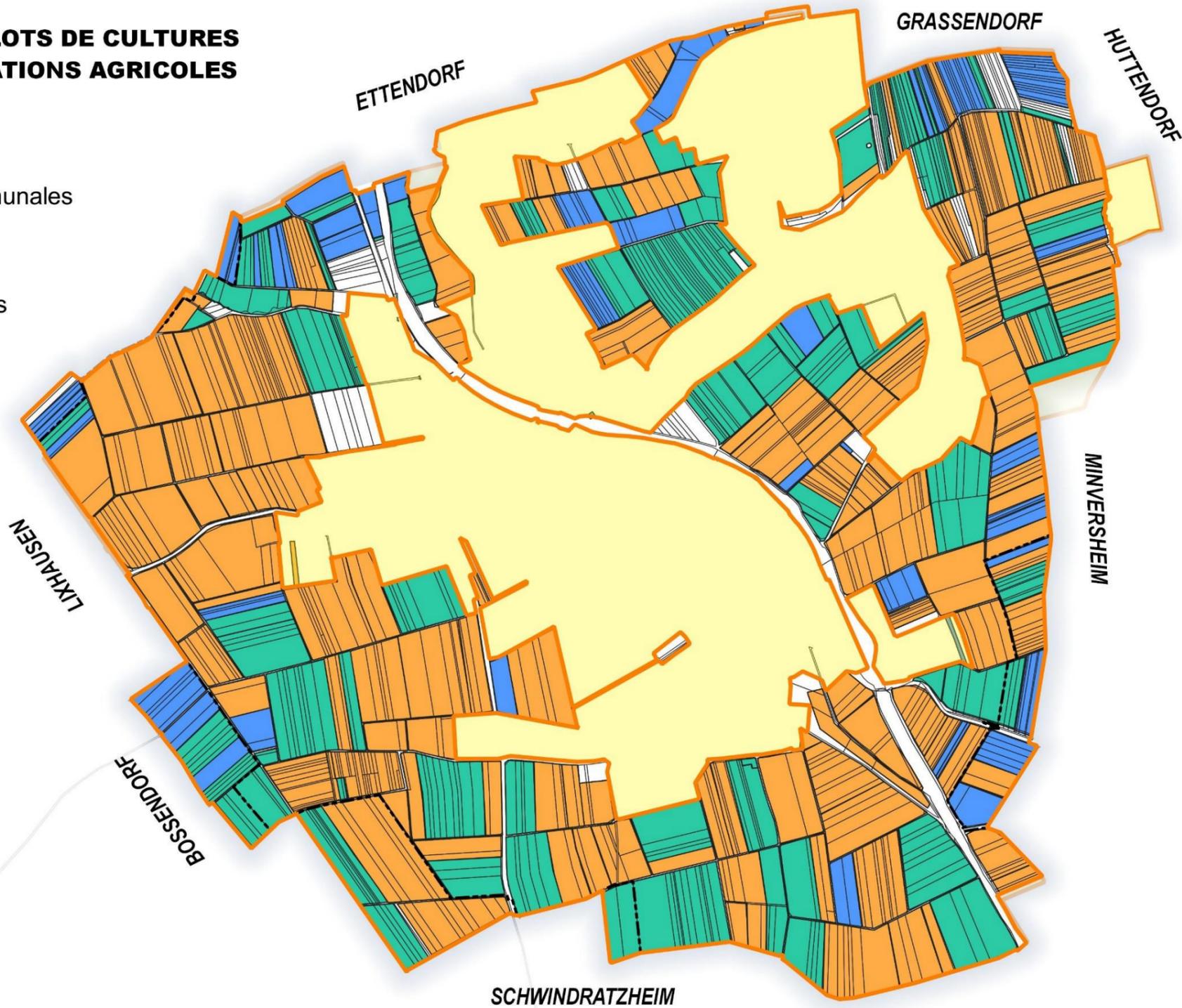
Réalisation : CEA, Service Agriculture Foncier et Sylviculture, 2021

