

# Spécificités, usages et devenir de l'habitat à Awala-Yalimapo

*Mode d'habiter Kali'na de Awala-Yalimapo  
apprécié au regard de la réglementation nationale*





**AWALA-YALIMAPO**



**LA MÉTHODE**

**DU TERRAIN :**



L'organisation du village  
et du groupe d'habitation



L'unité d'habitation



Le foncier



**AUX TEXTES  
DE LOI :**

**Code de l'urbanisme**



**Code de la construction  
et de l'habitation**

> décret du logement  
décent de 2002

- **Code civil**
- **Code général de la propriété et des personnes publiques (CG3P)**
- **Code du domaine de l'Etat**
- **Code forestier**

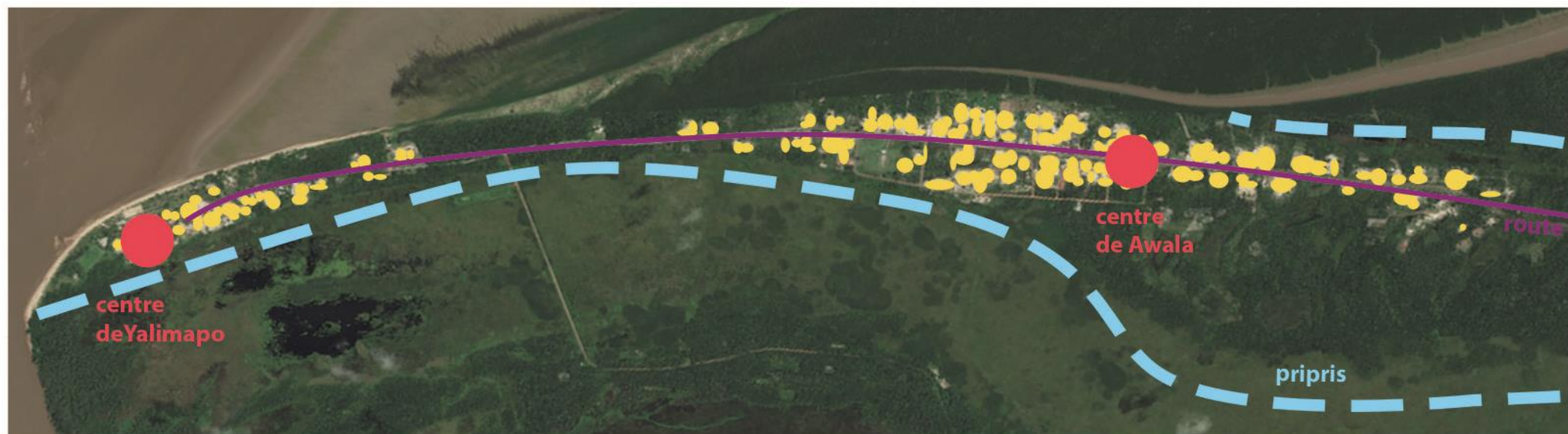




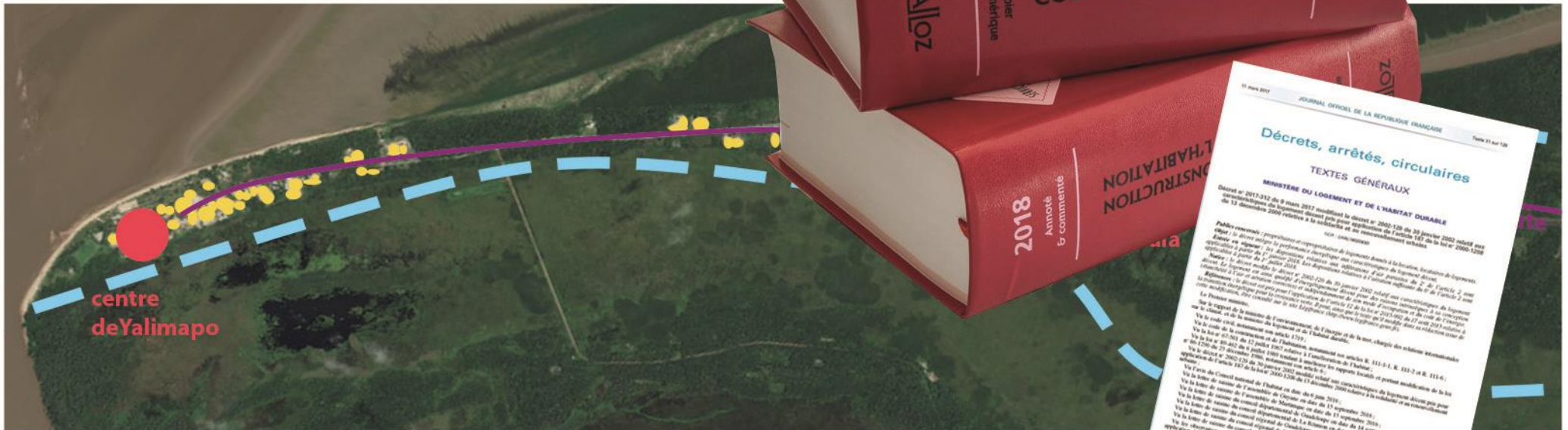
**PARTIE I**  
**Le village et le groupe d'habitation // Code de l'urbanisme**  
**à Awala et Yalimapo**



## I | Le village et le groupe d'habitation



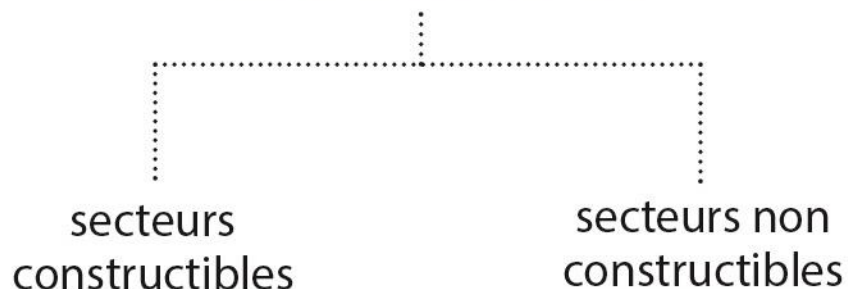






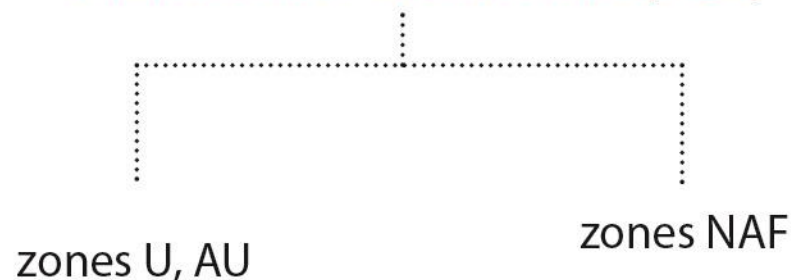
## LES DOCUMENTS D'URBANISME

### Carte communale



*RNU qui s'applique*

### Plan local d'urbanisme (PLU)



*Règlementation à la carte qui s'applique*

En l'absence de documents d'urbanisme dans une commune ou en présence d'une carte communale, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique (art L111-1 du code de l'urbanisme).

**Il ne prend pas en compte les spécificités d'un territoire.**

**Le PLU doit prévoir des règles autour de 3 grands objectifs:**

- établir un zonage
- assurer la qualité architecturale, urbaine et paysagère dans les zones
- favoriser la mixité sociale et fonctionnelle



## AWALA



### CODE DE L'URBANISME

Les documents d'urbanisme ont l'obligation de **prévoir un zonage**.

Article L151-9 (**PLU**):

« Le règlement délimite des **zones** urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger [...]».

Article L161-4 (**carte communale**):

« La **carte communale** délimite les **secteurs** où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises [...]».



## AWALA



### CODE DE L'URBANISME

Article L151-9 :

« Le règlement délimite des zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il **peut** préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il **peut** définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées».

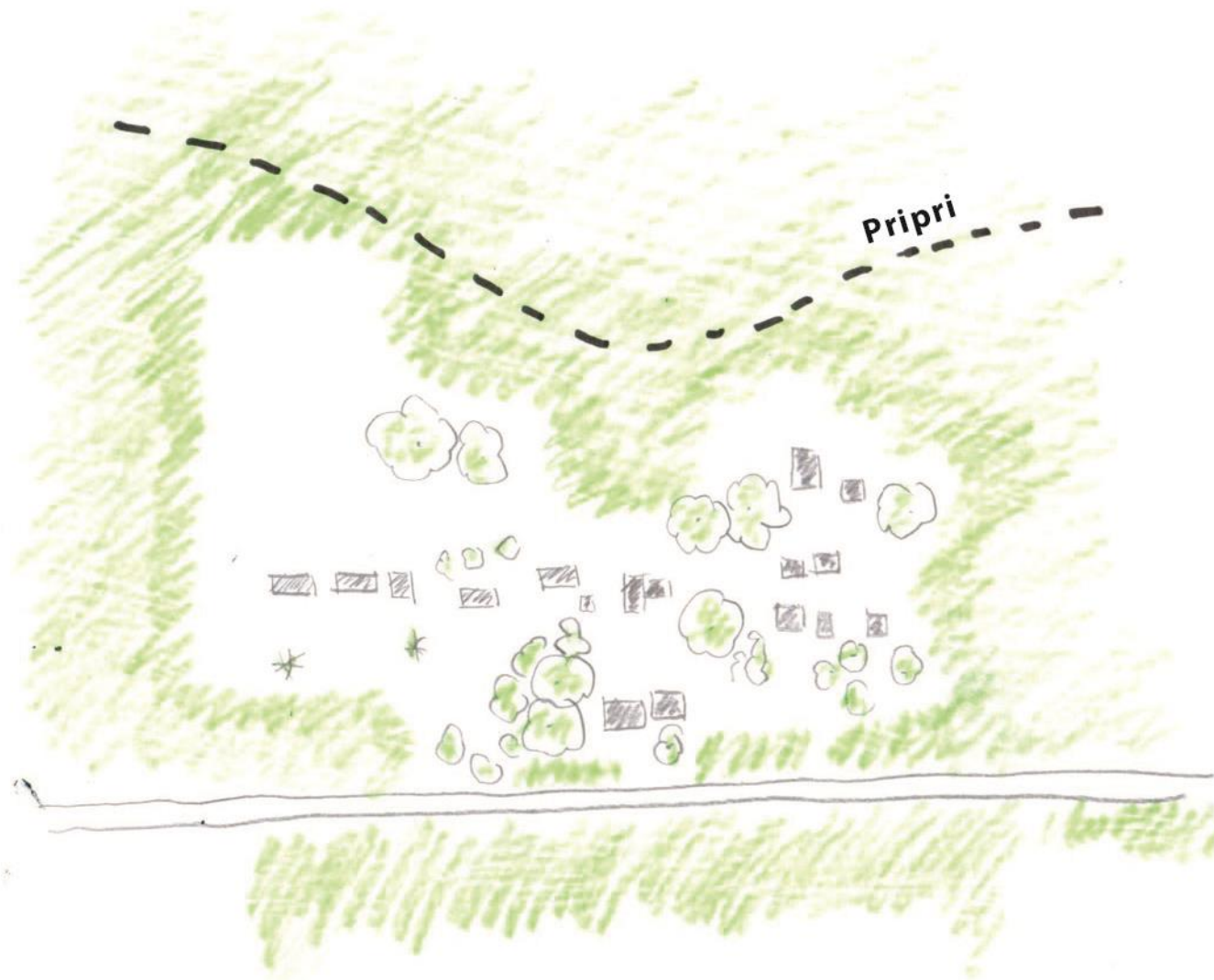


## AWALA



*Comment sont  
déterminées  
traditionnellement les  
zones d'habitat et les  
zones naturelles ?*

**PAR LES LIMITES NATURELLES**



*Exemples : limites topographiques,  
hydrographiques, végétales*

Mode d'habiter Kali'na de Awala-Yalimapo apprécié au regard de la réglementation nationale



**PAR LES LIMITES LIÉES AUX USAGES**



*Exemples : lisières, limites naturelles, terrains nettoyés, les plantations ...*



**PAR LES LIMITES LIÉES AUX CROYANCES**



*Exemples : arbres sacrés, croyances ancestrales, légendes du village ...*



## LES LIMITES TRADITIONNELLES

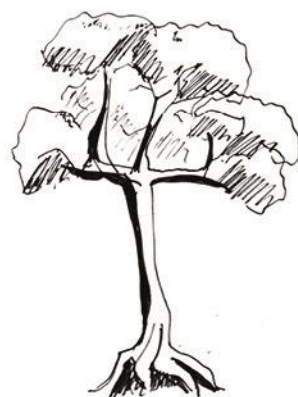
### LIMITE NATURELLES



### LIMITE LIEES A DES USAGES



### LIMITE LIEES A DES CROYANCES



## CODE DE L'URBANISME

Les documents d'urbanisme doivent obligatoirement délimiter leurs secteurs et zones par le biais de **documents graphiques**.

### PLU

Article R151-17 :

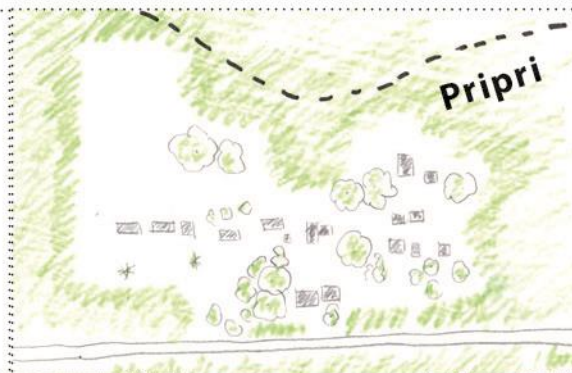
« Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières ».

### Carte Communale

Article R161-4 :

« Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées »

LIMITE NATURELLES



LIMITE LIEES A DES USAGES



LIMITE LIEES A DES CROYANCES



*Il est possible de protéger des espaces liés à des croyances :*

**CODE DE L'URBANISME**

- Par le biais des zones naturelles, agricoles ou forestières du PLU (limiter les constructions ou les règlementer pour qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages)

**CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

- Par le biais de **la loi sur les monuments naturels et les sites de 1930**, article L341-1 du code de l'environnement :

*« Il est établi dans chaque département une liste des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général. Le règlement délimite sur le ou les documents graphiques, les zones U, AU, les zones A,N,F».*



## ORGANISATION DU GROUPE D'HABITATION



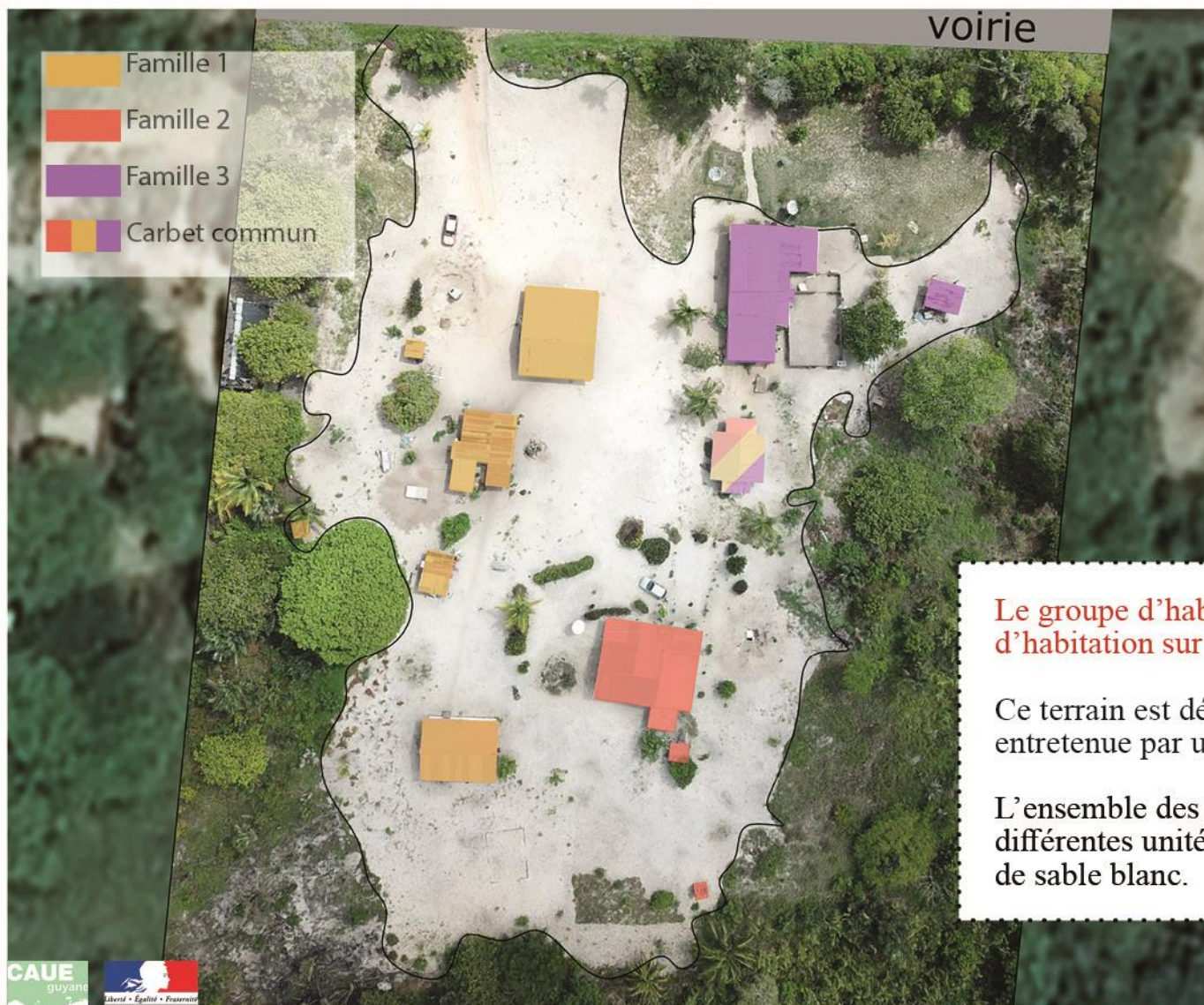
Le groupe d'habitation réunit une ou plusieurs unités d'habitation sur un même terrain.

Ce terrain est délimité par une étendue de **sable blanc**, entretenue par un ratissage quotidien.

L'ensemble des constructions qui correspondent aux différentes unités d'habitation s'implantent dans cet espace de sable blanc.



## ORGANISATION DU GROUPE D'HABITATION





## ORGANISATION DU BÂTI DANS LE GROUPE D'HABITATION

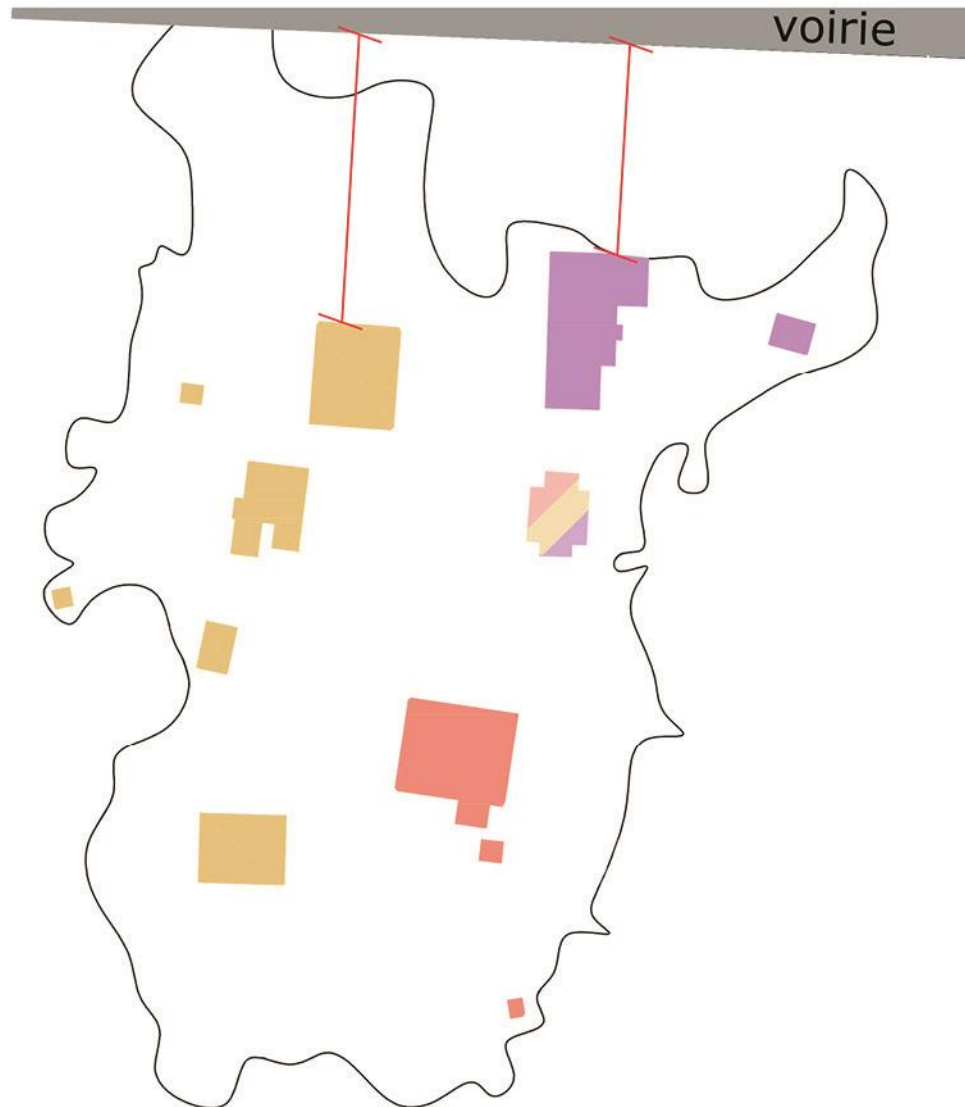


## CODE DE L'URBANISME

Article L151-17

« Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, **les règles concernant l'implantation des constructions.** »

## ORGANISATION DU BÂTI DANS LE GROUPE D'HABITATION



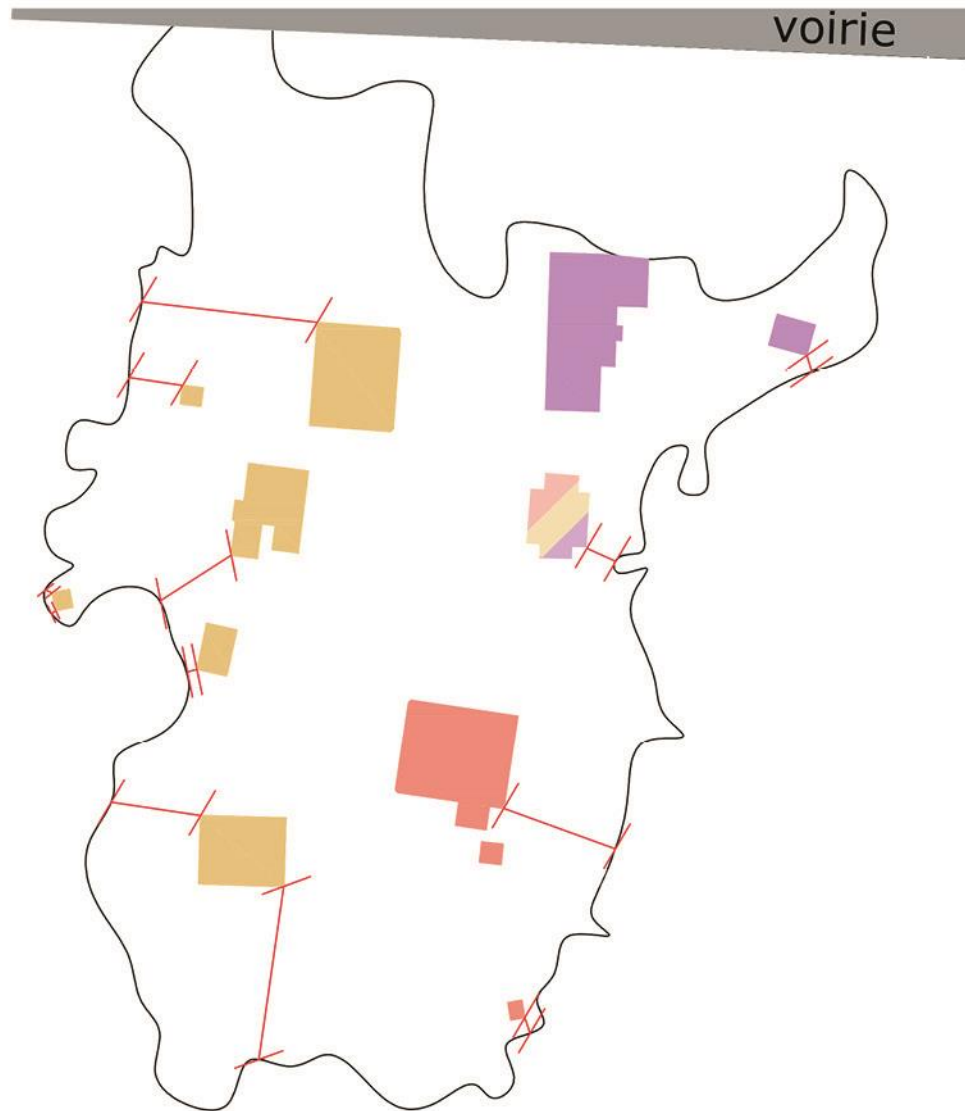
### CODE DE L'URBANISME

Article L151-18 :

«Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.»



