

Aménagements fonciers

HAMMOU Hanina Samah

Université Abou Bekr Belkaid Tlemcen

Institut des Sciences et techniques Appliquées ISTA

Email : haninasamah.hammou@univ-tlemcen.dz¹

1.0 Mars2024

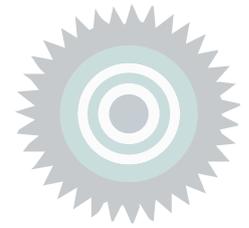


Université Abou Bekr Belkaid Tlemcen

Table des matières

Objectifs	3
Introduction	4
I - L'AMÉNAGEMENT	5
1. Les Objectives spécifiques de l'aménagement	5
2. Les prérequis.....	5
3. Exercice : Questions de prérequis	6
4. Exercice : Questions de prérequis	6
5. Définition de l'aménagement	6
6. Classification de l'aménagement par niveau	6
7. Les actes d'urbanisme	7
8. Les composantes de la ville.....	8
9. Exercice	9
10. Exercice : Travail rédigé sur l'aménagement	9
11. Exercice de sortie : Travail rédigé sur l'aménagement foncier	9
Conclusion	10
Solutions des exercices	11
Glossaire	12
Abréviations	13
Références	14
Bibliographie	15
Webographie	16

Objectifs



L'aménagement foncier prend en charge les opérations d'aménagements des terrains et des parcelles. Il répond ainsi à un certain nombre d'objectifs :

- **Connaissance :**

- Décrire les concepts de base et les principes de l'aménagement foncier.
- Identifier les différentes législations et réglementations en matière d'aménagement foncier.

- **Compréhension :**

- Expliquer les impacts de l'aménagement foncier sur l'environnement et la société.
- Illustrer les processus de planification et de gestion foncière à travers des exemples concrets.

- **Application :**

- Appliquer les techniques de cartographie pour analyser des terrains et des parcelles.
- Utiliser des outils de géomatique pour la gestion foncière et la planification urbaine.

- **Analyse :**

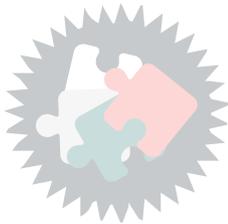
- Analyser les enjeux et les défis associés à la mise en œuvre des projets d'aménagement foncier.
- Évaluer les forces et les faiblesses des différentes approches d'aménagement foncier.

- **Synthèse :**

- Proposer des plans d'aménagement foncier innovants en tenant compte des contraintes légales et environnementales.
- Concevoir des stratégies de gestion durable des ressources foncières.

