

## COMMISSION COMMUNALE D'AMENAGEMENT FONCIER

### AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE, FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL

#### Commune de **WINGERSHEIM-LES-QUATRE-BANS**

avec extension sur le territoire des Communes de GOUGENHEIM, HOHFRANKENHEIM et WALTENHEIM-SUR-ZORN

-----

#### **Mémoire explicatif sur la reconnaissance, le classement et l'évaluation des parcelles incluses dans le périmètre**

La commission communale d'aménagement foncier de **WINGERSHEIM-LES-QUATRE-BANS** a réalisé, conformément aux articles R.123-1 à R.123-3 du Code rural et de la pêche maritime, le classement et l'estimation des parcelles à l'intérieur du périmètre d'aménagement déterminé conformément à la délibération de la commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace ordonnant les opérations en date du 20 octobre 2023, sur le territoire de la Commune de WINGERSHEIM-LES-QUATRE-BANS avec extension sur le territoire des Communes de GOUGENHEIM, HOHFRANKENHEIM et WALTENHEIM-SUR-ZORN.

L'article L.123-4 du Code rural et de la pêche maritime spécifie que l'aménagement foncier a pour objet d'attribuer à chaque propriétaire, dans chacune des catégories de terrains définies comme nature de culture, une superficie équivalente en valeur de productivité à celle des terres qu'il possède dans le périmètre.

Cette équivalence ne peut être établie que par estimation comparative des immeubles à aménager, le but de l'estimation étant l'établissement de l'équivalence de valeur de productivité réelle.

Pour atteindre ce but, les parcelles du périmètre ont été regroupées en classes de valeur connue et en considérant chacune de ces valeurs comme terme de comparaison dans la recherche de l'établissement de l'équivalence de valeur.

Le classement opéré dans le cadre de l'aménagement foncier est un classement qui lui est propre et qui est indépendant du classement cadastral, fiscal ou issu d'une précédente opération d'aménagement foncier.

L'un des buts de l'aménagement foncier est de supprimer les enclaves et les servitudes ; après les opérations toutes les parcelles doivent être desservies par un chemin ; le classement de l'aménagement foncier ne peut donc tenir compte de la situation des parcelles vis à vis du réseau de chemins.

La commission communale d'aménagement foncier tiendra évidemment compte de l'éloignement des parcelles du centre d'exploitation lors de l'établissement du projet, mais indépendamment du classement.

La commission a divisé le territoire à aménager en zones groupant des parcelles, ou fractions de parcelles, présentant la même productivité et caractérisant les classes.

Sont choisies pour chacune des classes, les parcelles étalons suivantes :

**Pour les terres :**

CLASSE	COMMUNE	SECTION	PARCELLE	LIEU-DIT
T1	WINGERSHEIM-LES-QUATRE-BANS	33	61	SCHELLBRONNER FELD
T2	HOHATZENHEIM	10	56	BAUMGARTEN
T3	HOHATZENHEIM	9	34	KIRCHRAIN
T4	WINGERSHEIM-LES-QUATRE-BANS	33	144	ACKERSGAERTEL
T5	WINGERSHEIM-LES-QUATRE-BANS	34	1	BAERENTAL
T6	WINGERSHEIM-LES-QUATRE-BANS	35	188	SCHULZENBERG
T7	HOHATZENHEIM	10	40	FASSER
T8	GINGSHEIM	14	150	MOHRENAECKER
T9	WINGERSHEIM-LES-QUATRE-BANS	31	19	AULACHAECKER
T10	WINGERSHEIM-LES-QUATRE-BANS	35	243	KLAUSBERG
T11	WINGERSHEIM-LES-QUATRE-BANS	31	329	HARTAECKER
T12	WINGERSHEIM-LES-QUATRE-BANS	30	281	WALD WINGERSHEIM
T13	WINGERSHEIM-LES-QUATRE-BANS	33	186	Chemin d'exploitation

**Pour les prés :**

CLASSE	COMMUNE	SECTION	PARCELLE	LIEU-DIT
P1	-	-	-	-
P2	HOHATZENHEIM	10	293	DONNERLOCH
P3	-	-	-	-
P4	WINGERSHEIM-LES-QUATRE-BANS	30	167	MUEHLWEG WINGERSHEIM
P5	WINGERSHEIM-LES-QUATRE-BANS	31	205	MORSCHMATT
P6	GINGSHEIM	16	360	ROED

CLASSE	COMMUNE	SECTION	PARCELLE	LIEU-DIT
P7	HOHATZENHEIM	10	43	FASSER
P8	WINGERSHEIM-LES-QUATRE-BANS	31	153	MEYERFELD
P9	WINGERSHEIM-LES-QUATRE-BANS	34	41	ZINKENREBEN
P10	WINGERSHEIM-LES-QUATRE-BANS	31	193	LEGERT
P11	WINGERSHEIM-LES-QUATRE-BANS	30	200	WALD WINGERSHEIM

**Pour les vergers :**

CLASSE	COMMUNE	SECTION	PARCELLE	LIEU-DIT
V1	HOHATZENHEIM	10	44	FASSER

**Pour les friches :**

CLASSE	COMMUNE	SECTION	PARCELLE	LIEU-DIT
F1	WINGERSHEIM-LES-QUATRE-BANS	32	223	LINSENBUEHL

**Pour les jardins :**

CLASSE	COMMUNE	SECTION	PARCELLE	LIEU-DIT
J1	WINGERSHEIM-LES-QUATRE-BANS	32	105	STOCKMATT

**Pour les bois :**

CLASSE	COMMUNE	SECTION	PARCELLE	LIEU-DIT
B1	WINGERSHEIM-LES-QUATRE-BANS	31	63	HARTBUCKEL

La commission a fixé la valeur de la classe la plus élevée en prenant comme base la valeur moyenne des terrains compris dans cette classe. Puis, par comparaison, elle a déterminé la valeur de la classe suivante en se posant la question : « quelle surface de 2<sup>ème</sup> classe pourrait-on échanger contre un hectare de 1<sup>ère</sup> classe ? », et ainsi de suite pour la 3<sup>ème</sup> classe, la 4<sup>ème</sup> classe, etc...

Ces valeurs ne constituant qu'un terme de comparaison entre chaque classe, la commission les a ramenées à des chiffres simples facilitant les calculs, soit :

<b>Pour les terres :</b>		<b>Pour les prés :</b>		<b>Classe</b>	<b>Points à l'are</b>
<b>Classe</b>	<b>Points à l'are</b>	<b>Classe</b>	<b>Points à l'are</b>		
T1	100	P1	100	<b>Pour les jardins</b>	
T2	95	P2	95	J1	80
T3	90	P3	90	<b>Pour les bois</b>	
T4	85	P4	85	B1	65
T5	80	P5	80	<b>Pour les vergers</b>	
T6	75	P6	75	V1	65
T7	70	P7	70	<b>Pour les friches</b>	
T8	65	P8	65	F1	45
T9	60	P9	60		
T10	55	P10	55		
T11	50	P11	50		
T12	45				
T13	10				

Les décimales seront arrondies au point le plus près. Ces valeurs seront également indiquées sur toutes les pièces officielles.

Le Président de la C.C.A.F.,



André CHARLIER