## ORGANISATION DU BÂTI DANS LE GROUPE D'HABITATION

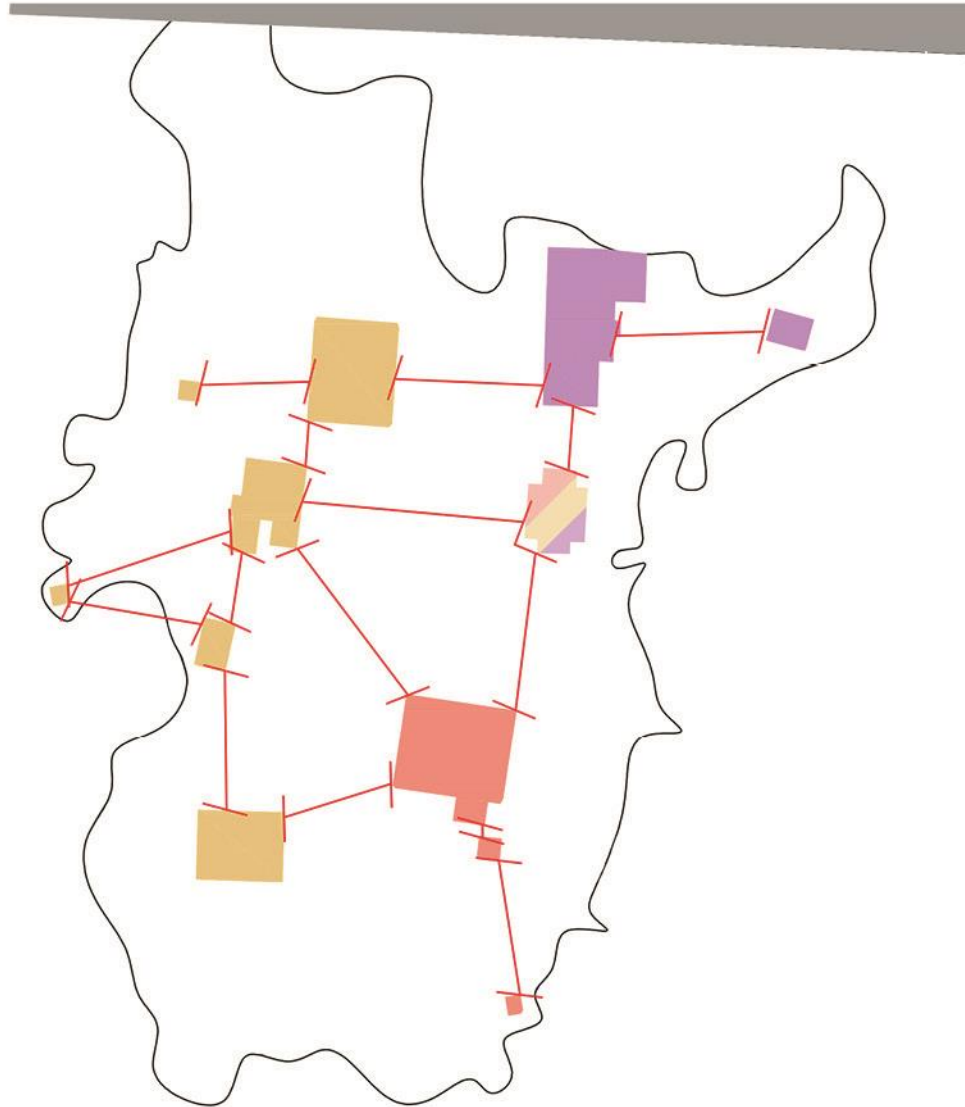


### CODE DE L'URBANISME

Article L151-18 :

«Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant».

## ORGANISATION DU BÂTI DANS LE GROUPE D'HABITATION



### CODE DE L'URBANISME

Article L123-1-5

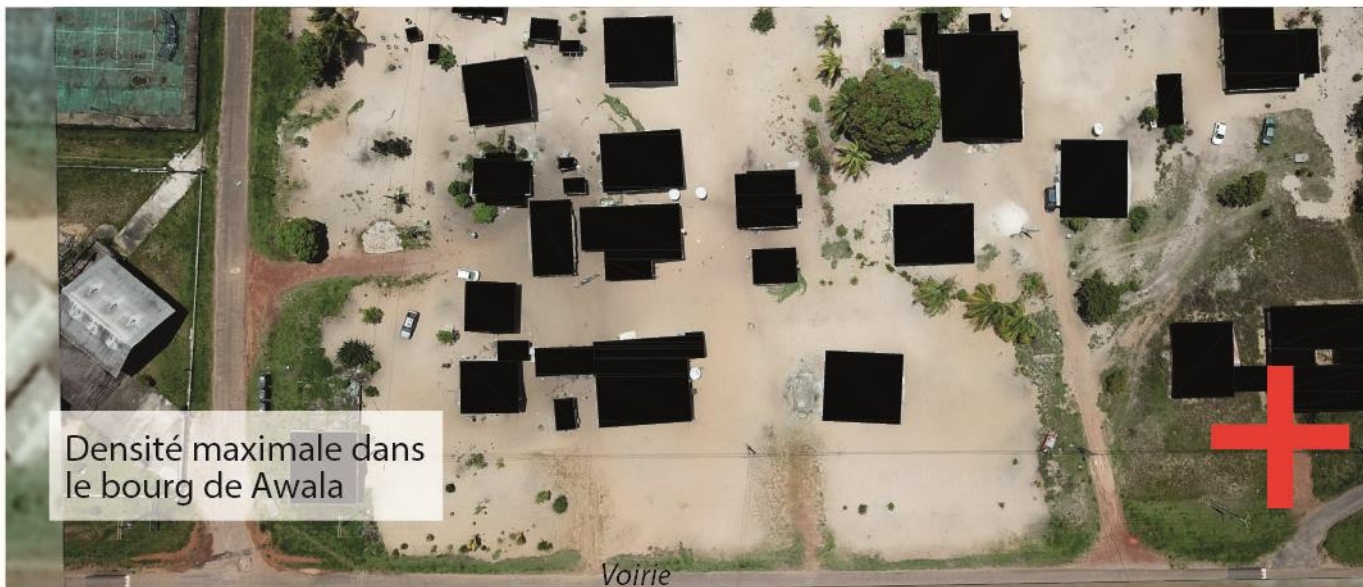
[...]

« Le règlement précise *les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions*, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. »

[...]



## ORGANISATION DU BÂTI DANS LE GROUPE D'HABITATION



## CODE DE L'URBANISME

### Densité

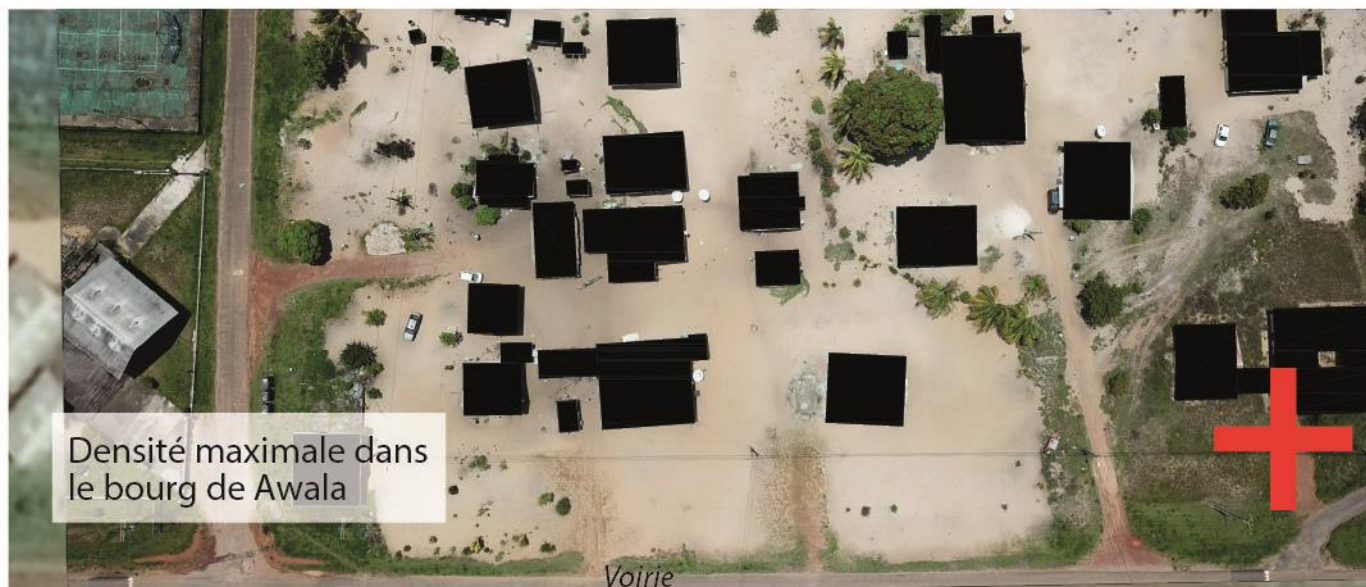
Article R151-39 :

« Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, **le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol** et de hauteur des constructions. Il peut également prévoir, pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée, **des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur**. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose.

Les règles prévues par le présent article peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.



## ORGANISATION DU BÂTI DANS LE GROUPE D'HABITATION



## CODE DE L'URBANISME

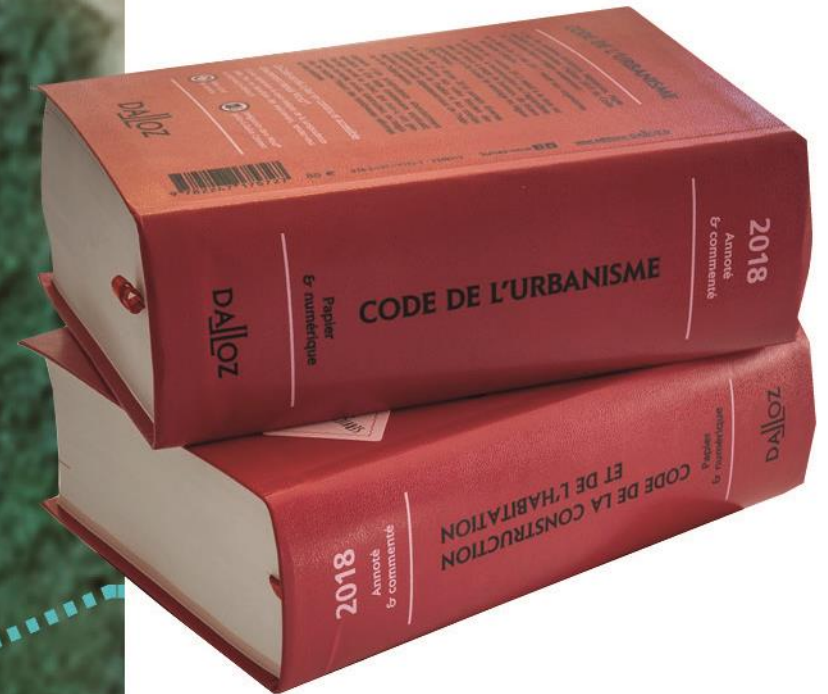
### Règles alternatives

Article R151-13 :

*«Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières [...]»*







Mode d'habiter Kali'na de Awala-Yalimapo apprécié au regard de la réglementation nationale





**PLU À LA CARTE !**







**PARTIE II**  
**L'unité d'habitation**  
**à Awala et Yalimapo**

**Code de la construction et de l'habitation**  
**Décret du logement décent**



## L'UNITÉ D'HABITATION



# L'HABITAT ÉCLATÉ



Le mode d'habiter traditionnel à Awala-Yalimapo s'organise de manière à ce que chaque fonction du logement (recevoir, cuisiner, travailler, dormir, se laver, satisfaire ses besoins naturels, stocker... ) corresponde à une construction.



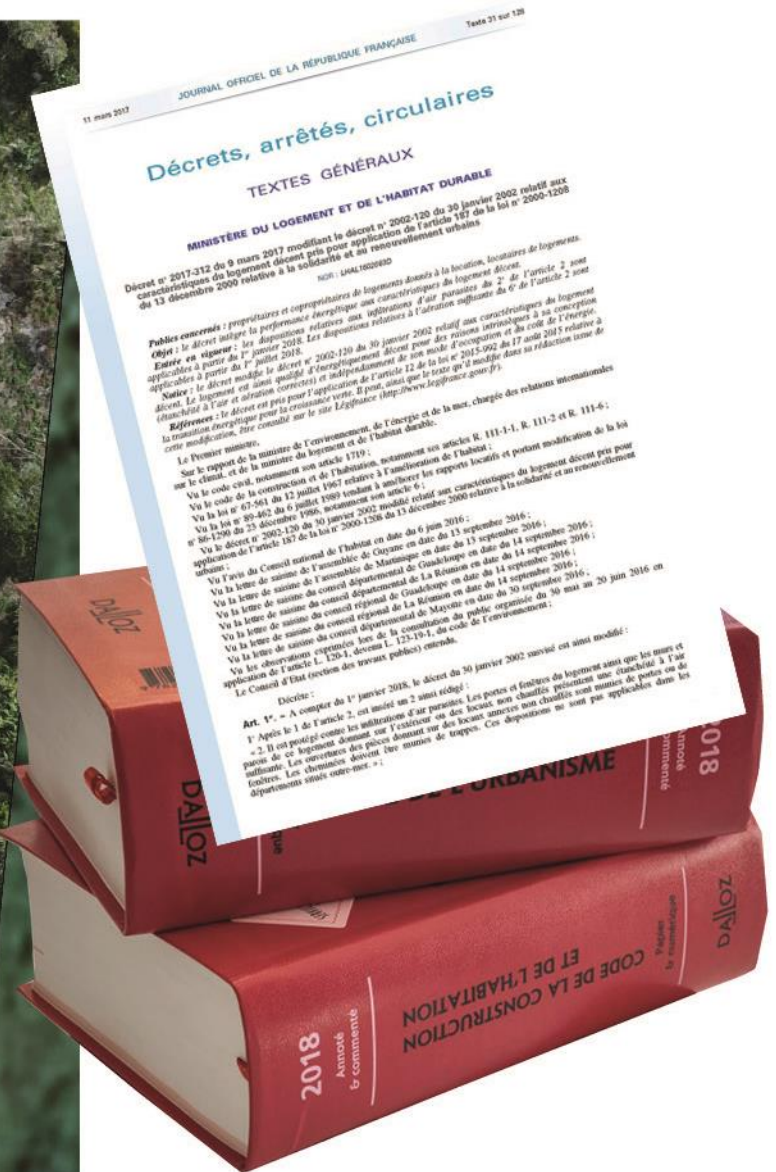
Néanmoins, on peut voir dans l'habitat kali'na de Awala-Yalimapo la présence d'une construction traditionnelle : le carbet. Il est généralement destiné au repos ou encore au séjour et il est commun d'en trouver au moins un au sein d'un terrain familial, même si les autres constructions sont maçonnées et plus « conventionnelles ».



Mode d'habiter Kali'na de Awala-Yalimapo apprécié au regard de la réglementation nationale

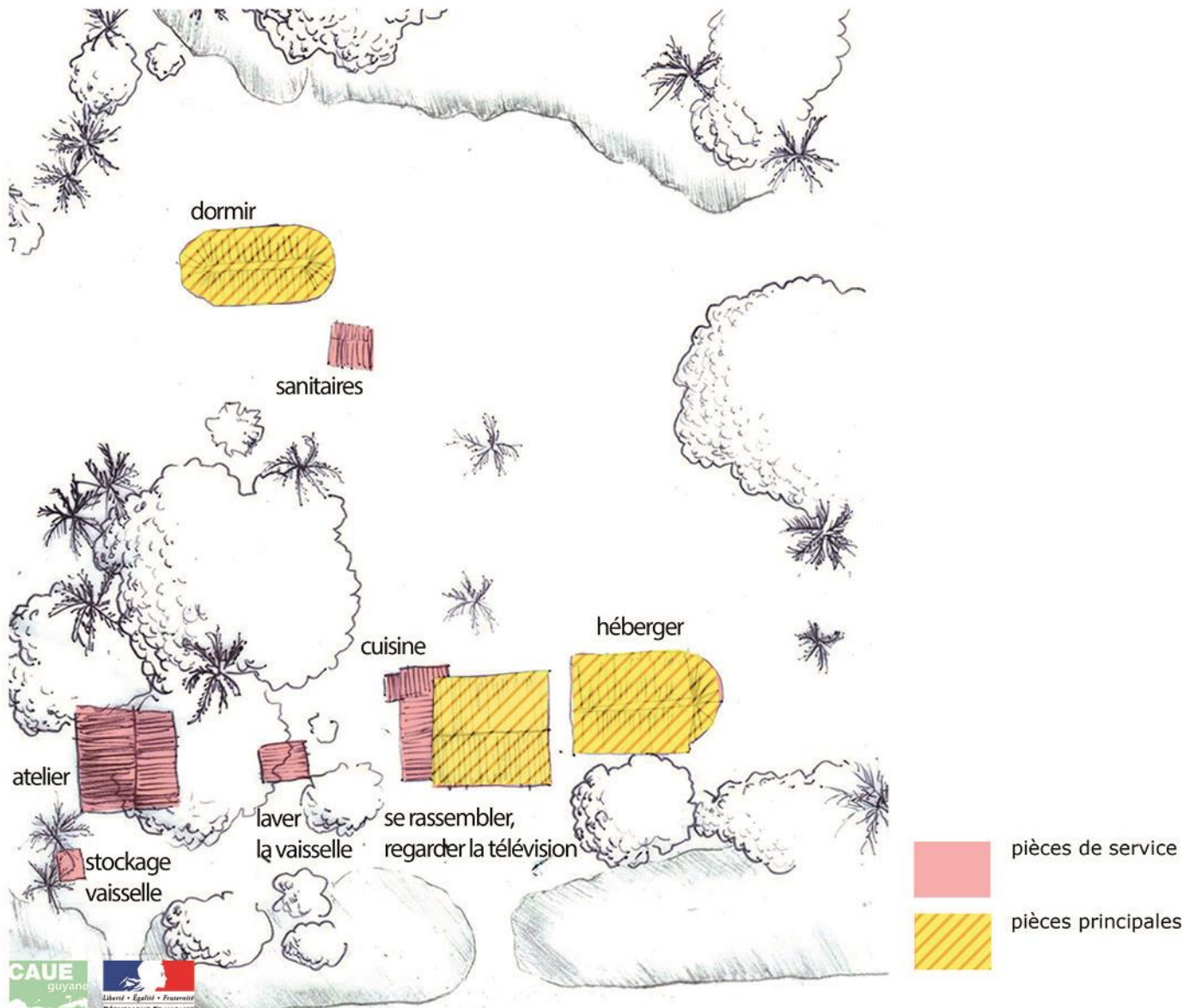


## L'UNITÉ D'HABITATION





## L'UNITÉ D'HABITATION : LE LOGEMENT



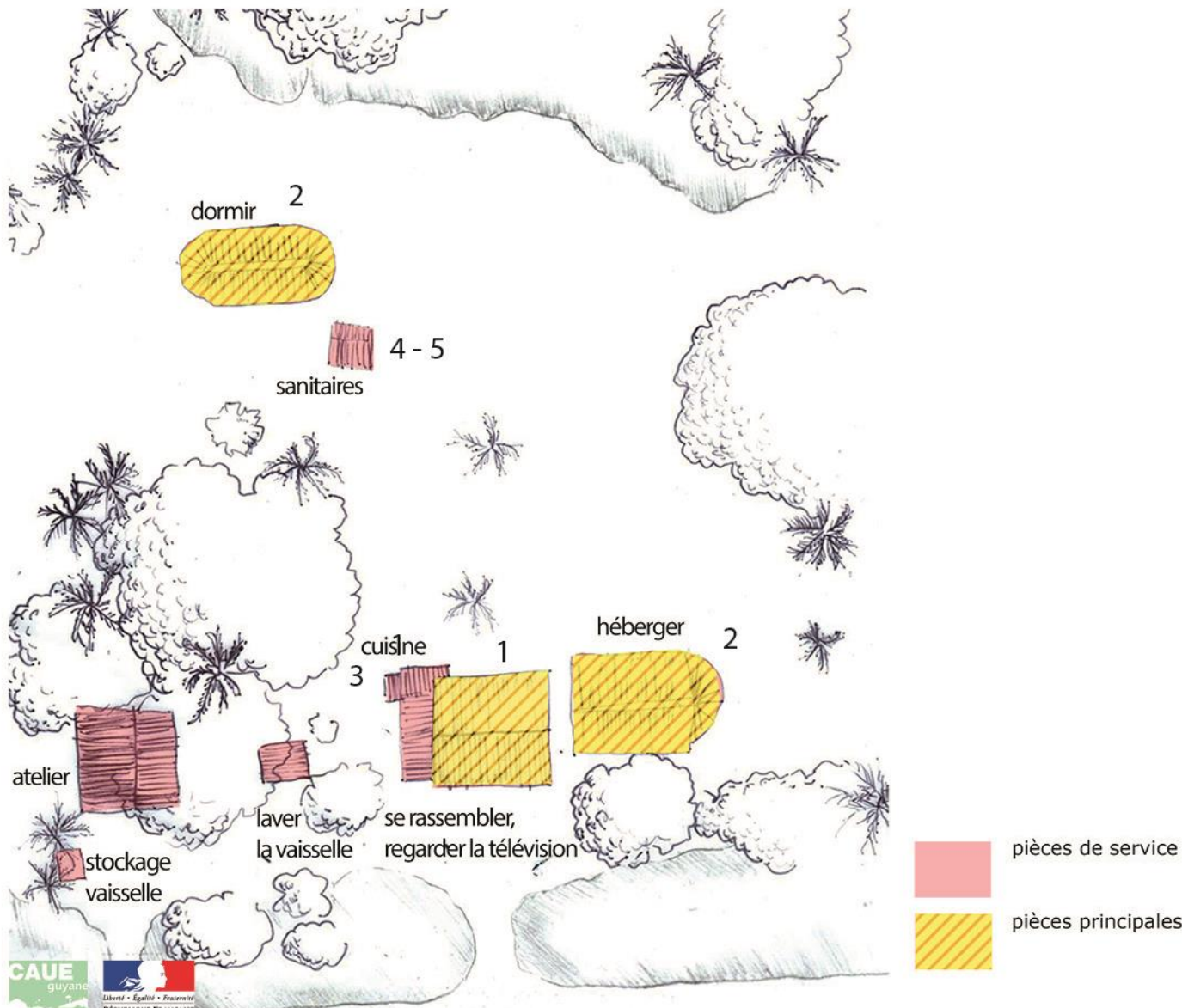
## CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

ARTICLE R\*111-1-1

[...]