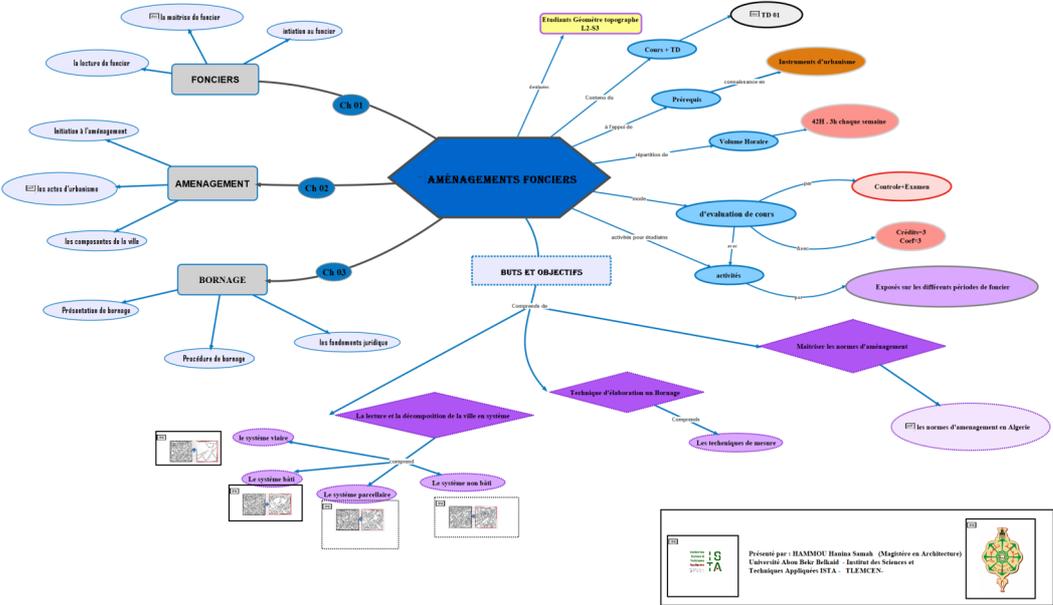
- **Évaluation :**

- Critiquer des études de cas réelles en matière d'aménagement foncier pour en tirer des leçons.
- Juger de l'efficacité des politiques publiques en matière d'aménagement foncier et proposer des améliorations.



Introduction

L'aménagement foncier est une discipline cruciale qui traite de l'organisation, de la gestion et de l'utilisation des terres afin de répondre aux besoins économiques, sociaux et environnementaux des communautés. Ce module vise à doter les étudiants des connaissances et des compétences nécessaires pour comprendre les enjeux complexes et multidimensionnels liés à l'aménagement du territoire. L'objectif principal de ce module est de fournir une base solide en matière de théorie et de pratique de l'aménagement foncier. Les étudiants seront introduits aux concepts fondamentaux, aux cadres législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux outils et méthodes utilisés dans ce domaine. En outre, le module mettra l'accent sur l'intégration des principes de développement durable dans la planification et la gestion des terres.



La carte conceptuelle du module Aménagement foncier

L'AMÉNAGEMENT



1. Les Objectives spécifiques de l'aménagement

1. Comprendre les concepts de base de l'aménagement : Les étudiants doivent être capables de comprendre les principes fondamentaux de l'aménagement, y compris les différents types d'aménagement (urbain, rural, etc.) et leur importance pour les communautés.
2. Analyser les besoins de la population : Ils devraient être en mesure d'identifier et d'analyser les besoins des populations locales en termes d'aménagement, en tenant compte des aspects tels que le logement, les infrastructures, les espaces verts, etc.
3. Concevoir des plans d'aménagement simples : Les étudiants doivent être capables de concevoir des plans d'aménagement basiques pour répondre aux besoins identifiés, en intégrant des éléments comme la disposition des bâtiments, la circulation, et les espaces publics.
4. Comprendre les aspects environnementaux : Ils devraient avoir une compréhension de base des considérations environnementales liées à l'aménagement, telles que la préservation des espaces naturels, la gestion des déchets, et la durabilité des projets.
5. Appréhender les enjeux sociaux et économiques : Les étudiants doivent comprendre les implications sociales et économiques de l'aménagement.
6. Utiliser des outils d'analyse simples : Ils devraient être capables d'utiliser des outils simples d'analyse spatiale et de cartographie pour évaluer des sites potentiels d'aménagement et présenter leurs idées de manière claire et compréhensible.
7. Travailler en équipe : Les étudiants doivent développer des compétences de travail en équipe en collaborant avec leurs pairs sur des projets d'aménagement, en partageant des idées et en résolvant des problèmes ensemble.

2. Les prérequis

- 1. Connaissance des principes fondamentaux de l'aménagement :** Les étudiants doivent avoir une compréhension de base des principes et des concepts de l'aménagement foncier, y compris la planification territoriale, la gestion des ressources foncières, et les politiques d'utilisation des sols.
- 2. Compréhension des enjeux socio-économiques et environnementaux :** Ils devraient être familiers avec les enjeux socio-économiques et environnementaux liés à l'aménagement foncier, tels que la pression foncière, la protection de l'environnement, et la gestion durable des ressources naturelles.
- 3. Maîtrise des outils d'analyse spatiale :** Les étudiants doivent être capables d'utiliser des outils d'analyse spatiale tels que les SIG (Systèmes d'Information Géographique) pour cartographier et analyser les données foncières, évaluer les sites potentiels, et élaborer des plans d'aménagement.
- 4. Connaissance des réglementations foncières :** Ils doivent avoir une compréhension des réglementations d'aménagement et des lois qui régissent l'utilisation des terres, et la planification urbaine et rurale.
- 5. Compétences en communication et en travail d'équipe :** Les étudiants doivent être capables de communiquer efficacement et de travailler en équipe sur des projets d'aménagement foncier.