Sources : DGFIP, CEA

Étude préalable d'aménagement foncier
ALTECKENDORF

NOMBRES D'ÎLOTS DE CULTURES
PAR EXPLOITATIONS AGRICOLES

- Limites communales
- ▭ Périmètre
- ▭ Zones exclues



Nombre d'îlots

- ▭ 1 - 4
- ▭ 4 - 10
- ▭ 10 - 28
- ▭ 28 - 46



0 250 500 m

Réalisation : CEA, Service Agriculture Foncier et Sylviculture, 2021

Sources : DGFIP, CEA

III. PROPOSITIONS ET RECOMMANDATIONS

1. Choix d'un mode d'aménagement

Les quatre procédures d'Aménagement Foncier prévues par le Code rural et de la pêche maritime sont :

- La réglementation et la protection des boisements,
- La mise en valeur des terres incultes et manifestement sous-exploitées,
- Les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux,
- L'aménagement foncier agricole et forestier.

La réglementation et la protection des boisements visent à définir des règles de plantation, de replantation ou de semis d'essences forestières sur le territoire de la commune, l'objectif étant notamment de préserver l'équilibre entre les terres agricoles et les terres boisées. Par conséquent ce mode d'aménagement ne correspond pas aux besoins d'aménagement soulevés dans cette étude.

Il n'y a pas non plus de problématique sur le territoire de mise en valeur de terres incultes ou manifestement sous-exploitées.

Les échanges et cessions d'immeubles ruraux qui consistent en de simples échanges de parcelles ne résoudreiraient que très partiellement le problème du morcellement parcellaire et pas du tout celui de l'enclavement.

En effet, ce mode d'aménagement ne permet pas de créer les emprises nécessaires à la réalisation des travaux connexes, ni de modifier les limites parcellaires (le plan cadastral actuel resterait identique en fin de la procédure).

Les résultats des diverses analyses précédentes montrent qu'un aménagement foncier, agricole et forestier doit permettre une amélioration du parcellaire (atténuation du morcellement actuel des propriétés, agrandissement de la taille des parcelles) et des exploitations (regroupement des îlots d'exploitation, rapprochement des îlots vers les centres d'exploitation, officialisation des échanges opérés entre les exploitants). Il doit également permettre de rationaliser le réseau de chemins et d'améliorer la circulation agricole (suppression de chemins déjà inutiles aujourd'hui ou qui le deviendraient du fait du nouveau parcellaire, élargissement, création, ou déplacement d'autres chemins si nécessaire.)

La réalisation d'un aménagement foncier agricole et forestier (AFAF), est donc proposée, car c'est le seul mode d'aménagement foncier adapté pour atteindre ces objectifs.

2. Choix d'un périmètre d'aménagement foncier

Le périmètre d'étude d'aménagement foncier est composé des terrains agricoles situés sur le ban communal d'ALTECKENDORF avec des extensions sur les communes de LIXHAUSEN, ETTENDORF, BOSSENDORF, SCHWINDRATZHEIM et MINVERSHEIM.

Aucune zone constructible n'est présente dans le périmètre. Le périmètre exclut également le massif forestier au Nord (forêt communale).