*Un logement ou habitation comprend, d'une part, **des pièces principales** destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, **des pièces de service**, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.*

## L'UNITÉ D'HABITATION : LE LOGEMENT



## CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

ARTICLE R\*111-1-1

[...]

*Un logement ou habitation comprend, d'une part, **des pièces principales** destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, **des pièces de service**, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.*

### pièces principales

- 1- séjour
- 2- sommeil

### pièces de service

- 3- cuisines
- 4- salles d'eau
- 5- cabinets d'aisance
- 6- buanderies
- 7- débarras
- 8- séchoirs
- 9- dépendances.



## L'UNITÉ D'HABITATION : LE LOGEMENT



### CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

#### *La surface et le volume habitables d'un logement*

ARTICLE R\*111-2

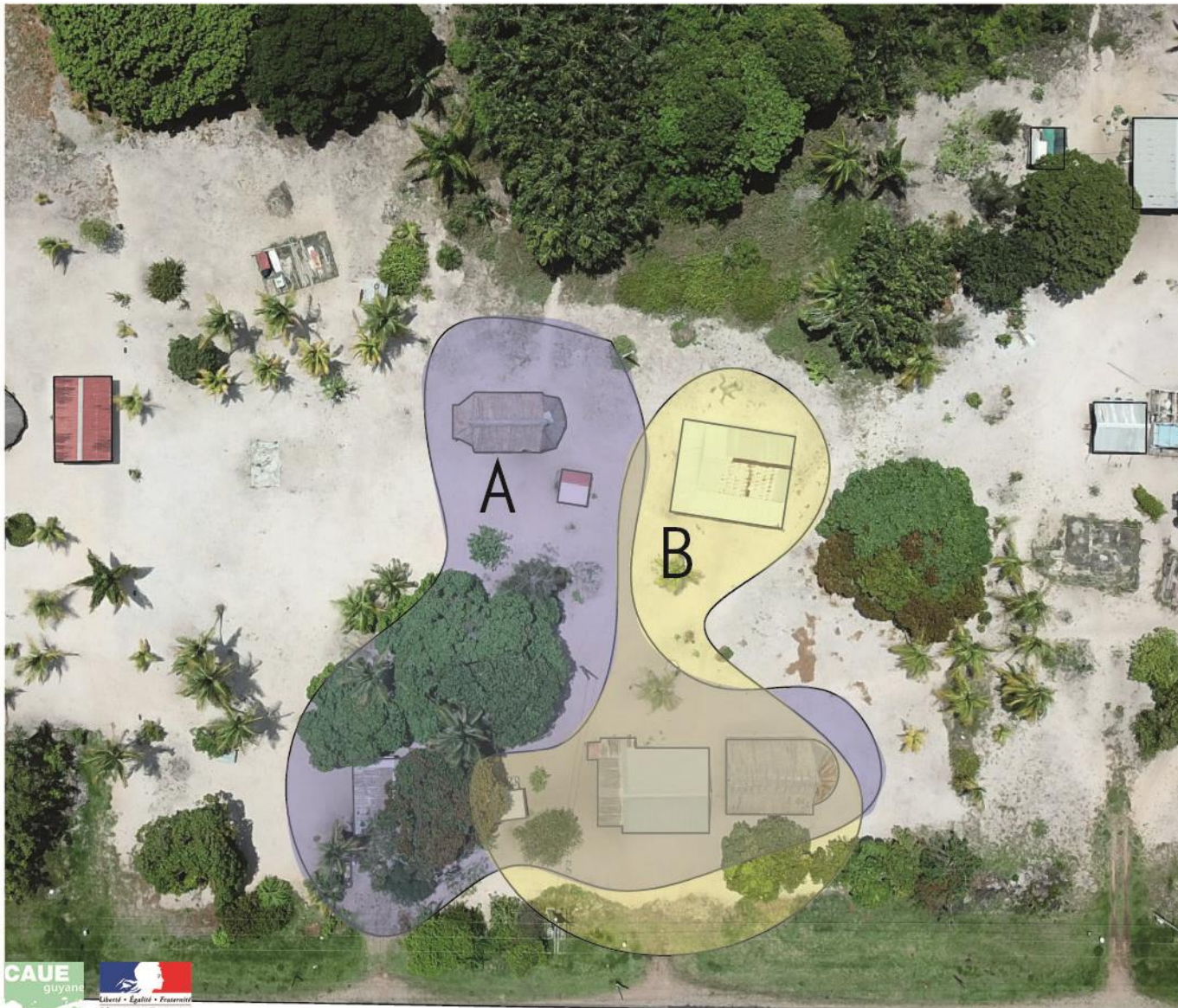
«*La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.*

*La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite [...]*

*Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, [...].»*



## L'UNITÉ D'HABITATION : LE LOGEMENT



### CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

#### *La surface et le volume habitables d'un logement*

ARTICLE R\*111-2

#### **Unité d'habitation A**

un couple (2 pers.)

56 (chambre) + 10 (sanitaires) + 9 (vaisselle)  
+ (92/2) (séjour, cuisine) + (73/2) (chambre  
d'amis)

= 157.5 m<sup>2</sup>

>> 79 m<sup>2</sup> /pers.

La surface de l'atelier de 46m<sup>2</sup> n'est pas  
comptée dans la surface habitable

#### **Unité d'habitation B**

une personne

98 (chambre et sanitaires) + (92/2) (séjour,  
cuisine) + (73/2) (chambre d'amis) + 9  
(vaisselle) = 189 m<sup>2</sup>

>> 189 m<sup>2</sup> /pers.

Certaines constructions comme le carbet de  
jour où des ateliers peuvent être partagés entre  
différentes unités d'habitation.



## L'UNITÉ D'HABITATION : LE LOGEMENT



### CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

#### *La surface et le volume habitables d'un logement*

ARTICLE R\*111-2

#### **Unité d'habitation C :**

un couple (2 pers.)

87 (chambre et cuisine) + 53 (séjour, buanderie, sanitaires) + 14 (atelier manioc) + 59 (chambre) = 213 m<sup>2</sup>

>> 106.5m<sup>2</sup> / pers.

#### **Unité d'habitation D :**

un couple + 3 enfants (5 pers.)

116 (chambres, cuisine, séjour, sanitaires) + 44 (carbet de jour) + 1 (toilettes) = 161 m<sup>2</sup>

>> 32.2 m<sup>2</sup> / pers

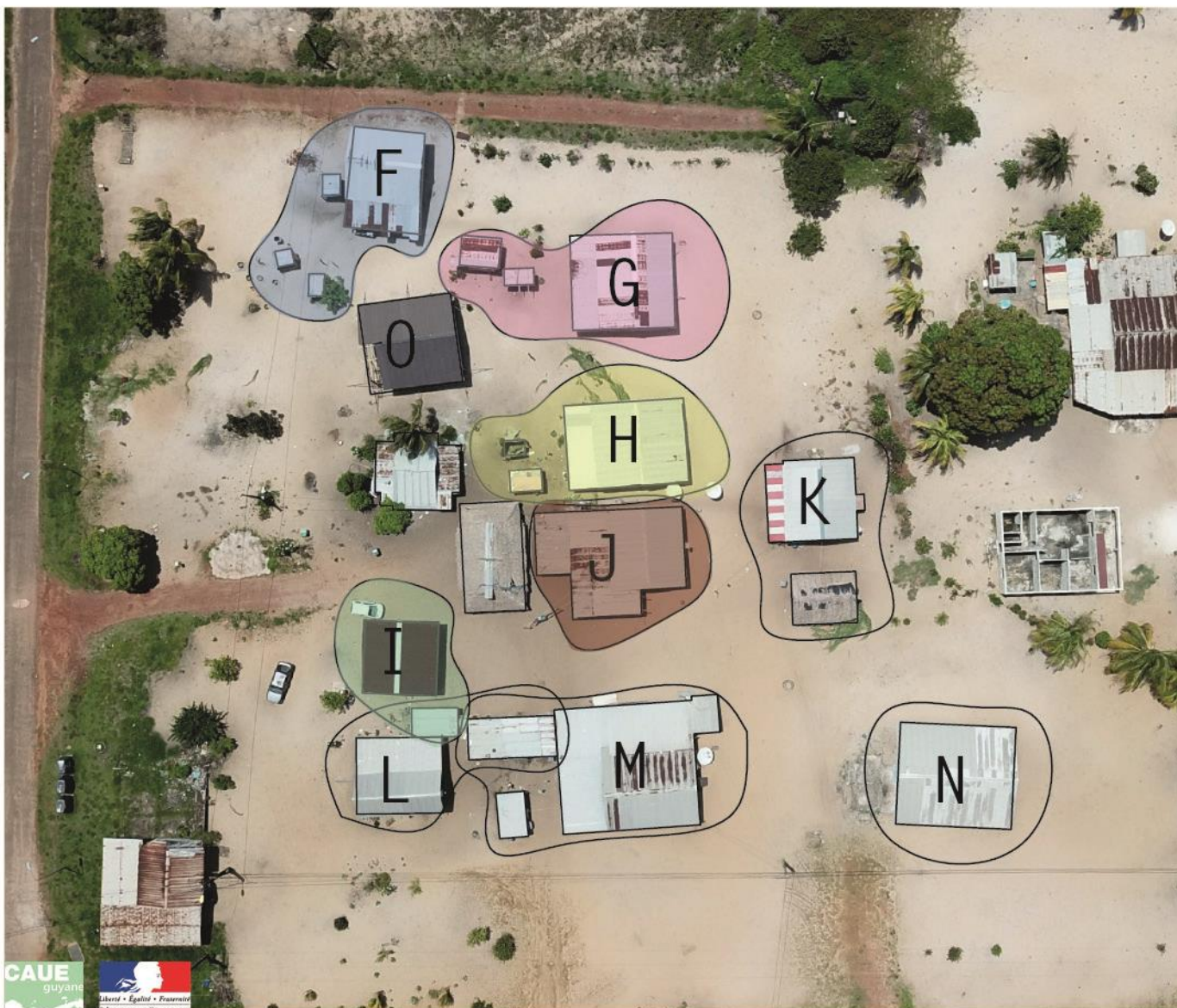
#### **Unité d'habitation E :**

logement vacant

112 (chambre, cuisine, séjour) + (4+1) (sanitaires) = 117 m<sup>2</sup>



## L'UNITÉ D'HABITATION : LE LOGEMENT



### CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

#### La surface et le volume habitables d'un logement

ARTICLE R\*111-2

##### Unité d'habitation F :

1 personne  
63 (chambre, cuisine) + 3 + 2 + 3 (sanitaires)  
= 71m<sup>2</sup>  
>> 71m<sup>2</sup> / pers.

##### Unité d'habitation G :

1 personne  
82 (chambre) + 10 (cuisine) + 4 (sanitaires)  
= 96 m<sup>2</sup> / pers.

##### Unité d'habitation H :

1 personne + 3 enfants >> 4 personnes  
86 (chambre) + 6 (cuisine) + 2 (sanitaires)  
= 94 m<sup>2</sup>  
>> 23.5 m<sup>2</sup> / pers.

##### Unité d'habitation I :

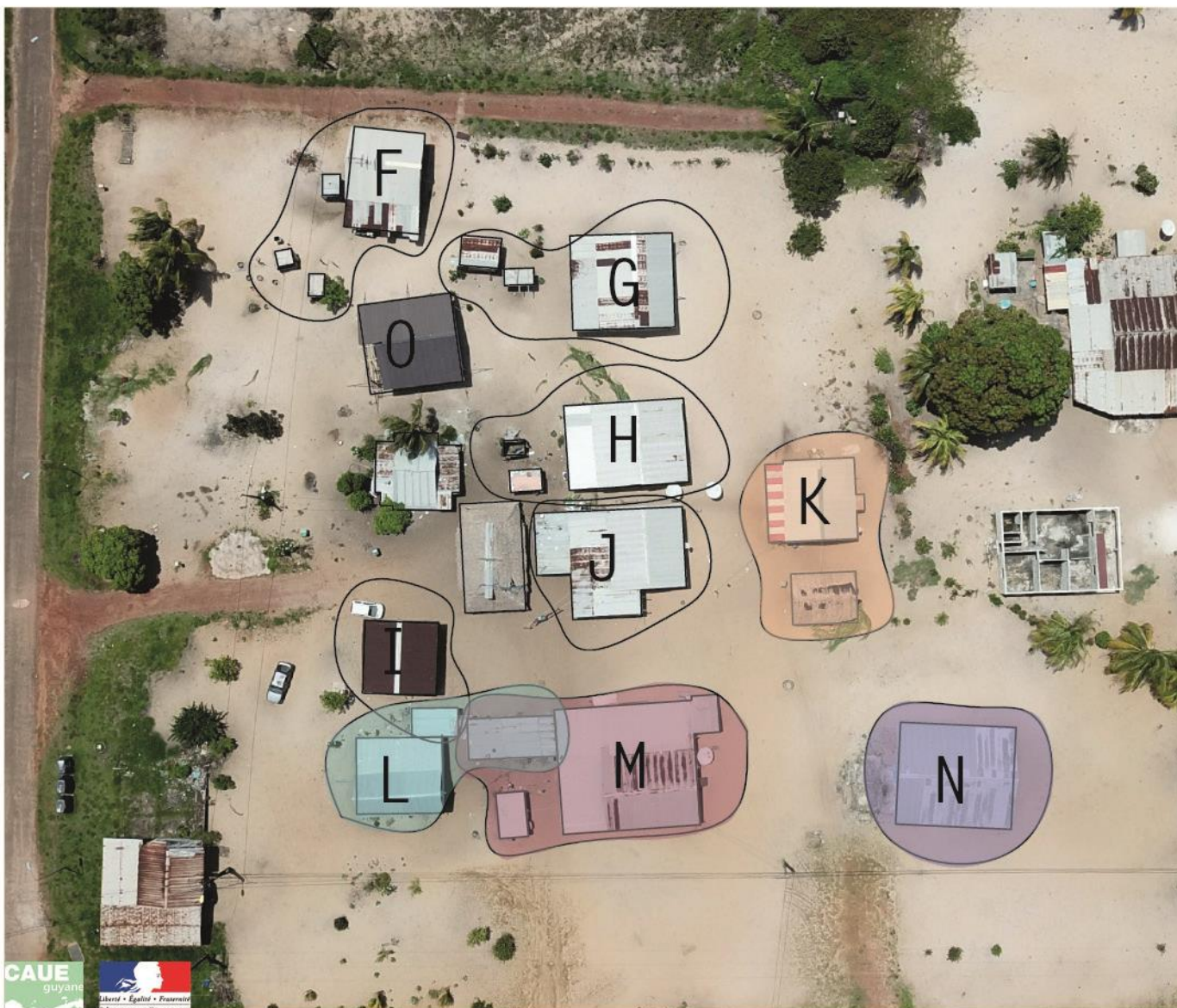
1 personne >> 46 m<sup>2</sup> / pers.

##### Unité d'habitation J :

1 couple + 2 enfants + 2 petits-enfants > 6 personnes = 113 m<sup>2</sup>



## L'UNITÉ D'HABITATION : LE LOGEMENT



### CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

#### La surface et le volume habitables d'un logement

ARTICLE R\*111-2

#### Unité d'habitation K :

un couple + 4 enfants >> 6 personnes  
62 (chambre, cuisine) + 28 (séjour) = 90m<sup>2</sup>  
>> 15m<sup>2</sup> / pers.

#### Unité d'habitation L :

1 femme + sa femme >> 2 personnes  
56 (chambre) + 11 (sanitaires) + (30/2) (cuisine)  
= 82m<sup>2</sup>  
>> 41m<sup>2</sup> / pers.

#### Unité d'habitation M :

1 femme + 2 enfants + 1 petite-fille >> 4 pers.  
154 (chambre, salon) + 11 (sanitaires) + (30/2)  
(cuisine) = 80m<sup>2</sup>  
>> 20m<sup>2</sup> / pers.