3. Exercice : Questions de prérequis

[solution n°1 p. 11]

pouvez vous donner une définition de l'aménagement soit dans l'urbain ou rural ?

4. Exercice : Questions de prérequis

[solution n°2 p. 11]

Quels sont les principaux objectifs de l'aménagement urbain et rural ?

5. Définition de l'aménagement

L'aménagement définie comme la détermination d'un plan d'action intégré visant à établir un système serré et harmonisé dans la concentration de la population et activités économiques et sociales, construction, urbanisation et moyens de communication dans un domaine spécifique et dans le temps.

Action d'aménager les ressources d'un lieu pour les rendre exploitables ou plus productives [2]***.

l'urbanisme et l'aménagement se renouvellent aujourd'hui notamment en réponse aux bouleversements environnementaux, politiques et socio-économiques.[3]***



L'aménagement vise à atteindre les objectifs de:

- Parvenir à un équilibre dans la répartition géographique de la population, d'une part, et réduire les disparités de développement au niveau des régions et de territoire par la création d' une nouvelle attractivité conformes aux objectifs de développement et aux politiques au niveau d' État et de région.
- Élever le niveau de vie de la population dans les communautés publiques, en offrant des possibilités d'activité et en réduisant le chômage.
- Utilisation optimale et rationnelle des ressources disponibles dans les régions et orientation du type de développement en fonction des énergies locales par les ressources humaines et richesse.
- Réduire les disparités régionales en consolidant le principe de l'égalité des chances et de la répartition équitable du développement.



L'aménagement est lié à différents niveaux **locaux**, **régionaux** et **nationaux**. [5]*

6. Classification de l'aménagement par niveau

- **Aménagement régionale:** C'est le processus d'aménagement et de préparation du terrain au niveau régional, en élaborant un plan qui prend en compte les conditions naturelles et ressources humaines et économiques pour réguler la relation entre leurs territoires similaires, et pour atteindre la parité et l'opportunité pour chaque région et rééquilibrage entre les différentes régions du pays.
- **Aménagement des milieux naturels:** Il est également connu sous le nom d'aménagement du milieu physique et s'intéresse à étudier les phénomènes naturels et leur impact sur l'homme et la nature (tremblements de terre, inondations, érosions des sols, etc.) .

- **Aménagement urbaine:** Cela inclut l'urbanisme: nous entendons comment établir et développer des villes, et il a une relation directe par l'aménagement régionale, car la ville fait partie du territoire et sa planification est un niveau de planification Régional.
- **aménagement rurale:** l'aménagement ou le développement rural est le niveau d'aménagement régionale pratiqué dans l'environnement qui est connu comme la campagne et le rural, il définit comme un groupe d'activités qui sont pratiquées sur son terrain. [5]*



Après la lecture de l'espace, il est utile de passer à l'action,

Les instruments d'urbanisme tels que définis par la **loi N°90/29 du 1/12/1990** [4]* sont le **plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU*)** et le **plan d'occupation du sol (POS*)**. Ces deux instruments se situent à la base d'une hiérarchie d'outils d'aménagement, précédés par les instruments d'aménagement du territoire:

- Le *S.N.A.T** ou schéma national d'aménagement du territoire
- Le *S.R.A.T** ou schéma régional d'aménagement du territoire
- Le *PAW**