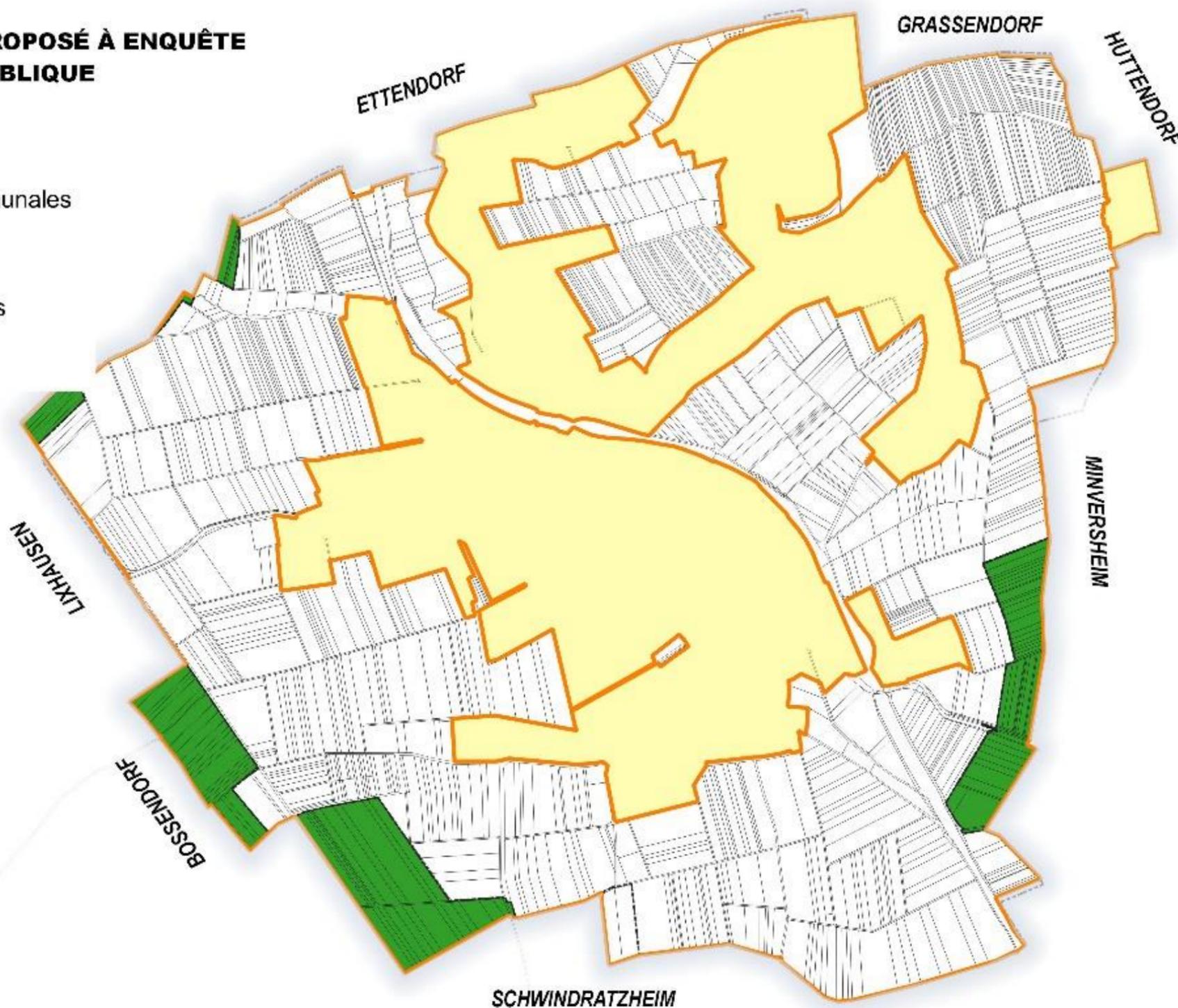
Des secteurs présentant des milieux refuges pour la faune et la flore locale ont également été exclus du périmètre : ainsi que la zone de vergers zonée au PLUi et qui fait l'objet d'une ZNIEFF de type 1 ainsi que la réserve de chasse située au Sud-Est du village.

Périmètre d'étude	
Superficie sur ALTECKENDORF	354 ha
Superficie sur SCHWINDRATZHEIM	15 ha
Superficie sur MINVERSHEIM	10 ha
Superficie sur BOSSENDORF	8 ha
Superficie sur ETTENDORF	1 ha
Superficie sur LIXHAUSEN	2 ha
Superficie totale (inclus domaine public)	400 ha
Nombre de parcelles	1345
Nombre comptes de propriété	269

Étude préalable d'aménagement foncier
ALTECKENDORF

**PÉRIMÈTRE PROPOSÉ À ENQUÊTE
PUBLIQUE**

-  Limites communales
-  Périimètre
-  Zones exclues
-  Extensions



0 250 500 m