#### Unité d'habitation N :

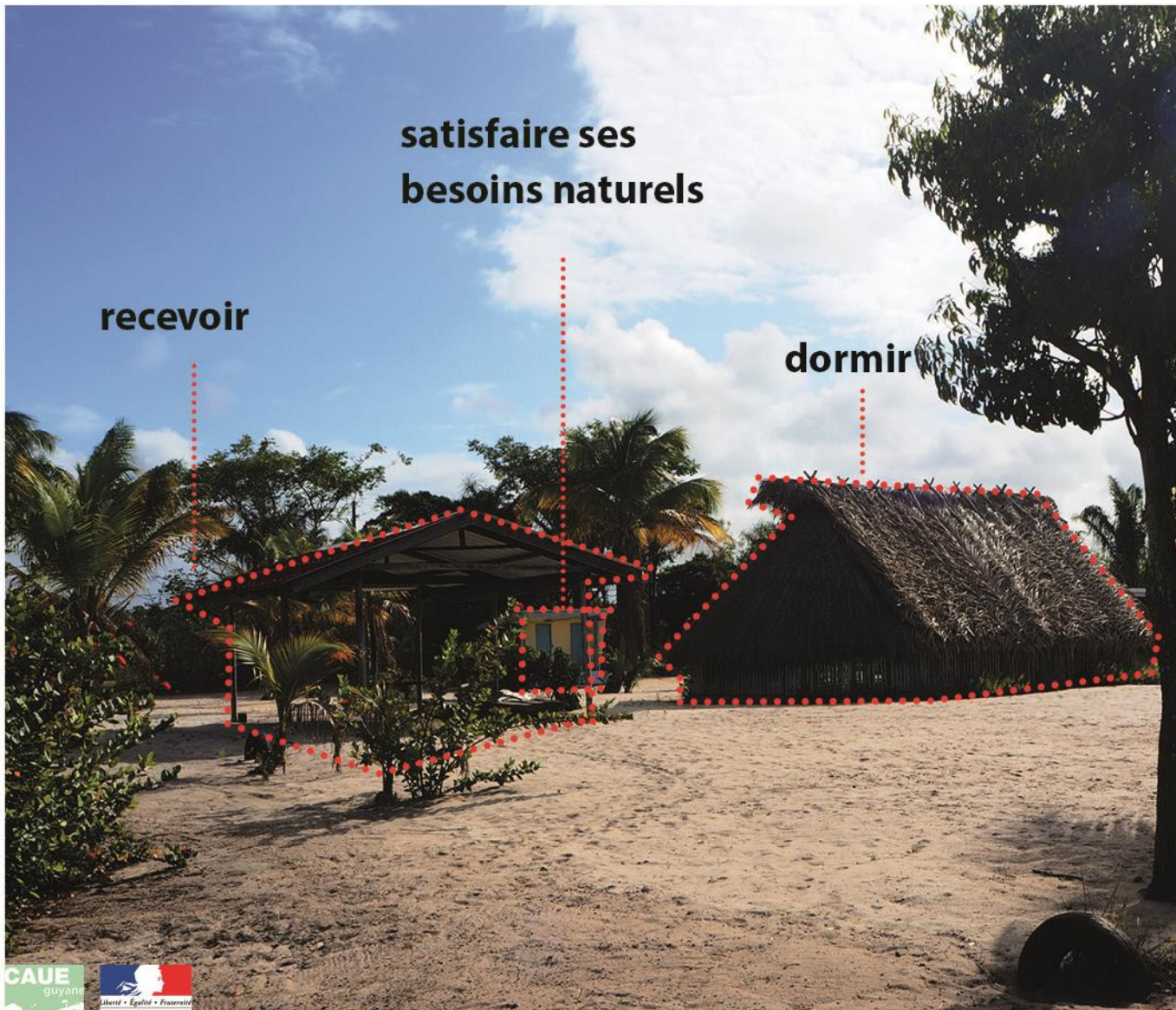
logement vacant

#### Unité d'habitation O :

logement en construction



## L'UNITÉ D'HABITATION : LE LOGEMENT



### CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

ARTICLE R\*111-3

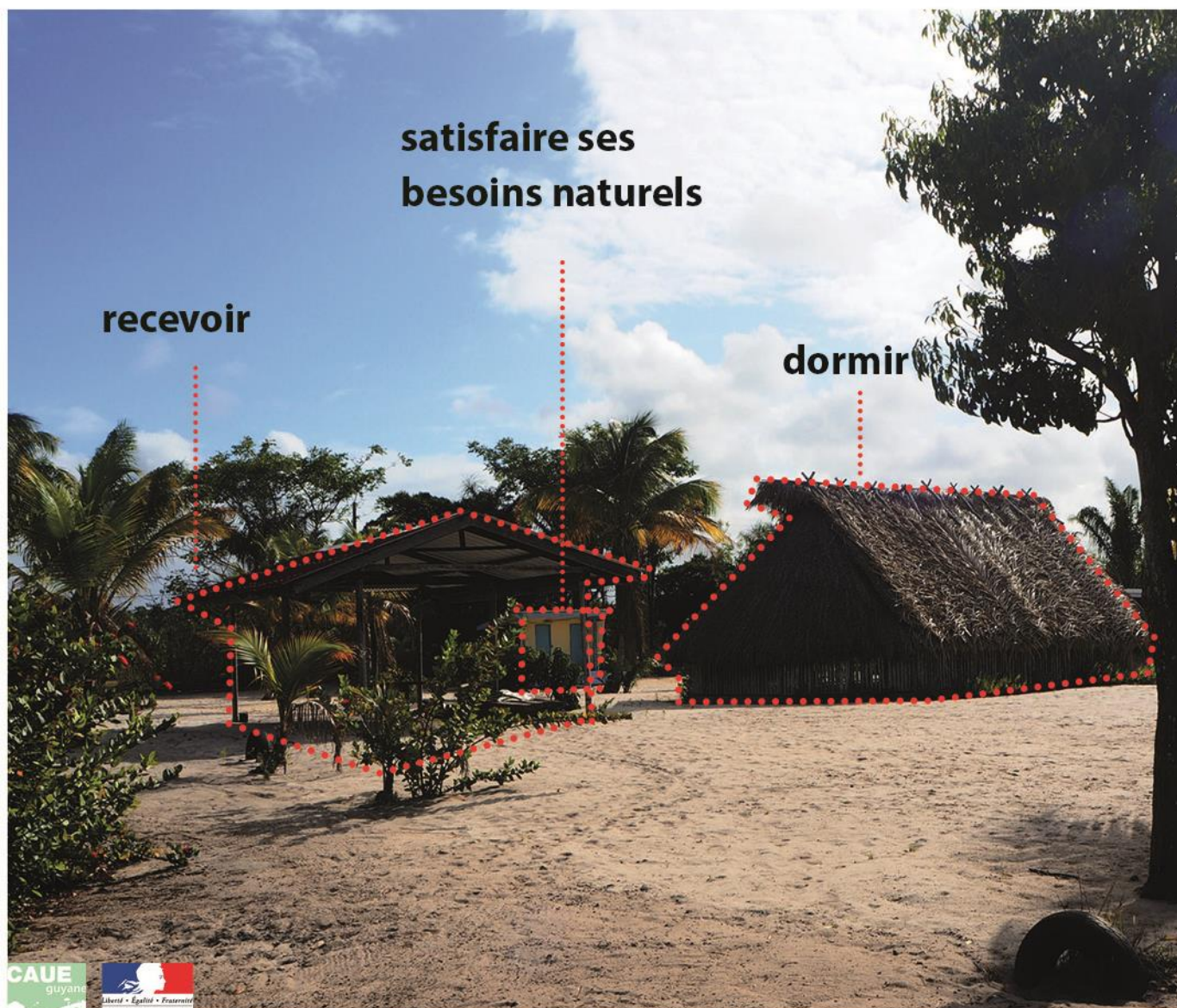
#### *Éléments de confort*

« Tout logement doit :

- a) Être pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées [...];
- b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo [...];
- c) Être pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement [...];
- d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson. [...]



## L'UNITÉ D'HABITATION : LE LOGEMENT



### CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

ARTICLE R\*111-3

#### *Éléments de confort*

«*Tout logement doit :*

*a) Être pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées [...];*

*b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo [...];*

*c) Être pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement [...];*

*d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson. [...]*

### DÉCRET LOGEMENT DÉCENT

L'article 3 précise et complète l'article R\*111-3

*[...] à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;*



## DÉCRET LOGEMENT DÉCENT

### *Cas général*

#### ARTICLE 3

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

[...]

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

[...]

5. **Une installation sanitaire intérieure au logement** comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, **alimenté en eau chaude et froide** et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement **à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;**

### *Le cas de dérogation à Mayotte*

#### ARTICLE 6 bis

Créé par Décret n°2013-1296 du 27 décembre 2013-art. 10

Le présent décret s'applique à Mayotte, avec, jusqu'au 31 décembre 2019, les adaptations suivantes :

[...]

2° Le 3 de l'article 3 est complété par la phrase suivante :

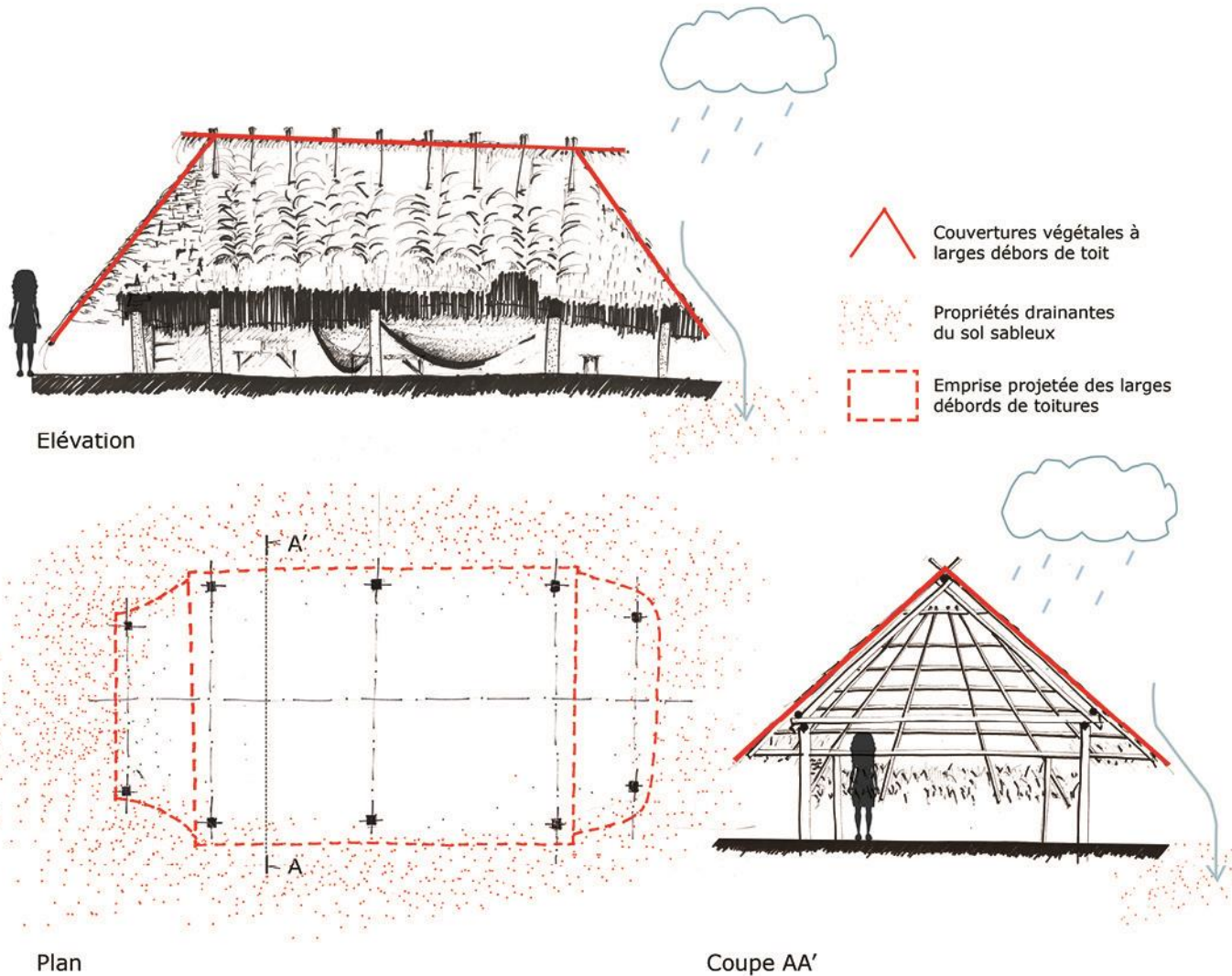
« Elles sont raccordées à un système d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou, à défaut, à **un système d'assainissement individuel comprenant une fosse septique et un puisard d'infiltration** ».

[...]

4° Au 5 de l'article 3, les mots : « Une installation sanitaire intérieure au logement » sont remplacés par les mots : « **Une installation sanitaire** », les mots : « alimenté en eau chaude et froide » sont remplacés par les mots : « **alimenté en eau** » et les mots : « à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible. » sont remplacés par les mots : « **à condition que ce w.-c. soit facilement accessible.** »



## LE LOGEMENT : RECEVOIR, LE CARBET



## DÉCRET LOGEMENT DÉCENT

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

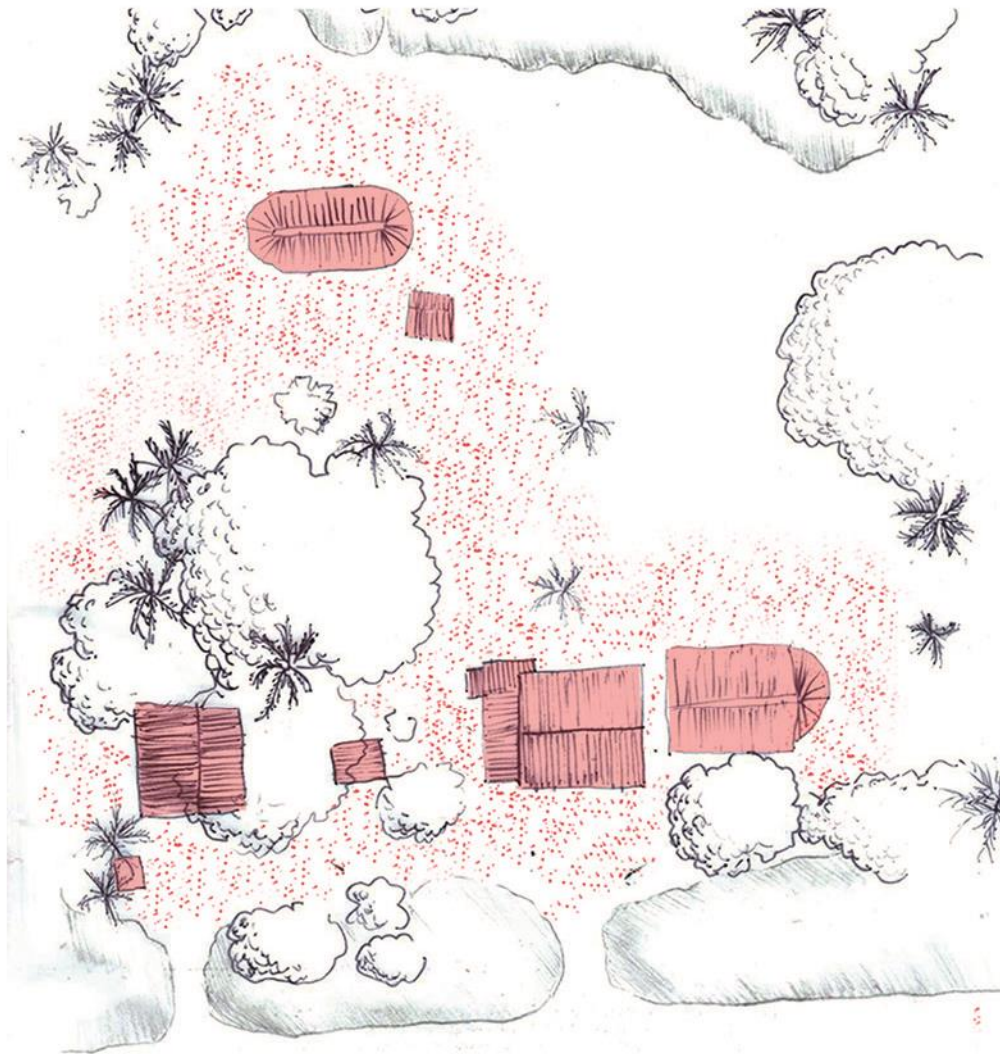
ARTICLE 2 - alinéa 1

### Protection contre la pluie et les infiltrations

1. *Il assure le clos et le couvert.* Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. *Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;*



## LE LOGEMENT : RECEVOIR, LE CARBET



propriétés drainantes  
du sol sableux

## DÉCRET LOGEMENT DÉCENT

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

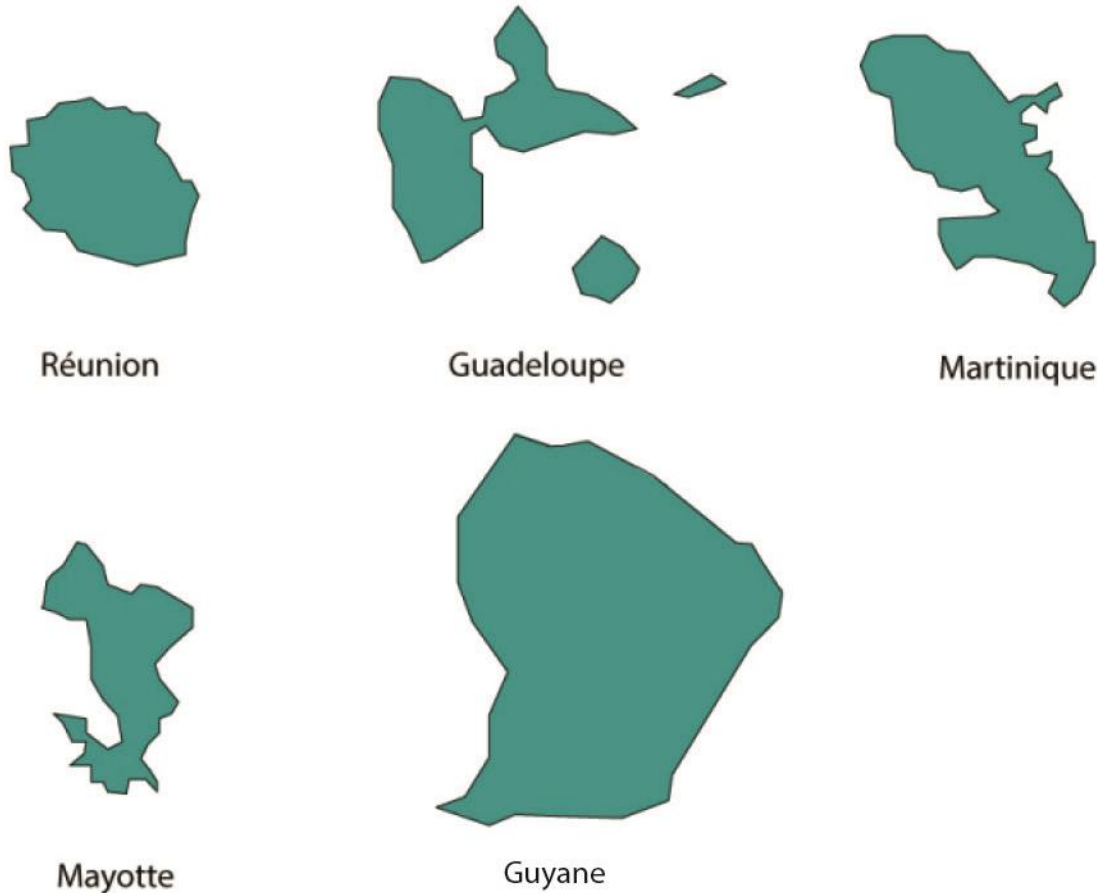
ARTICLE 2 - alinéa 1

### **Protection contre la pluie et les infiltrations**

1. **Il assure le clos et le couvert.** Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. *Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;*



## LE LOGEMENT : RECEVOIR, LE CARBET



### DÉCRET LOGEMENT DÉCENT

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

ARTICLE 2 - alinéa 2

#### **Protection contre les infiltrations d'air parasites**

2. Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer ;



## LE LOGEMENT : RECEVOIR, LE CARBET



### 1 - Sol :

- . Sable ratissé et nettoyé quotidiennement

### 2 - Structure :

- . Bois de charpente de faibles sections et portées en palétuvier
- . Poteaux wacapou

### 3 - Revêtement :

- . Couverture en matériau végétal régulièrement remplacé en totalité ou partiellement
- . balourou, waï, maripa, wassaï



## DÉCRET LOGEMENT DÉCENT

*Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :*

ARTICLE 2 - alinéa 4

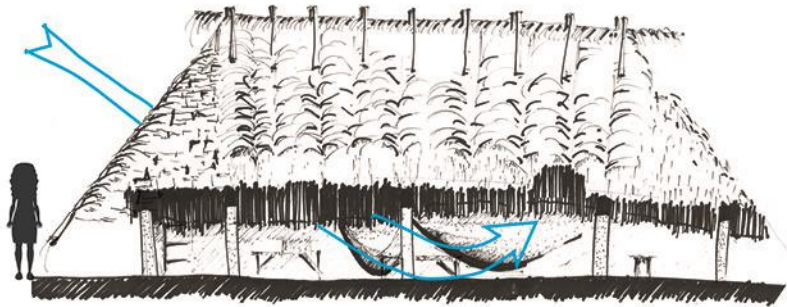
### ***Nature, état et entretien de la construction***

*4. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;*

Mode d'habiter Kali'na de Awala-Yalimapo apprécié au regard de la réglementation nationale

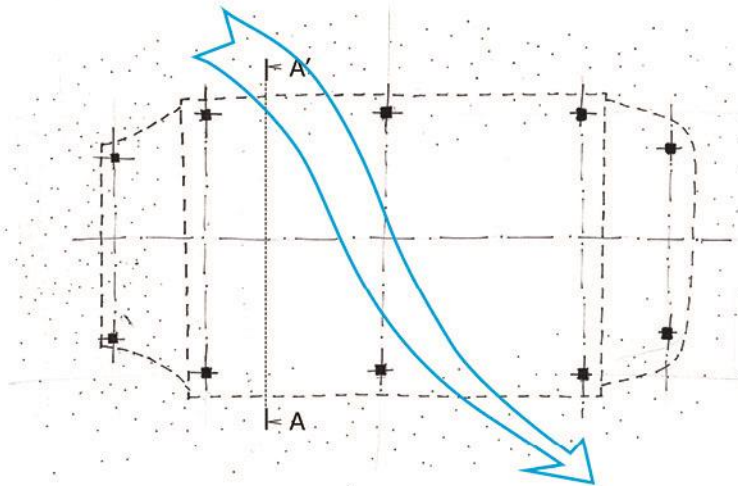


## LE LOGEMENT : RECEVOIR, LE CARBET

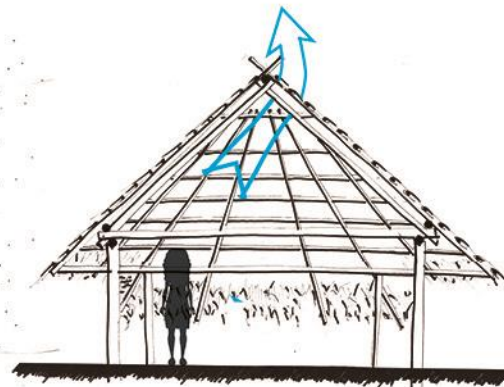


Elévation

Ventilation traversante /  
porosité des façades



Plan



Coupe AA'

## DÉCRET LOGEMENT DÉCENT

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

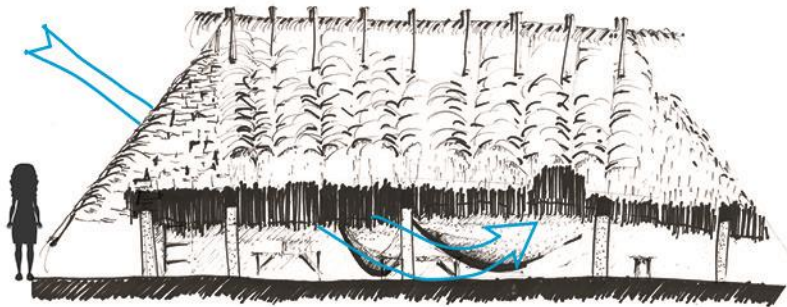
ARTICLE 2 - alinéa 6

### Ventilation naturelle du logement

6. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

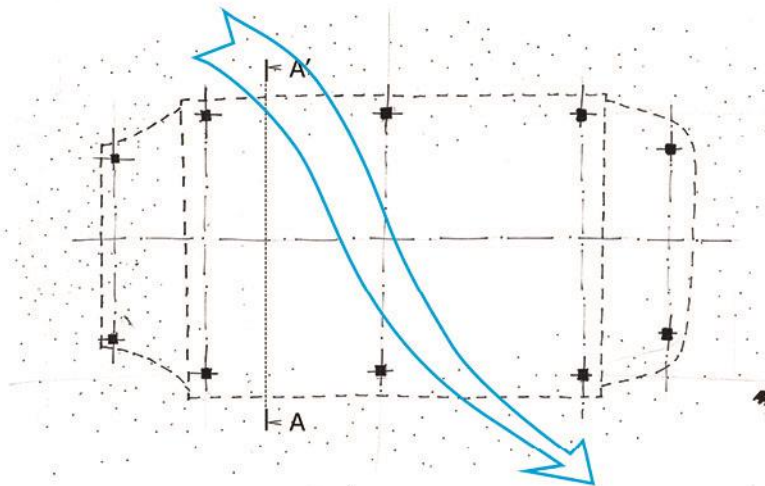


## LE LOGEMENT : RECEVOIR, LE CARBET

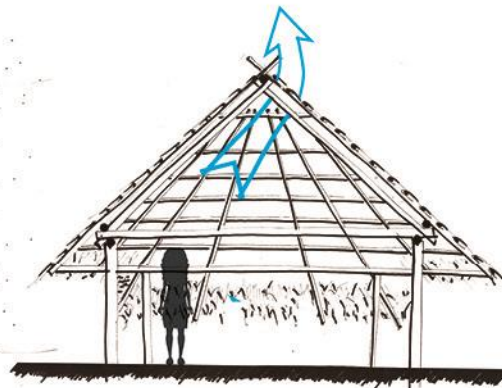


Elévation

Ventilation traversante / porosité des façades



Plan



Coupe AA'

### RTAA DOM- ARTICLE 9 ARRÊTÉ DU 17 AVRIL 2009, MODIFIÉ LE 11 JANVIER 2016

#### Ventilation naturelle du logement

Afin d'assurer une vitesse d'air minimale pour le confort thermique des occupants dans les pièces principales, chaque logement doit pouvoir bénéficier d'une ventilation naturelle par ouverture des baies en adoptant les règles suivants, [...]:

1° Pour tout logement, le taux d'ouverture de chaque pièce principale doit être au moins égal aux pourcentages donnés dans le tableau ci-après :

Localisation		Séjour et salon	Chambres et autres pièces principales
Guyane		25%	20%
La Réunion	Altitude ≤ 400 m	22%	18%
	400 - 600 m	18%	14%

[...]