7. Les actes d'urbanisme

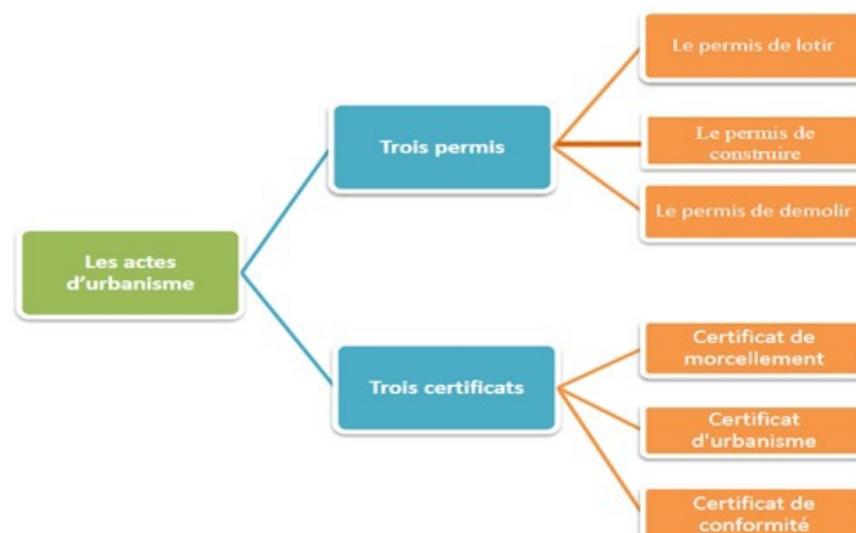
La **loi 90/29 du 01/12/1990** et ses textes a instauré trois certificats et trois permis notamment :

LES CERTIFICATS* :

- Certificat d'urbanisme
- Certificat de morcellement
- Certificat de conformité

LES PERMIS* :

- Permis de construire
- Permis de lotir
- Permis de démolir



les actes d'urbanisme

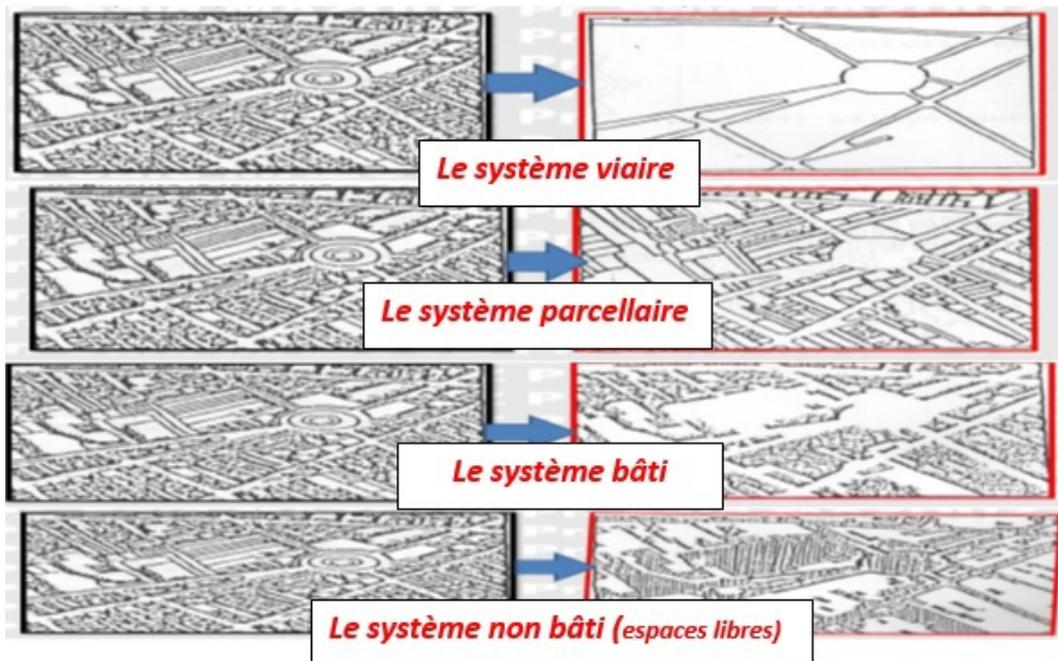
At
Ac

Décret 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

<https://www.lkeria.com/doc/decret-executif-15-19-fixant-les-modalites-dinstruction-et-de-delivrance-des-actes-durbanisme.pdf> [5]*¹

8. Les composantes de la ville

Le tissu urbain est une partie intégrante de l'espace urbain il est composé de systèmes, un système est défini comme étant la manière dont sont organisées les relations entre les composants de même nature morphologique. On peut distinguer quatre systèmes



Les systèmes organisateurs du tissu urbain de la ville

1. Le Maillage/le système viaire :

Le système viaire est le système de liaison d'un tissu urbain. Il est constitué par l'ensemble des circulations et des axes de desserte et de distribution qui relient entre les composantes de l'espace urbain.