4° Chaque pièce principale doit être munie :  
- d'au moins deux ouvertures sur l'extérieur

[...]



## LE LOGEMENT : RECEVOIR, LE CARBET



→ Ventilation traversante

## DÉCRET LOGEMENT DÉCENT

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

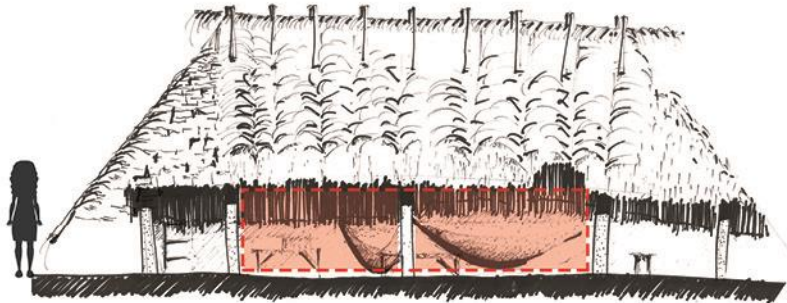
ARTICLE 2 - alinéa 6

### Ventilation naturelle du logement

6. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

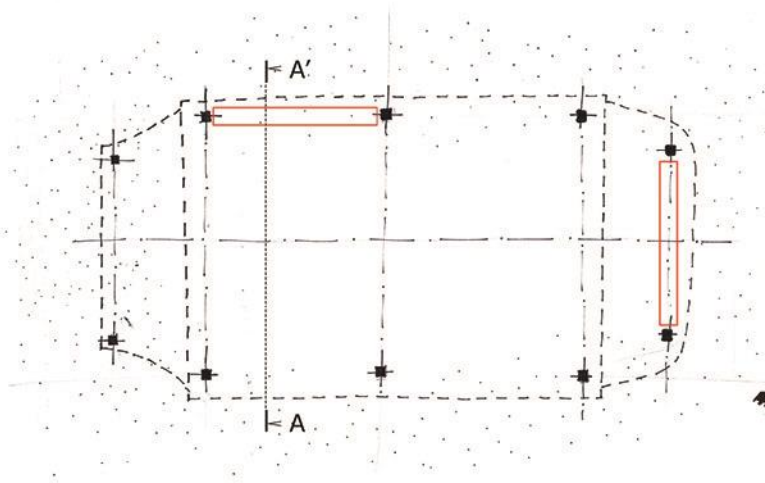


## LE LOGEMENT : RECEVOIR, LE CARBET

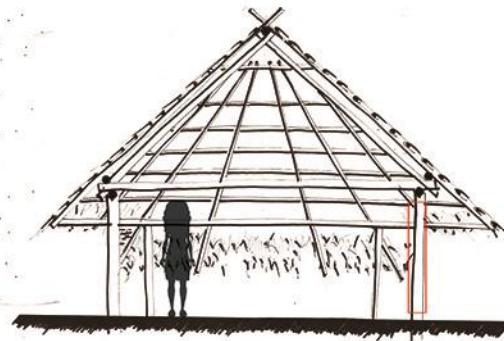


Elévation

- Nombre de baies, position et répartition sur la périphérie
- $\frac{\text{Surface de la baie principale}}{\text{Surface de la paroi}}$



Plan



Coupe AA'

## DÉCRET LOGEMENT DÉCENT

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

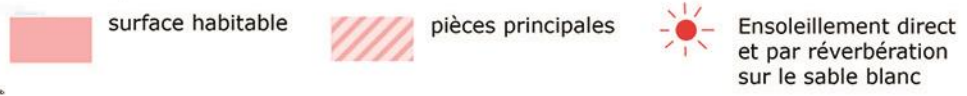
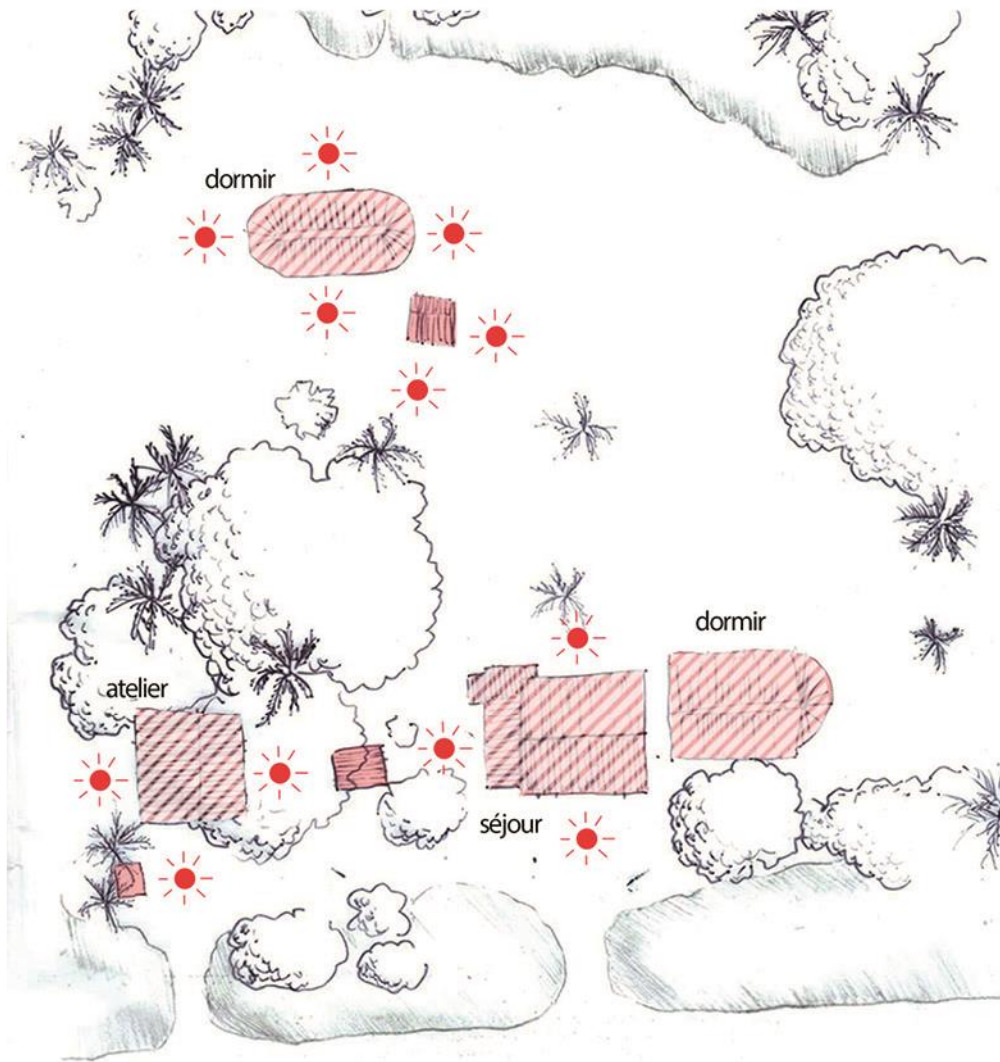
ARTICLE 2 - alinéa 7

### Éclairage naturel du logement

7. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.



## LE LOGEMENT : RECEVOIR, LE CARBET



## DÉCRET LOGEMENT DÉCENT

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

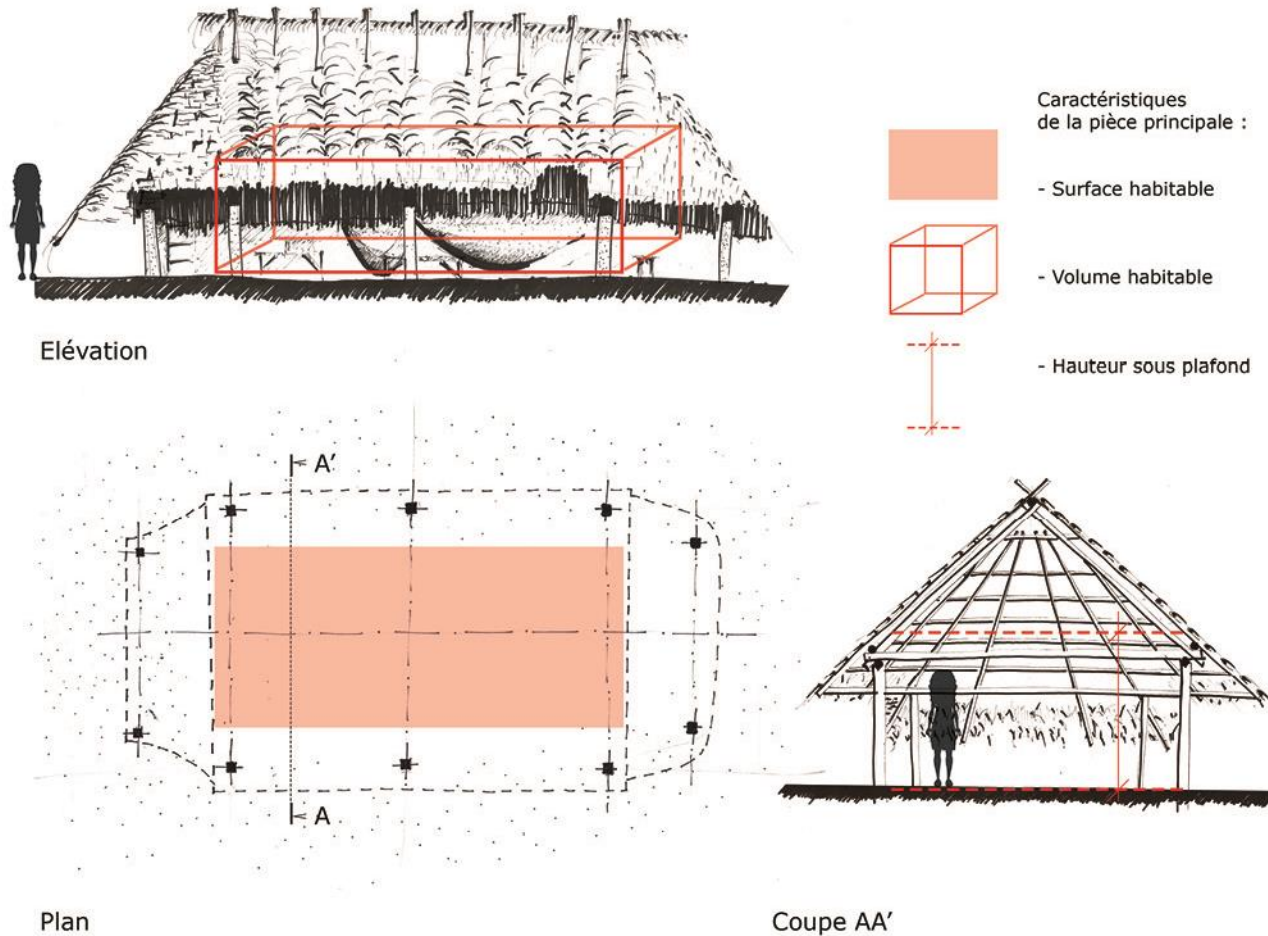
ARTICLE 2 - alinéa 7

### Éclairage naturel du logement

7. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.



## LE LOGEMENT : RECEVOIR, LE CARBET



## DÉCRET LOGEMENT DÉCENT

### Surface et hauteur minimum du logement

#### ARTICLE 4

*Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.*

*La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.*



## CONCLUSION



### CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

- ✓ Définition d'un logement - ART. R\*111-1-1
- ✓ La surface et le volume habitables d'un logement - ART. R\*111-2
- ✓ Éléments de confort- ART. R\*111-3

### DECRET LOGEMENT DÉCENT

- ✓ Protection contre la pluie et les infiltrations - art.2
- ✓ Infiltrations d'air parasites - art.2
- ✓ Nature, état et entretien de la construction - art.2
- ✓ Ventilation naturelle du logement - art.2
- ✓ Eclairage naturel du logement - art.2
- ✗ Cabinet d'aisance- art.3
- ✓ Surface et hauteur minimum du logement - art.4

Mode d'habiter Kali'na de Awala-Yalimapo apprécié au regard de la réglementation nationale





**PARTIE III**  
**Le foncier**

**// Code Civil**

**Code général de la propriété et des  
personnes publiques (CG3P)**

**Code du domaine de l'Etat**

**Code forestier**



*Dans la culture Kali'na,*



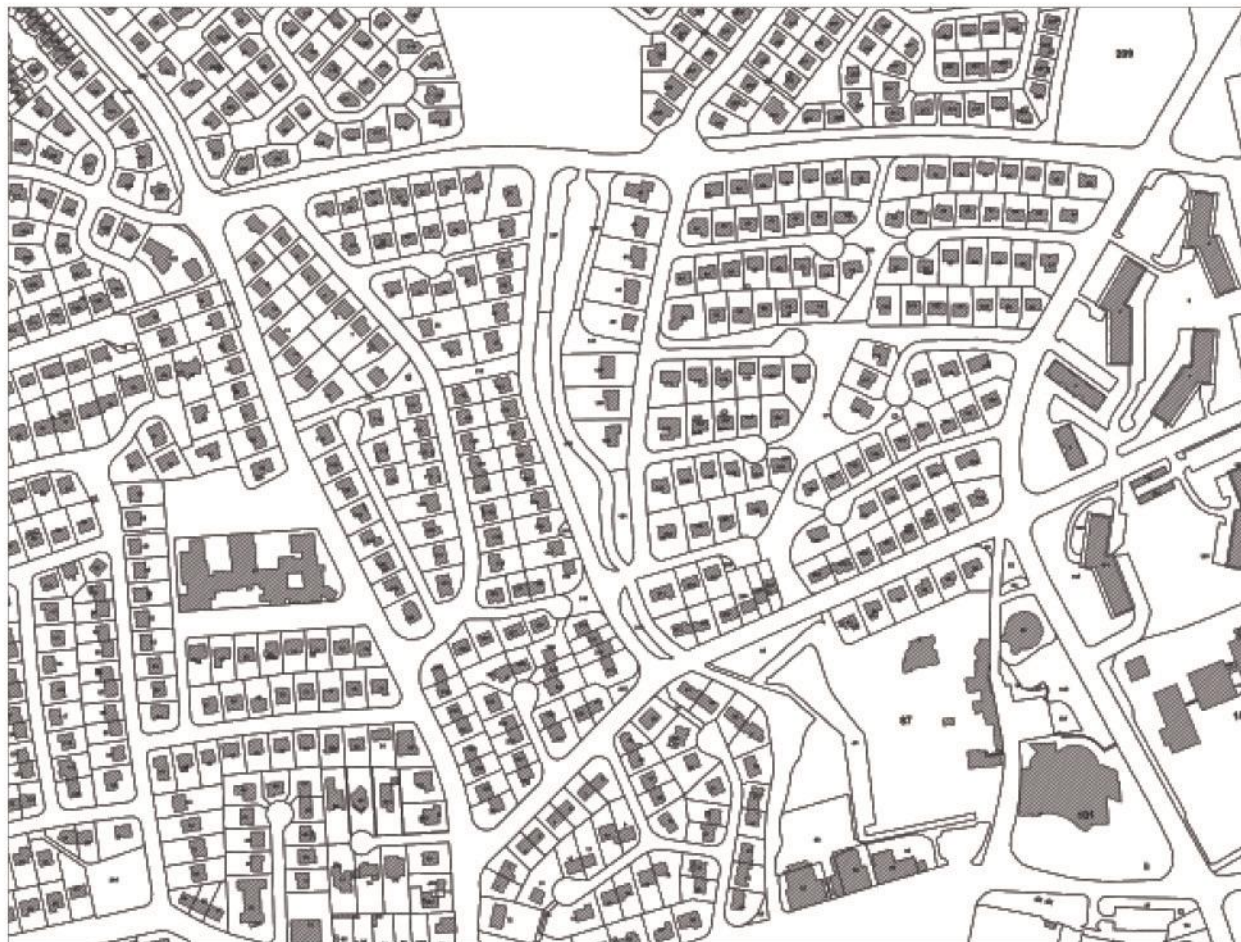
*la terre n'appartient à personne mais chacun en a l'usage.*



*Comment apprécier cela au regard  
du droit de propriété français ?*

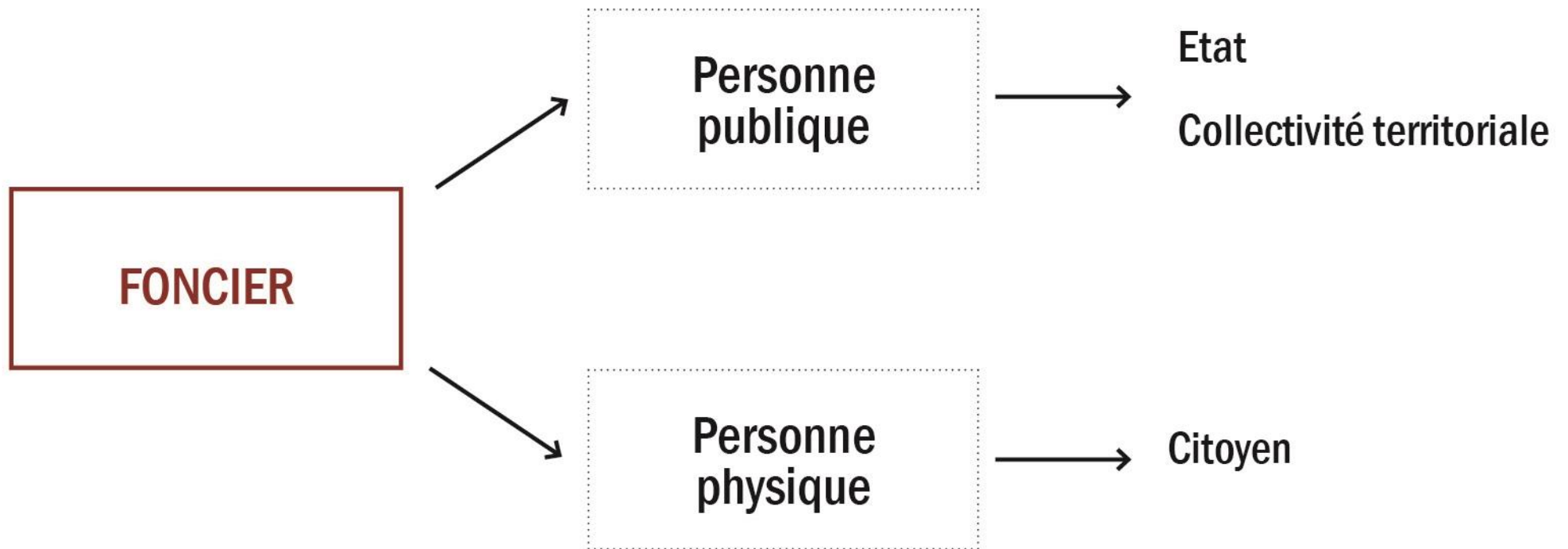


*En droit français,*



*la terre appartient obligatoirement à une personne  
publique ou privée.*



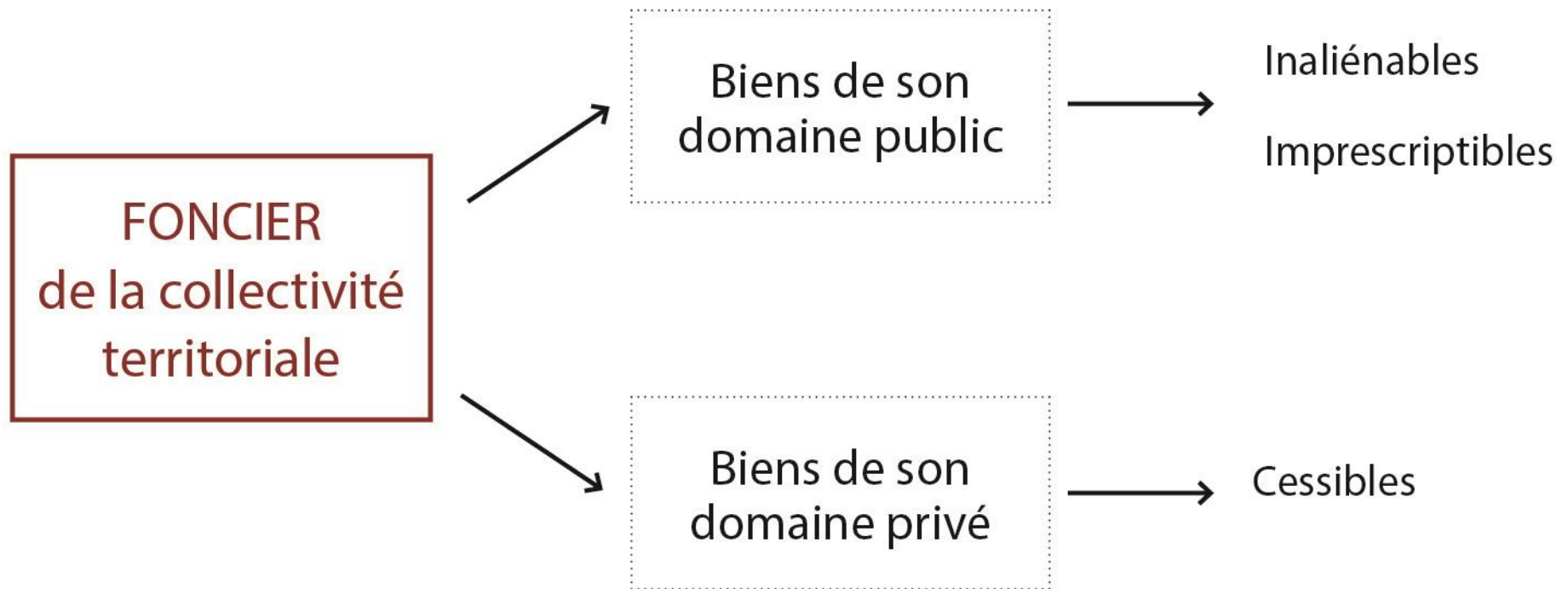




**FONCIER - Personne publique - Etat ou collectivité territoriale**

Domaine public	Domaine privé
L'article L 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques :	L'article L2211-1 du code général de la propriété des personnes publiques :
<p>« Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit <b>affectés à l'usage direct du public</b>, soit <b>affectés à un service public</b> pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public. »</p> <p>Il est <b>inaliénable</b> et <b>imprescriptible</b>.</p> <p>A titre d'exemple, il peut s'agir de la voirie communale ou départementale, des églises et cimetières, des collèges ...</p> <p>Pour que le bien du domaine public passe dans le domaine privé, il faut qu'il ne soit plus affecté à un usage public.</p> <p>Il s'agit d'un déclassement, constaté par un acte administratif de déclassement.</p>	<p>« Font partie du domaine privé les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre Ier du livre Ier ».</p> <p><b>Le domaine privé est cessible.</b></p> <p>A titre d'exemple, il peut s'agir des réserves foncières, des biens immobiliers à usage de bureaux...</p>
Biens affectés à un usage public	Biens affectés à un usage privé