2. Le système parcellaire :

- Le système parcellaire est un système de partition de l'espace du territoire en un ensemble d'unités foncières. Le système le plus stable dans le tissu (foncier, héritage)
- Le parcellaire fragmente le territoire en ilots et en parcelles
- La parcelle est la plus petite unité spatiale du tissu urbain (juridique ≠ usage réel)
- Ses limites sont matérialisées spatialement par des clôtures ou par des murs de séparation
- Elle ne coïncide pas forcément avec le bâti et l'espace construit (le COS)
- La parcelle est essentiellement d'usage privé avec quelques équipements et services d'usage public

¹ <https://www.lkeria.com/doc/decret-executif-15-19-fixant-les-modalites-dinstruction-et-de-delivrance-des-actes-du-rbanisme.pdf>

3. Le système bâti

Il regroupe l'ensemble des masses construites de la forme urbaine, quelle que soit leur fonction (Habitation, équipement) ou leur dimension constitue un ensemble cohérent, le plein urbain.

4. Le sous-système : espaces libres :

Le réseau des espaces libres est l'ensemble des parties non construites de la forme urbaine(que ces espaces soient publics ou privés)

C'est le vide urbain public (rues, places,...) et privés (cours, jardins,..)

9. Exercice

[solution n°3 p. 11]

Quel est la différence entre un permis d'urbanisme et certificats d'urbanisme ?

10. Exercice : Travail rédigé sur l'aménagement

Dans ce travail dirigé, les étudiants auront l'opportunité de développer leurs compétences en aménagement urbain. Ils seront chargés de concevoir un plan d'aménagement pour un quartier spécifique, en tenant compte des lois d'urbanisme et des principes de la décomposition urbaine. L'objectif est de créer des espaces urbains fonctionnels et esthétiques qui répondent aux besoins des résidents tout en favorisant la durabilité et la qualité de vie. Ce travail leur permettra de mettre en pratique les connaissances théoriques acquises en classe et de développer leur capacité à concevoir des solutions innovantes pour les défis urbains contemporains.

11. Exercice de sortie : Travail rédigé sur l'aménagement foncier

Dans le cadre de ce travail dirigé, les étudiants sont invités à réaliser un plan d'aménagement pour un quartier spécifique de leur choix. Chaque groupe d'étudiants devra sélectionner un quartier et proposer une vision d'aménagement qui tienne compte des besoins et des aspirations des résidents, tout en respectant les principes de durabilité et de qualité de vie urbaine.

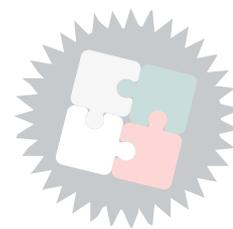
Les étudiants devront commencer par réaliser une analyse approfondie du quartier choisi, en examinant sa topographie, son environnement naturel, son patrimoine culturel et ses infrastructures existantes. Ils devront également prendre en compte les caractéristiques socio-économiques de la population locale, ainsi que les défis et les opportunités spécifiques liés à l'aménagement urbain.

Ensuite, les étudiants devront formuler des objectifs d'aménagement clairs et spécifiques, en se basant sur les besoins identifiés lors de leur analyse initiale. Ils devront proposer des solutions créatives et innovantes pour répondre à ces objectifs, en tenant compte des meilleures pratiques en matière de conception urbaine et des recommandations établies dans le cadre de leur cursus universitaire.

Les étudiants devront présenter leur plan d'aménagement de manière claire et convaincante, en utilisant des outils de visualisation tels que des cartes, des maquettes et des simulations numériques pour illustrer leur vision. Ils devront également fournir des justifications solides pour leurs choix de conception, en expliquant comment leur proposition contribue à améliorer la qualité de vie dans le quartier et à promouvoir le développement urbain durable.

Enfin, les étudiants seront évalués sur la qualité et la pertinence de leur proposition d'aménagement, ainsi que sur leur capacité à articuler leur vision de manière cohérente et persuasive. Ce travail dirigé permettra aux étudiants de développer leurs compétences en matière d'analyse spatiale, de conception urbaine, tout en leur offrant une expérience pratique précieuse dans le domaine de l'aménagement urbain.

Conclusion



L'**aménagement foncier** est une notion qui regroupe l'ensemble des procédures ayant pour but d'améliorer les conditions d'exploitation des propriétés urbaines, rurales et forestières, d'assurer la mise en valeur des espaces naturels ruraux et contribuer à l'aménagement du territoire communal ou intercommunal dans le cadre des instruments d'urbanisme tels que les plans d'occupation des sols.

Solutions des exercices



Solution n°1

[exercice p. 6]

pouvez vous donner une définition de l'aménagement soit dans l'urbain ou rural ?

Action d'aménager les ressources d'un lieu pour les rendre exploitables ou plus productives

Solution n°2

[exercice p. 6]

Quels sont les principaux objectifs de l'aménagement urbain et rural ?

Parvenir à un équilibre dans la répartition géographique de la population, d'une part, et réduire les disparités de développement au niveau des régions et de territoire par la création d' une nouvelle attractivité conformes aux objectifs de développement et aux politiques au niveau d' État et de région.

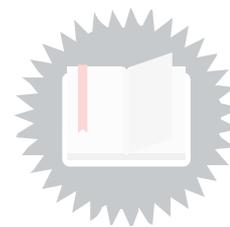
Solution n°3

[exercice p. 9]

Quel est la différence entre un permis d'urbanisme et certificats d'urbanisme ?

Un permis en urbanisme est une autorisation accordée par l'autorité administrative . Le certificat est un acte administratif ayant pour objet d'informer une personne sur les règles d'urbanisme applicables à un terrain.

Glossaire



Les certificats

Le certificat est un acte administratif ayant pour objet d'informer une personne sur les règles d'urbanisme applicables à un terrain. Il permet de connaître les droits de construire attachés à un terrain en fonction des règles d'urbanisme et des limitations administratives qui y sont applicables.

Un permis

Un permis en urbanisme est une autorisation accordée par l'autorité administrative (la commune, en principe) qui permet d'effectuer des actes et/ou travaux tels que la construction ou la transformation d'un bâtiment, le changement de destination d'un immeuble, l'aménagement d'une voirie.

Abréviations



Le S.N.A.T : schéma national d'aménagement du territoire

PAW : Plan d'aménagement de wilaya

PDAU : PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

POS : Plan d'occupation de sol

S.R.A.T : Schéma régional d'aménagement du territoire

Références



- 2 centre national de ressources textuelles et lexicales, [https://www.cnrtl.fr/definition/a
m%C3%A9nagement](https://www.cnrtl.fr/definition/am%C3%A9nagement)
- 4 <https://www.lkeria.com/loi-90-29-175>

Bibliographie



Livre, Christine Liverato, (2020), Aménager les espaces - Mise en oeuvre, Éditions Retz,

livre, S. BOGNON, M. MAGNAN, J. MAULAT, (2020), Urbanisme et aménagement - Théories et débats: Théories et débats, Armand Colin,

La planification urbaine en Algérie : réformes et blocages Amar Azzouzi, Mohamed Lamine Harkat Dans Droit et Ville 2019/2 (N° 88), pages 275 à 293

Webographie



A. BENAÏSSA,(2003), L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière (Land Property System in Algeria), 2nd FIG Regional Conference.
https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/morocco/proceedings/TS14/TS14_5_benaissa.pdf
<https://www.lkeria.com/doc/decret-executif-15-19-fixant-les-modalites-dinstruction-et-de-delivrance-des-actes-durbanisme.pdf>