**FONCIER**  
du domaine privé  
de la collectivité  
territoriale



*La collectivité propriétaire de ses biens,  
peut-elle en donner l'usage à chacun tout  
en en conservant la propriété ?*



## III-1 - LES OUTILS JURIDIQUES



## LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

L'article L 255-1 du code de la construction et de l'habitation

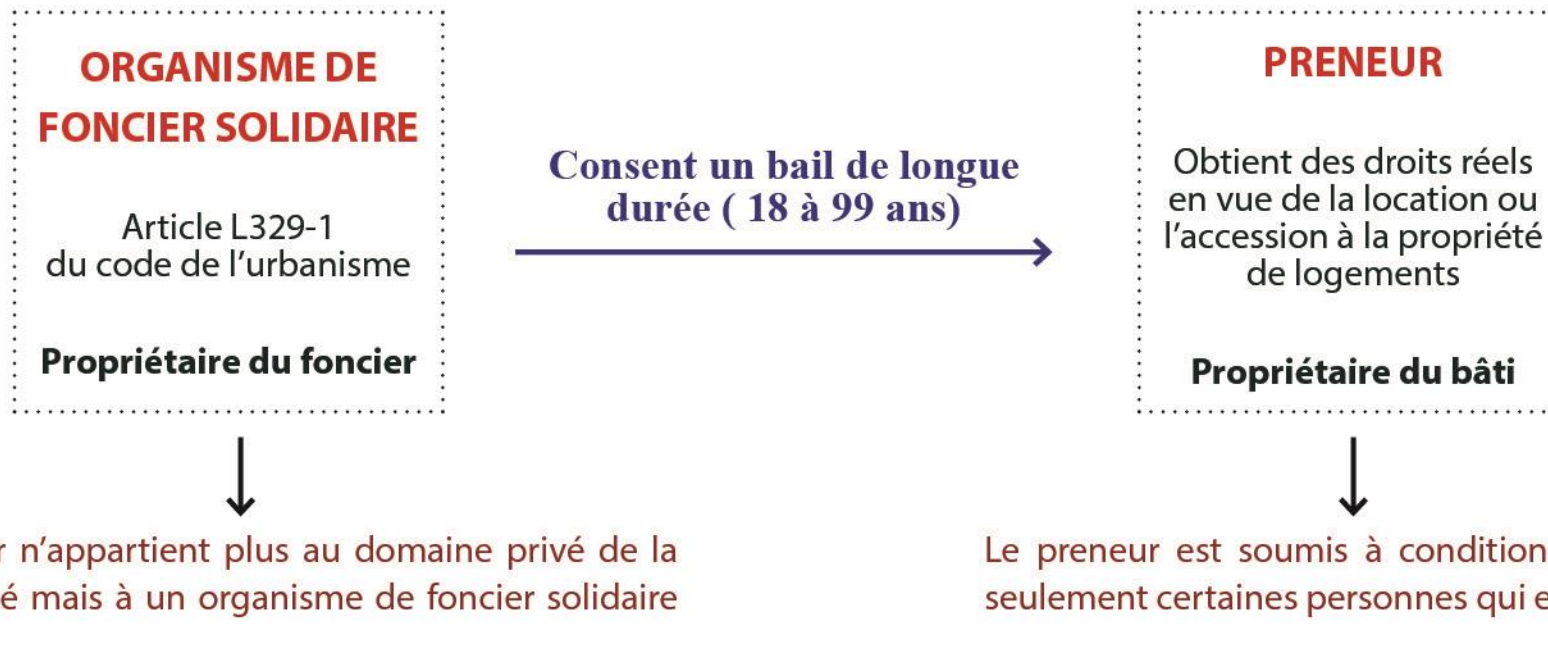
« Constitue un contrat dénommé "bail réel solidaire" le bail par lequel un organisme de foncier solidaire consent à un preneur, dans les conditions prévues à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme et pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, avec s'il y a lieu obligation pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes ».





**LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE**

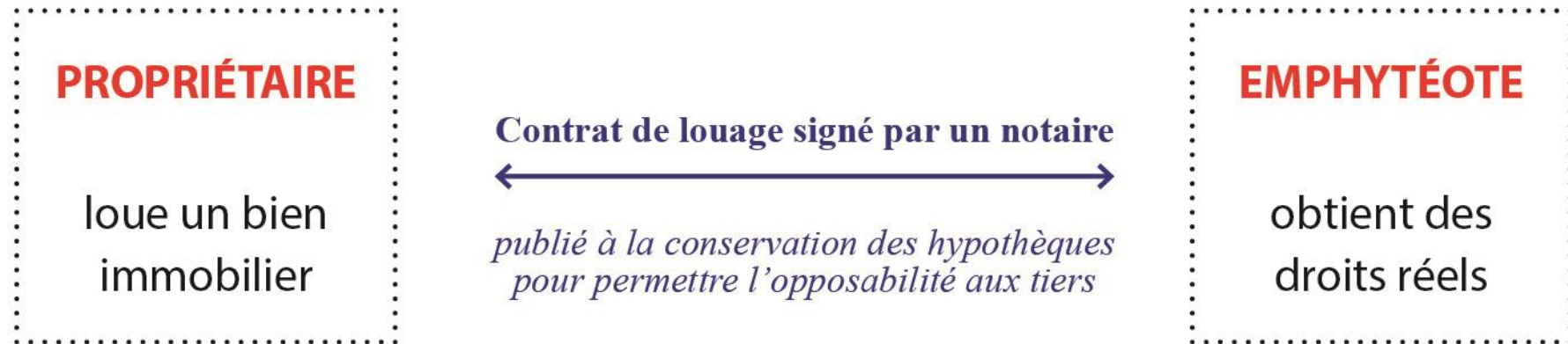
*La condition «La terre n'appartient à personne mais chacun en a l'usage» n'est pas remplie.*





## LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

C'est un contrat de location de longue durée (18 à 99 ans) qui permet au preneur de jouir des droits de propriété sur un bien immobilier pendant une période définie (article L451-1 du Code Rural et de la Pêche maritime).



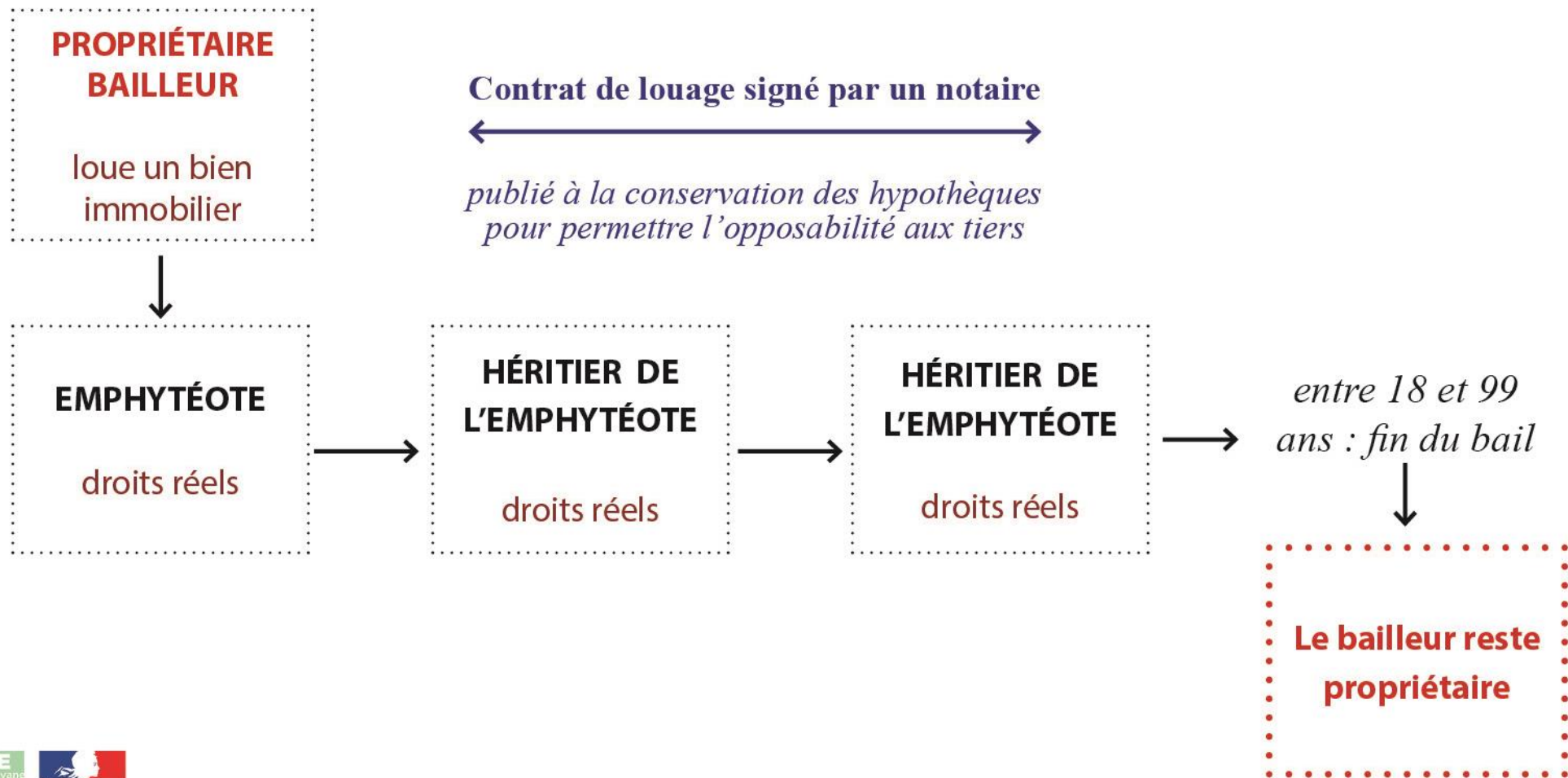
### Fin du bail emphytéotique :

- arrivée du terme définie par le contrat
- résiliation à l'initiative du bailleur (ex : non paiement de la redevance)
- le bail emphytéotique peut être transmis aux héritiers du bailleur ou preneur



## LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

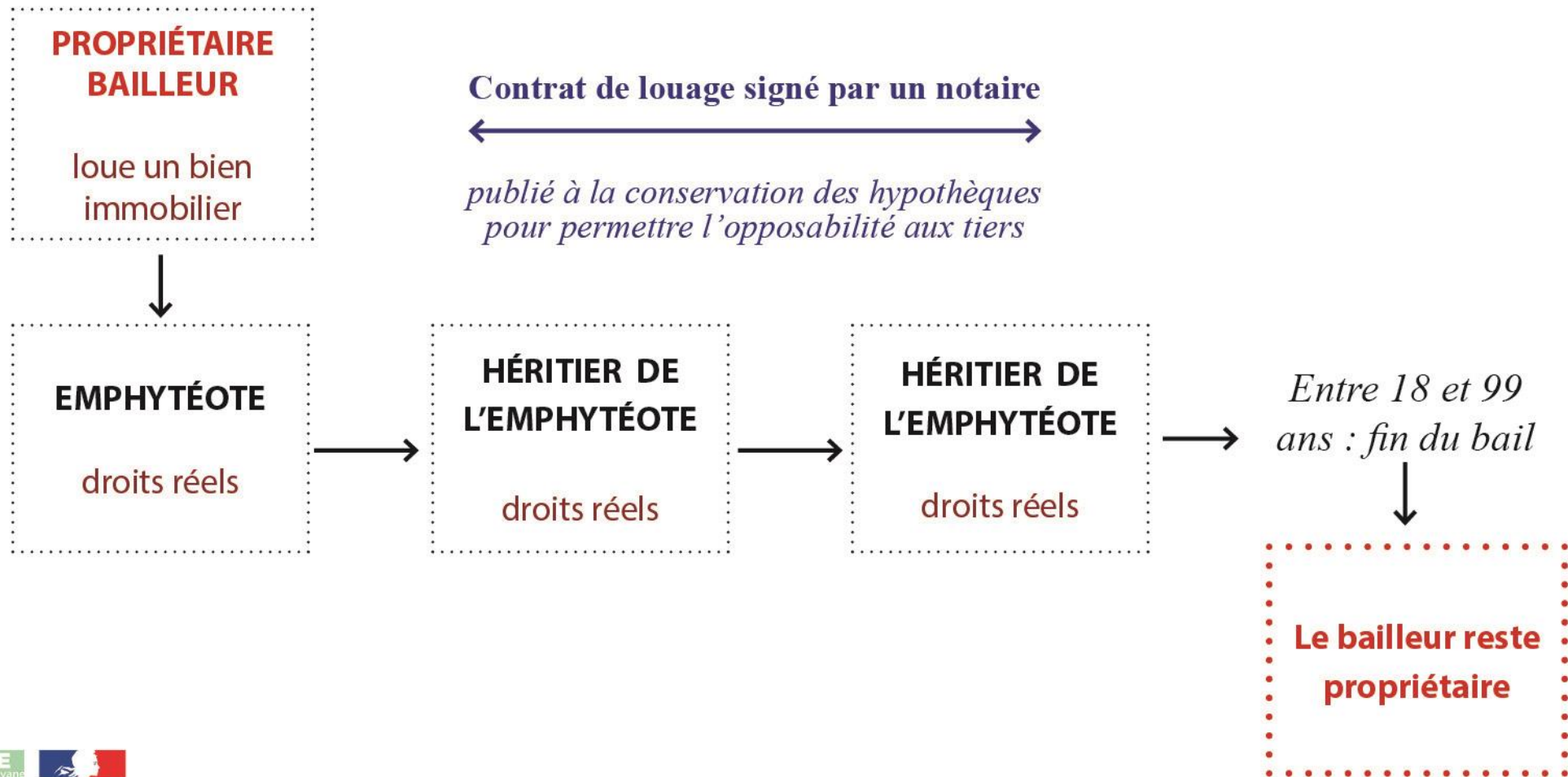
C'est un contrat de location de longue durée (18 à 99 ans) qui permet au preneur de jouir des droits de propriété sur un bien immobilier pendant une période définie (article L451-1 du Code Rural et de la Pêche maritime).





**LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE**

*Le contrat est à durée déterminée,  
le droit d'usage n'est donc pas permanent.*





## L'USUFRUIT

L'article 544 du Code Civil énonce que :

*« La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ».*

*La pleine propriété est constituée :*

### USUS

*Il s'agit du droit d'user la chose,  
mais il ne faut pas en faire un usage prohibé par les lois et règlements*

### FRUCTUS

*Il s'agit du droit de percevoir les fruits attachés à la chose*

### ABUSUS

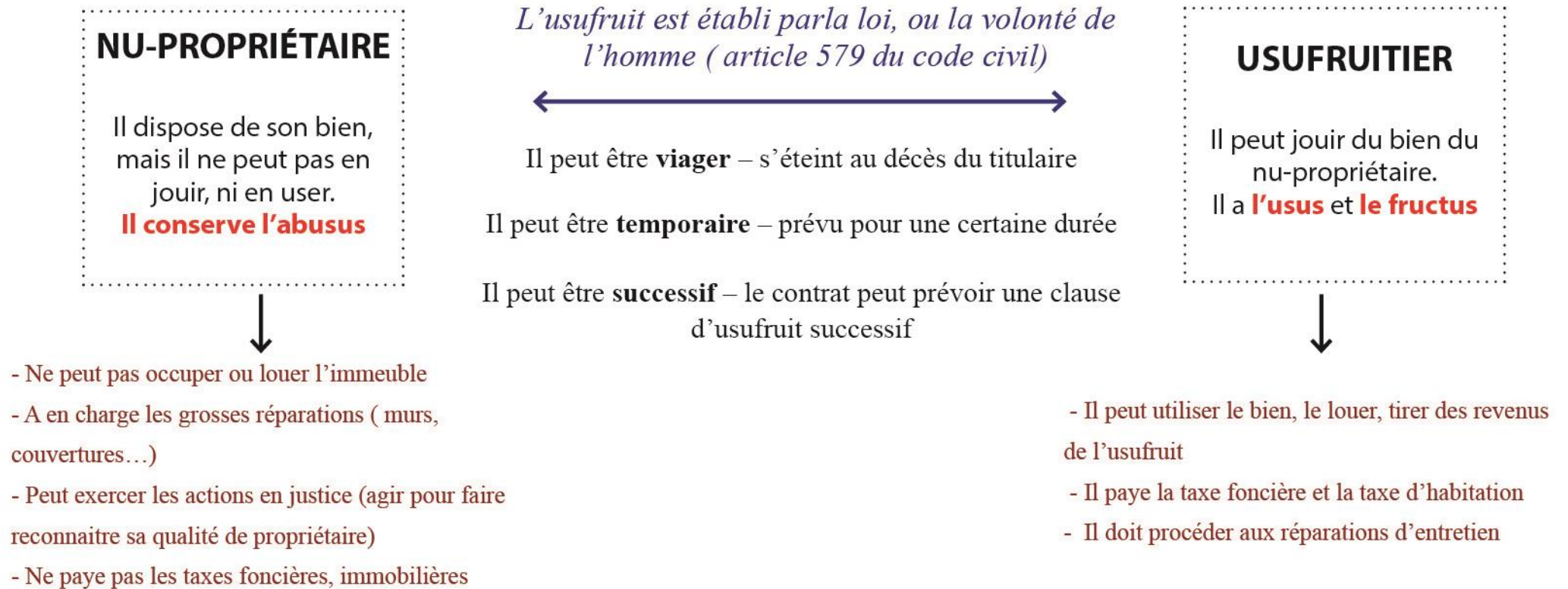
*Il s'agit du droit de disposer de la chose, de l'abandonner, de la céder, de la vendre*



## L'USUFRUIT

Article 578

«L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.»

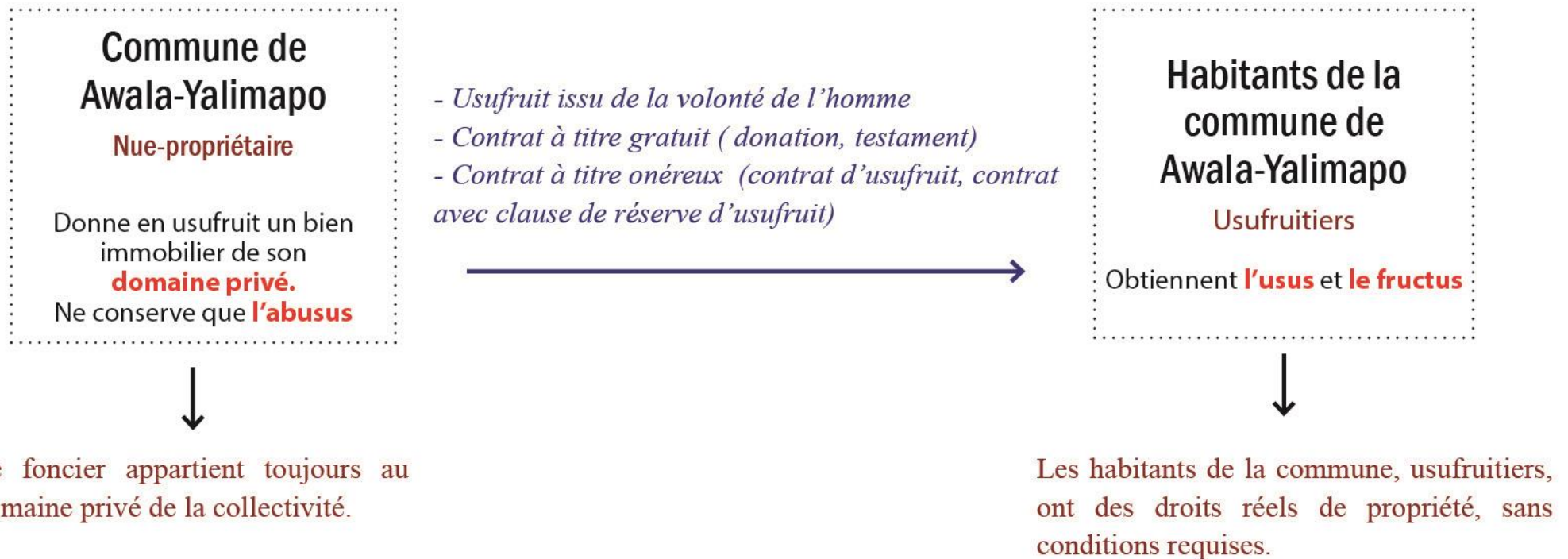




## L'USUFRUIT

## APPLICATION À AWALA-YALIMAPO

*Cet outil se rapproche au mieux de la condition  
«La terre n'appartient à personne mais chacun en a l'usage»*

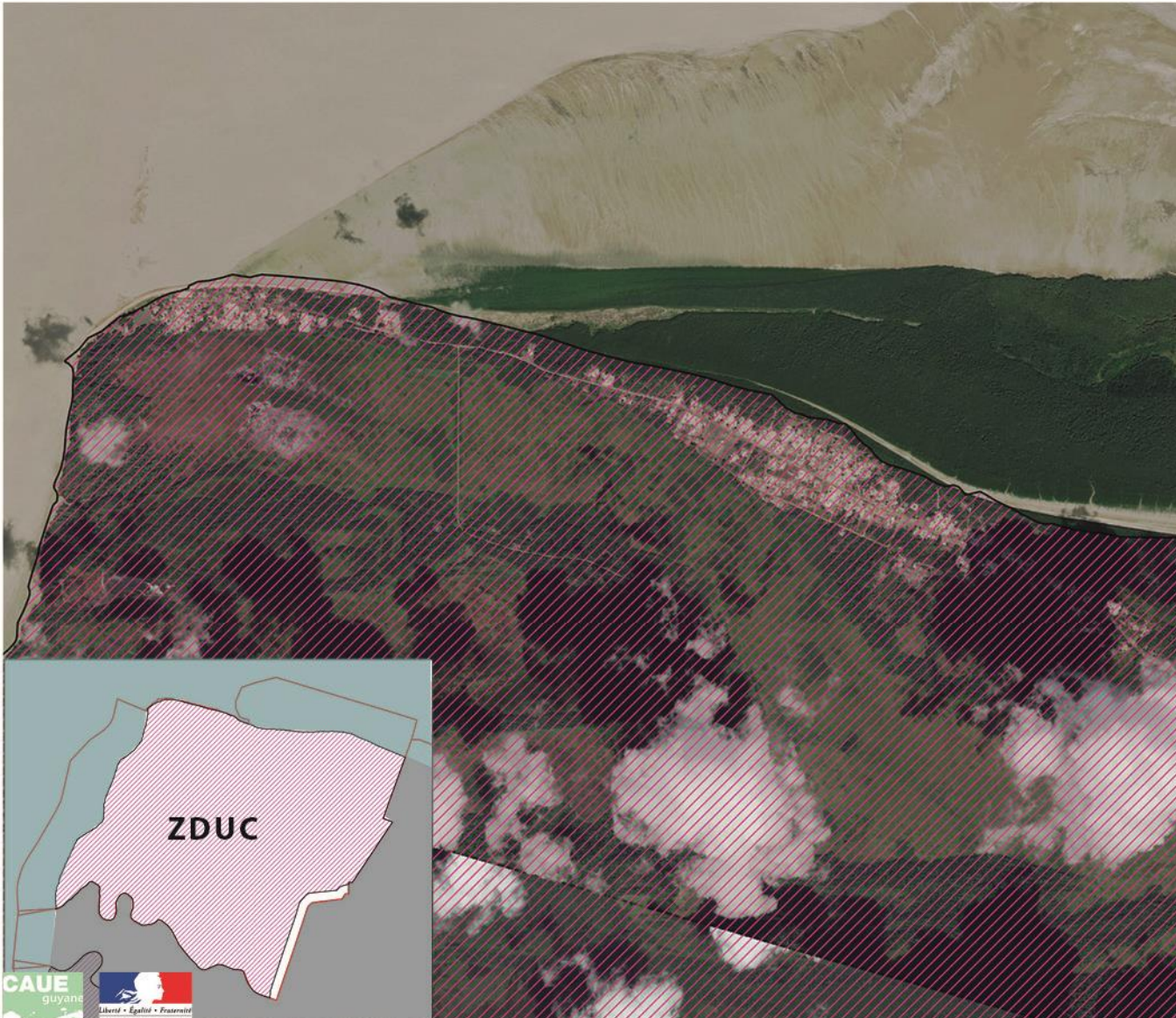




## III-2 - LES OUTILS APPLIQUÉS À AWALA -YALIMAPO



## LA ZDUC



## CODE FORESTIER

## Article L241-1 du Code forestier :

« Il ne peut être fait dans les bois et forêts de l'Etat aucune concession de droit d'usage de quelque nature et sous quelque prétexte que ce soit. »

*Aucun droit d'usage n'est autorisé.*

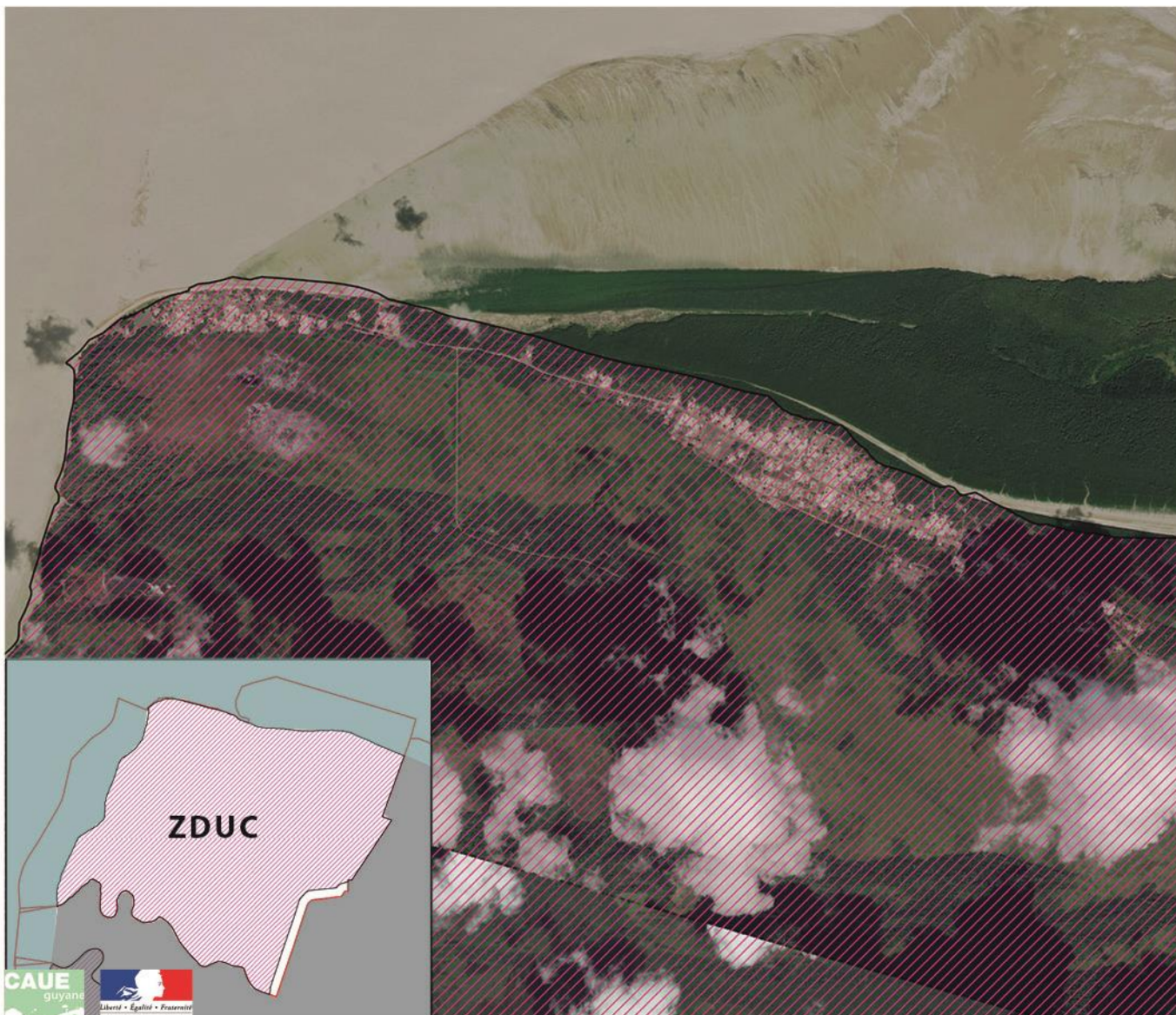
## Article L272-4 du Code forestier :

« L'autorité administrative compétente de l'Etat constate, au profit des seules communautés d'habitants qui tirent traditionnellement leurs moyens de subsistance de la forêt, l'existence sur les terrains domaniaux de l'Etat et des collectivités territoriales **des droits d'usage collectifs pour l'exercice de toute activité nécessaire à la subsistance de ces communautés** ».

*Cette dérogation prend la forme en Guyane d'une ZDUC*



## LA ZDUC



## APPLICATION EN GUYANE

## Article R5142-1 du CG3P :

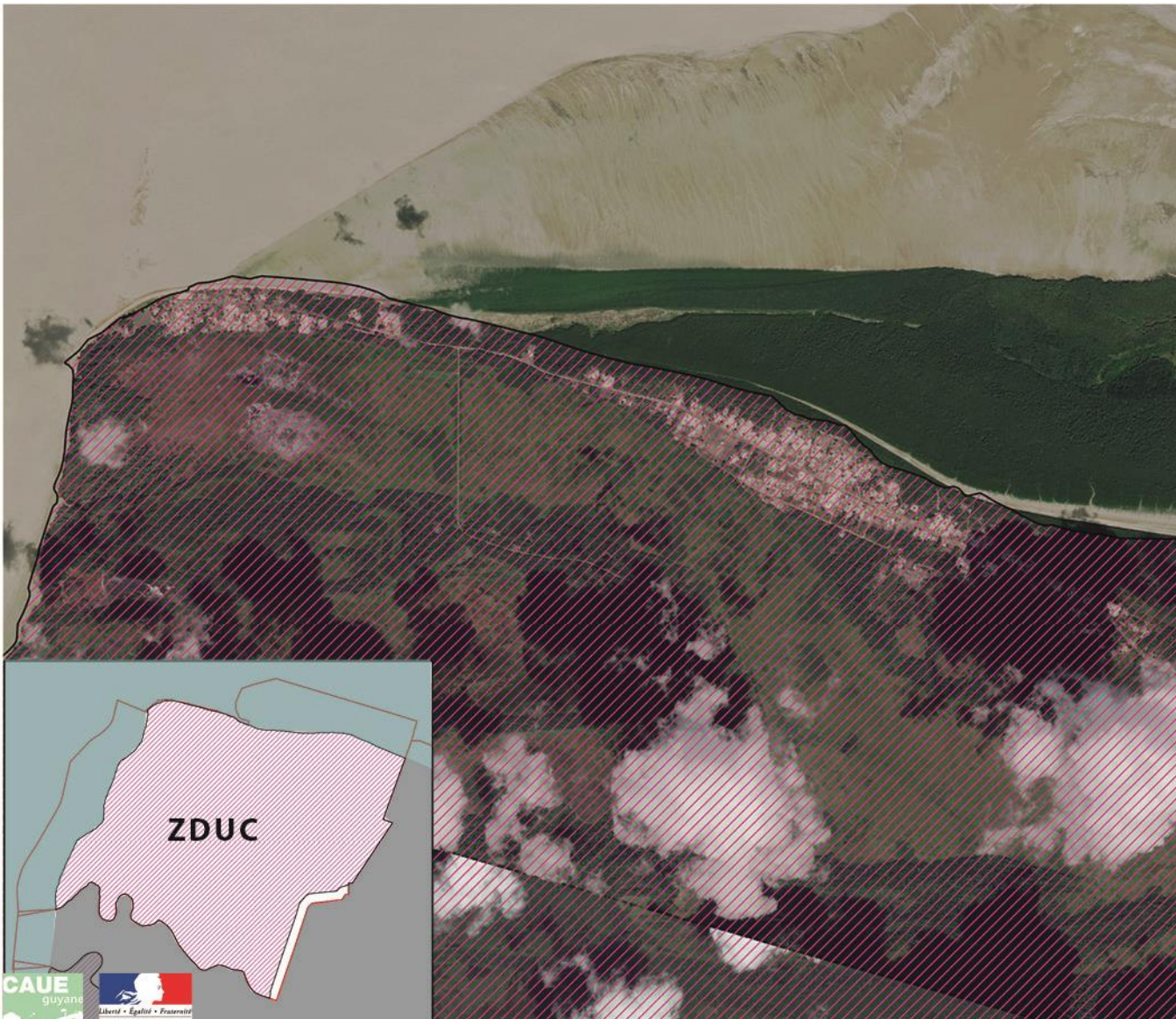
« Le préfet constate au profit des communautés d'habitants qui **tirent traditionnellement leurs moyens de subsistance de la forêt** l'existence sur les terrains domaniaux de la Guyane de droits d'usage collectifs pour **la pratique de la chasse, de la pêche et, d'une manière générale, pour l'exercice de toute activité nécessaire à la subsistance de ces communautés** ».

## Article R5142-2 du CG3P :

« Les droits d'usage **ne peuvent être exercés que sous réserve de l'application des dispositions relatives à la recherche et à l'exploitation de substances minières et des dispositions relatives à la protection de la nature et des espèces animales et à la défense de l'environnement**. Ils ne font pas obstacle à la réalisation de travaux d'aménagement ou d'équipements collectifs ».



## LA ZDUC


**MISE EN OEUVRE DE LA ZDUC :**  
*décret d'application*
**Article R170-56 du Code du domaine de l'Etat**

« Le préfet constate au profit des communautés d'habitants qui tirent traditionnellement leurs moyens de subsistance de la forêt l'existence sur les terrains domaniaux de la Guyane de droits d'usage collectifs pour la pratique de la chasse, de la pêche et, d'une manière générale, pour l'exercice de toute activité nécessaire à la subsistance de ces communautés.

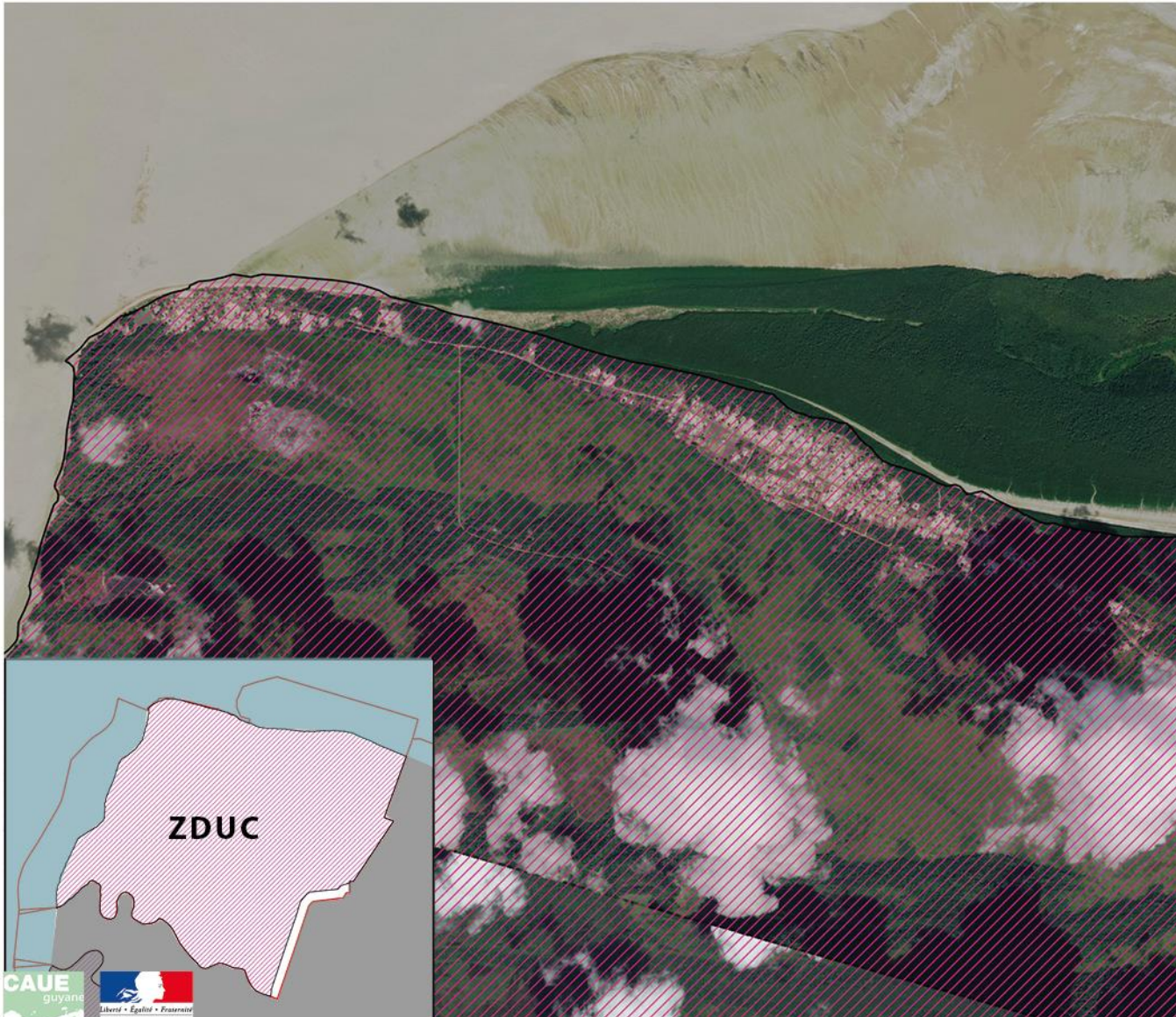
*Cette constatation est faite par arrêté, pris après avis du directeur des services fiscaux. L'arrêté détermine la situation, la superficie et la consistance des terrains, rappelle l'identité et la composition de la communauté d'habitants bénéficiaires et précise la nature des droits d'usage dont l'exercice est reconnu.*

[...] »

Mode d'habiter Kali'na de Awala-Yalimapo apprécié au regard de la réglementation nationale



## LA ZDUC

**Arrêté de ZDUC 329 1D/4B du 9 mars 1992**

Article 1 : Il est constaté au profit de la communauté Galibi de Awala-Yalimapo les droits d'usages prévus par l'article R170-56 du code du domaine de l'Etat.

Article 2 : « Ces droits d'usage collectifs s'exercent sur un terrain en nature de forêt, de marécages et de cordon sableux d'une superficie de 18 390 ha situé sur le territoire de la commune d'Awala-Yalimapo [...] »

Article 3 : « A l'intérieur de ce parcours, la communauté amérindienne pourra exercer la pratique de la pêche, de la cueillette et de la chasse et procéder aux prélèvements de terre et de végétaux nécessaires au maintien de son mode de vie traditionnelle ».

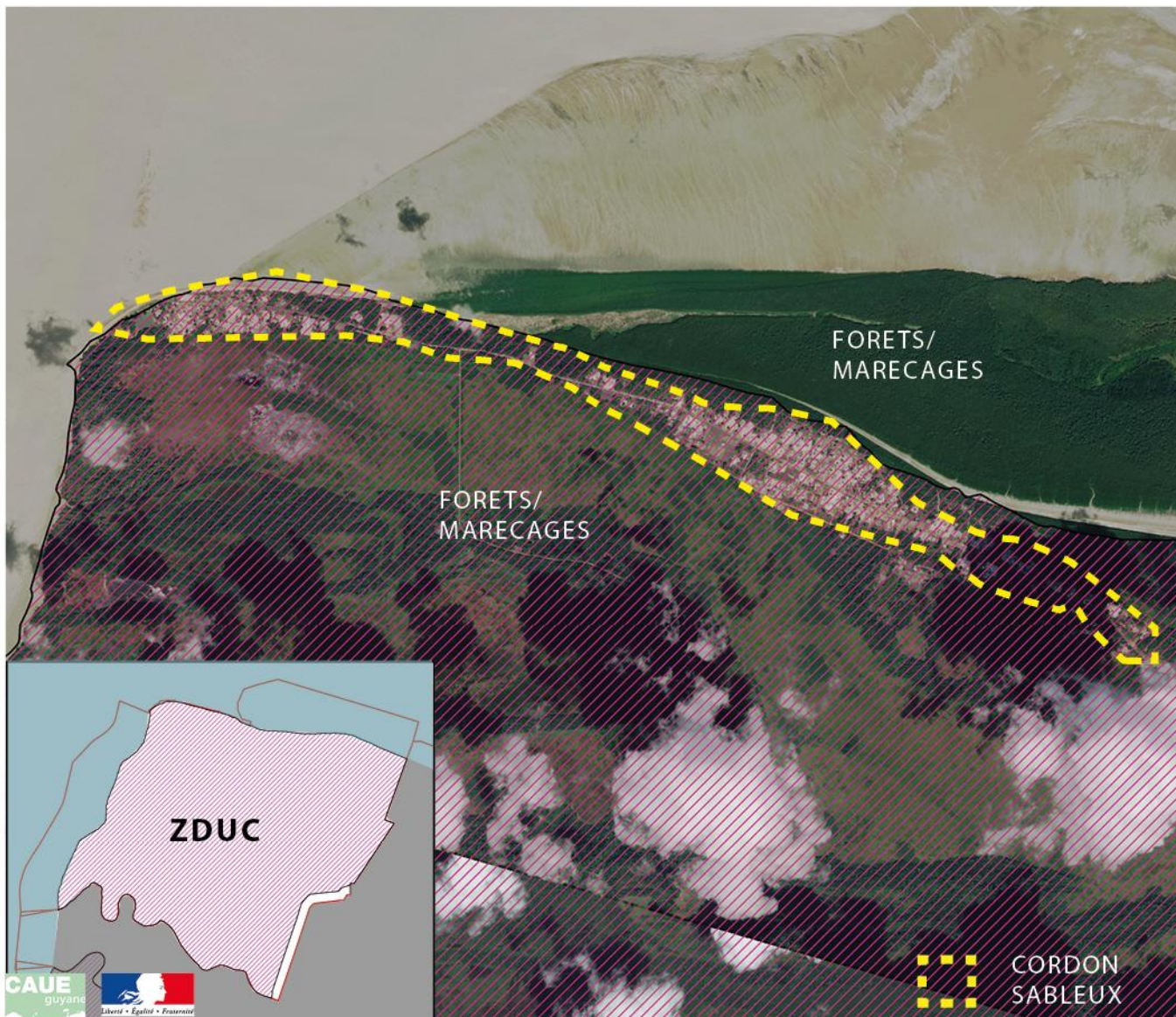
**Décret d'application****Article R 170-56 du Code du Domaine de l'Etat :**

L'arrêté doit rappeler :

- la situation
- la superficie
- la consistance des terrains
- l'identité
- la composition de la communauté d'habitants
- la nature des droits d'usage reconnus



## LA ZDUC



## APPLICATION DE LA ZDUC DE AWALA-YALIMAPO

**Situation :**

Commune de Awala-Yalimapo

**Superficie :**

18390 hectares

**Consistance des terrains :**forêts, marécages et **cordons sableux****Identité :**

domaine privé de l'Etat et de la commune

**Habitants :**

communauté Galibi

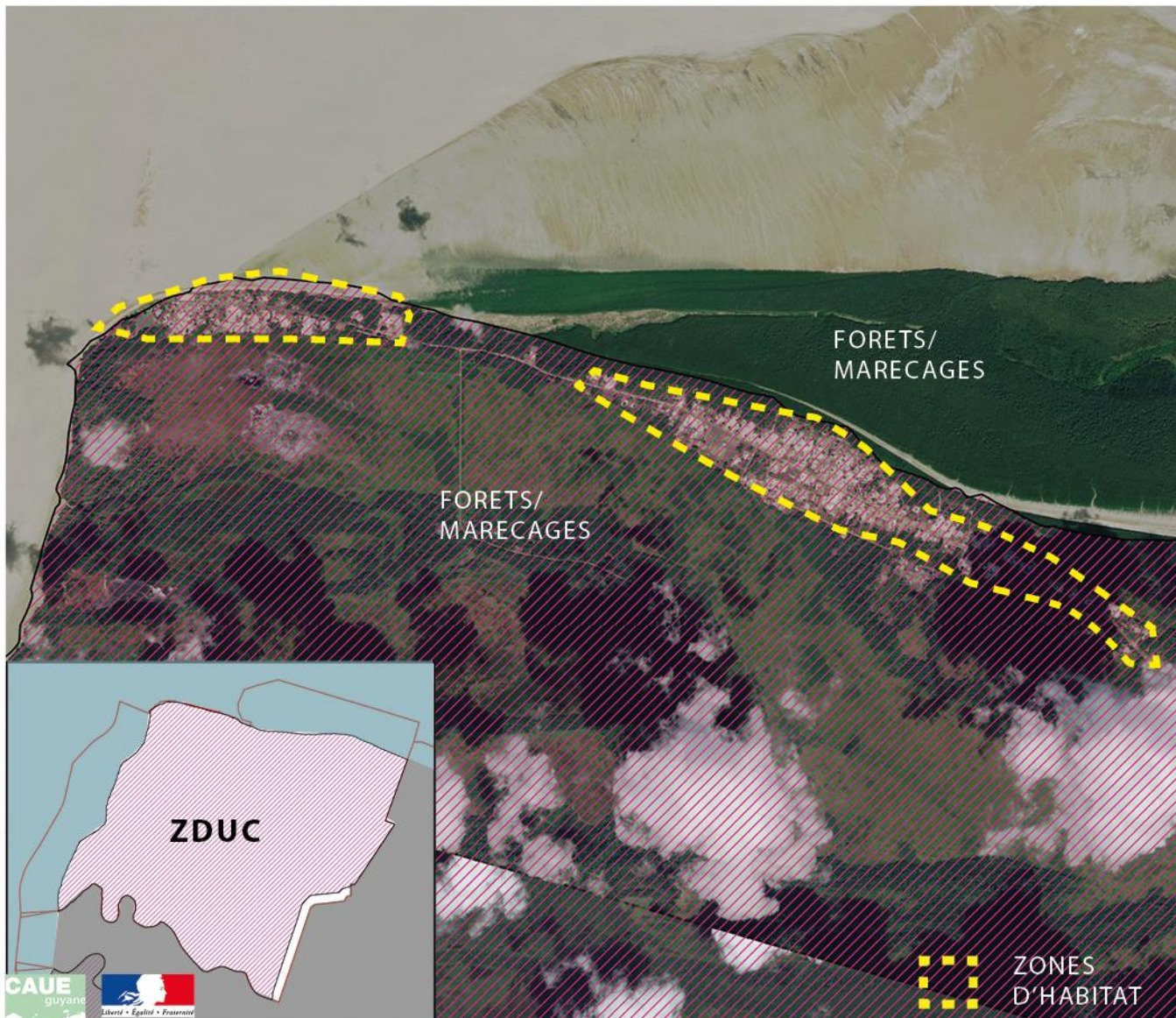
**Nature des droits reconnus :**

pêche, cueillette, chasse, prélèvements de terre et végétaux

Mode d'habiter Kali'na de Awala-Yalimapo apprécié au regard de la réglementation nationale



## LA ZDUC



### APPLICATION DE LA ZDUC DE AWALA-YALIMAPO

**Situation :**

Commune de Awala-Yalimapo

**Superficie :**

18390 hectares

**Consistance des terrains :**

forêts, marécages et **cordon sableux**

**Identité :**

domaine privé de l'Etat et de la commune

**Habitants :**

communauté Galibi

**Nature des droits reconnus :**

pêche, cueillette, chasse, prélèvements de terre et végétaux

*La construction du bâti n'est pas mentionné dans la nature des droits d'usages reconnus.*



*Pour intégrer le droit de bâtir dans la ZDUC,  
l'État a fait appel à la concession.*





**CONCESSION EN GUYANE- CADRE LEGISLATIF****Concession pour l'aménagement et la mise en valeur agricoles des terres domaniales**

Article L5141-1 du CG3P :

« Dans le département de la Guyane, les terres dépendant du domaine privé de l'Etat peuvent faire l'objet en vue de leur mise en valeur agricole et de la réalisation de travaux d'aménagement rural :

1° De cessions gratuites à l'expiration de concessions en vue de la culture ou de l'élevage consenties dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;

2° De cessions gratuites aux titulaires de baux emphytéotiques à vocation agricole [...]

A une personne physique exerçant une activité agricole

**Concession d'immeubles domaniaux à des collectivités territoriales, à leurs groupements et aux établissements publics en Guyane**

Article L5142-1 du CG3P :

« Dans le département de la Guyane, les immeubles domaniaux compris dans un plan d'occupation des sols opposable aux tiers, un plan d'urbanisme approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peuvent faire l'objet :

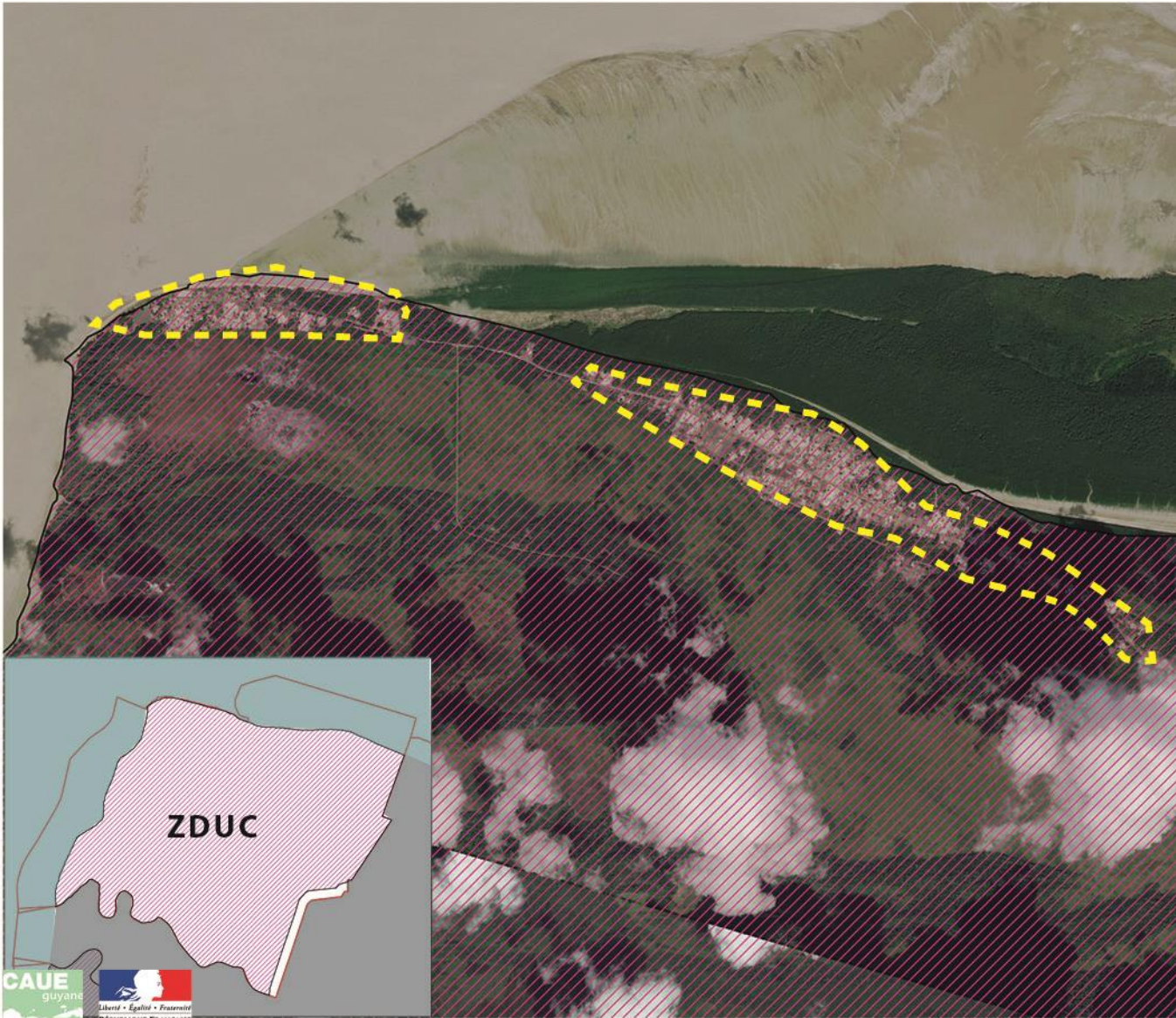
1° De concessions gratuites aux collectivités territoriales et à leurs groupements lorsqu'ils sont destinés à être affectés à l'aménagement d'équipements collectifs, à la construction de logements à vocation très sociale et locatifs aidés ou à des services ou usages publics ;

2° De cessions gratuites aux titulaires des concessions mentionnées au 1° ci-dessus [...]

Aux collectivités territoriales pour la construction d'équipements collectifs et de logements à vocation très sociale et locatif aidé



## LA CONCESSION DANS LA ZDUC



### CODE CG3P

Décret d'application

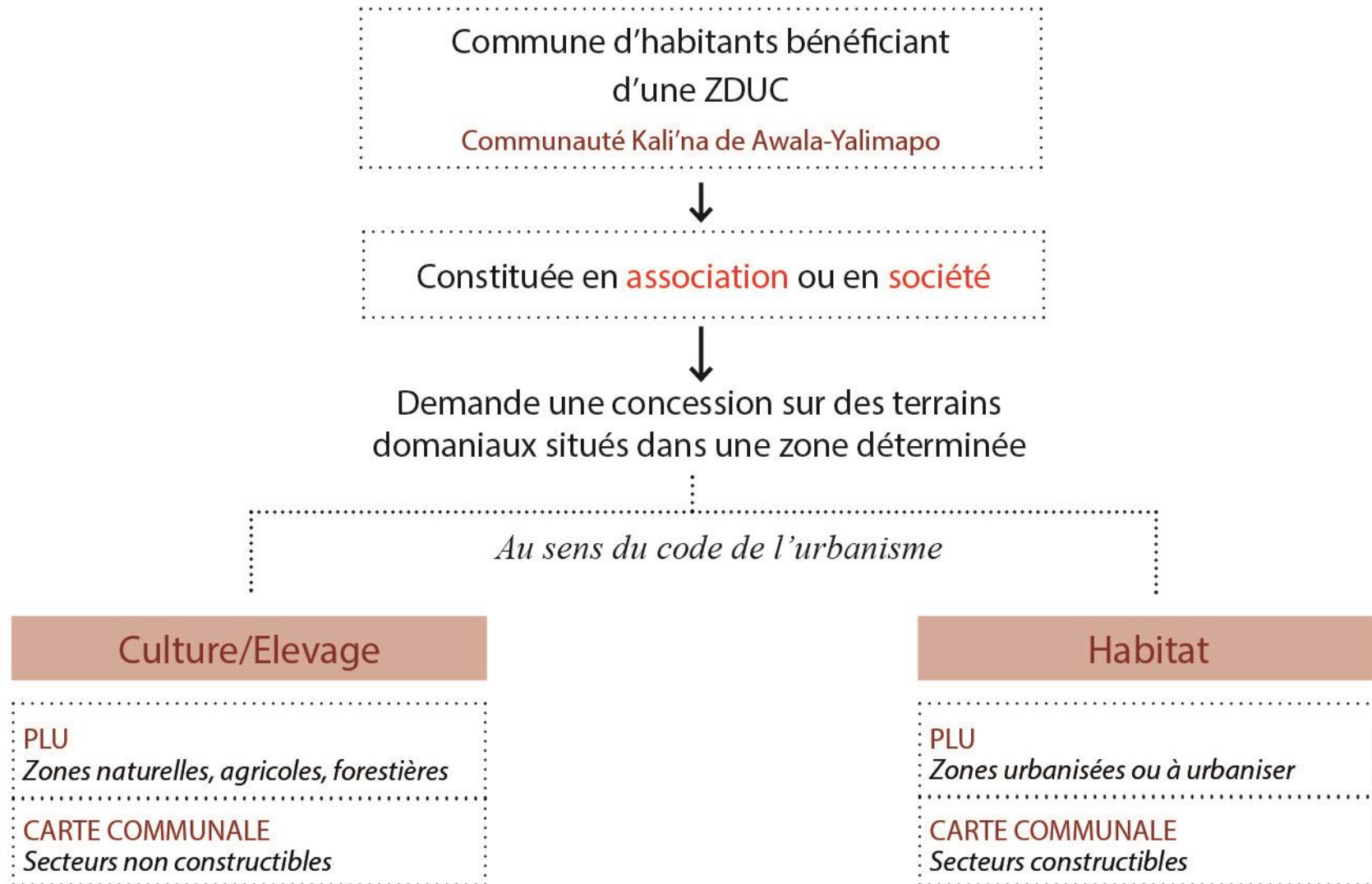
**Article R5143-3 :**

« Les communautés d'habitants mentionnées à l'article R. 5143-1, **constituées en associations ou en sociétés**, peuvent demander à bénéficier d'une concession à titre gratuit des terrains domaniaux situés dans une zone déterminée en vue de la culture ou de l'élevage ou pour pourvoir à l'habitat de leurs membres.

La concession ne peut être accordée que pour une durée limitée. Elle est renouvelable. L'arrêté de concession est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Guyane».

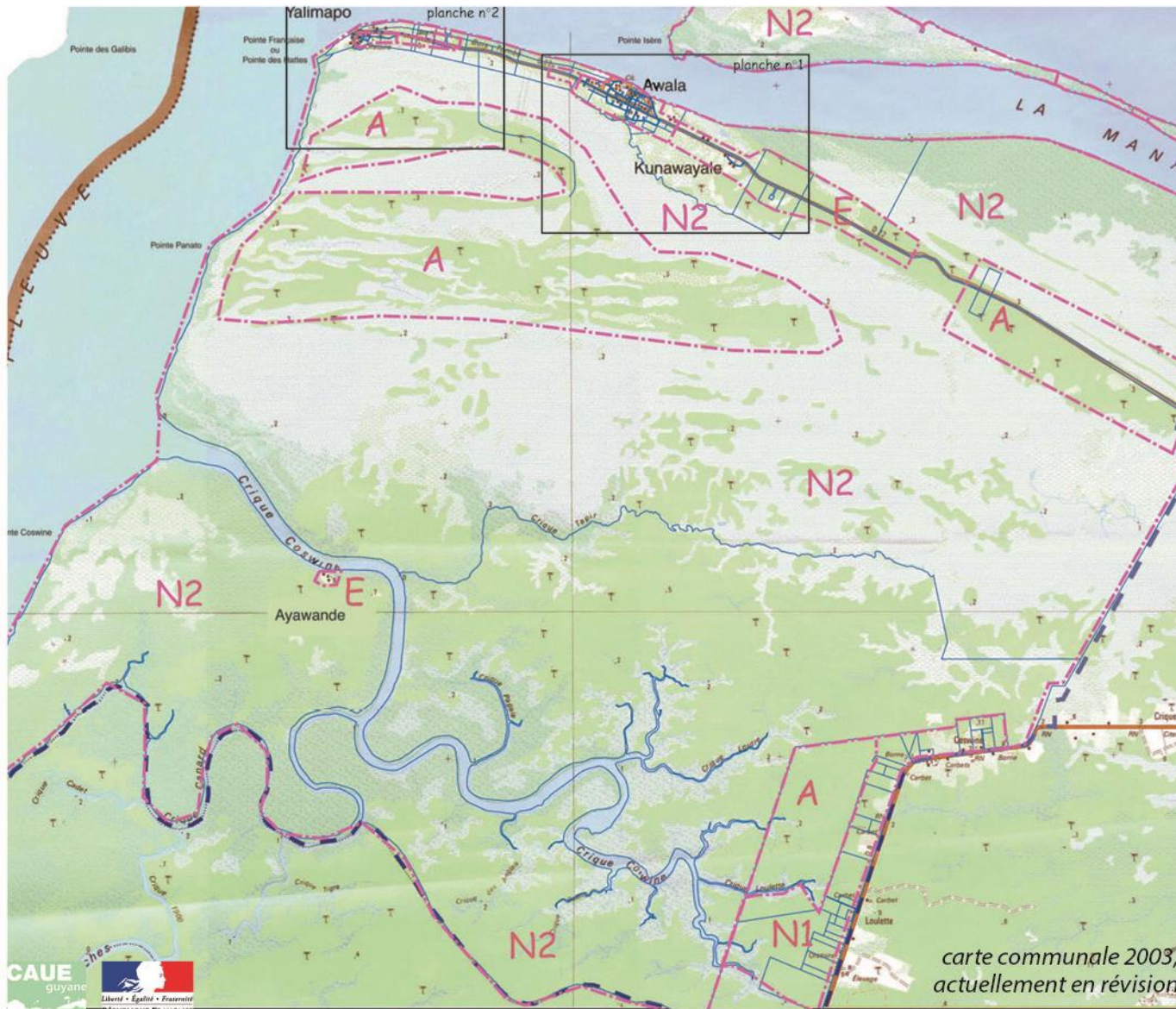


## LA CONCESSION DANS LA ZDUC





## LA ZDUC ET LE CODE DE L'URBANISME



## CODE DE L'URBANISME

La carte communale d'Awala-Yalimapo délimite :

- les secteurs constructibles
- les secteurs non constructibles

*Dans les secteurs constructibles,  
le droit à construire est un droit  
individuel sans conditions de  
constitution d'associations  
ou de sociétés.*

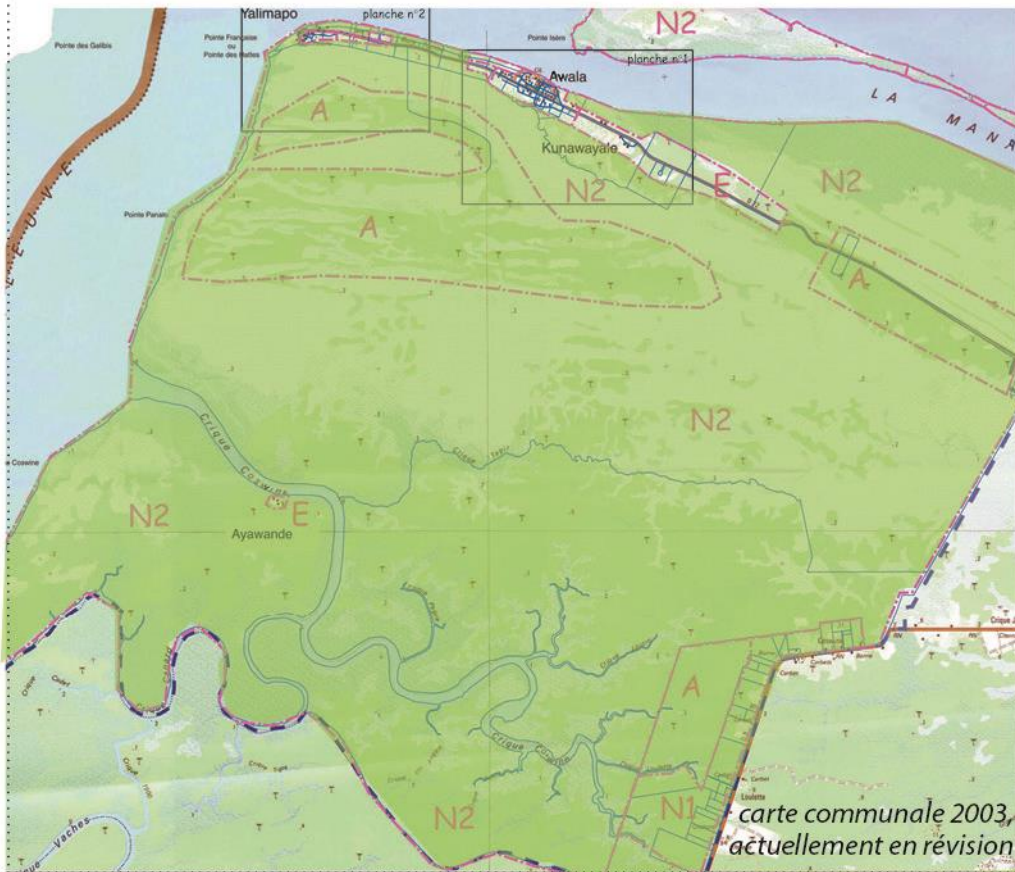
carte communale 2003,  
actuellement en révision



## SYNTHÈSE

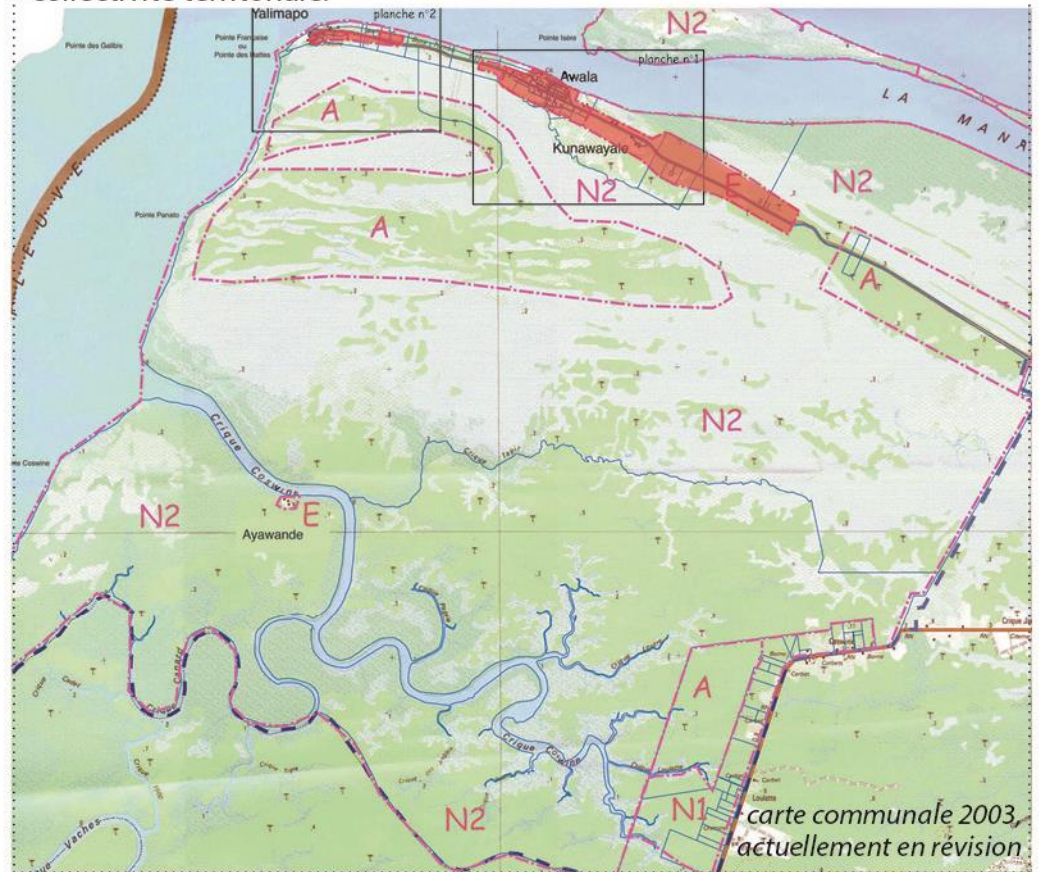
### ZDUC

ZDUC possible dans les zones A et N (Agricole et Naturelle) de la Carte Communale.



### USUFRUIT

Usufruit possible dans les zones U et E (urbaine et d'urbanisation future) à condition que les terrains du domaine privé de l'Etat soient cédés à la collectivité territoriale.





### PISTES

**MODE D'HABITER  
KALI'NA**



**PLU à la carte**

Dérogation au **décret  
logement décent**

**DROITS D'USAGE  
COLLECTIF**



**ZDUC**  
Zones NAF

**USAGE DE LA TERRE  
SANS PROPRIÉTÉ**



**USUFRUIT**  
Zones U et AU

