

Aménager un territoire de manière adaptée
au contexte local et aux modes d'habiter des populations



DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE



Comment aménager son territoire de manière adaptée au contexte local et aux modes d'habiter des populations dans un cadre juridique déterminé ?





Roura



Saül

« La bienséance est la convenance des formes extérieures d'un édifice dont la construction bien entendue donne l'idée de sa destination. Elle s'obtient par l'état des choses, par l'habitude et par la nature des lieux. La bienséance sera conforme à la nature des lieux ».

VITRUVÉ, *De Architectura*, Livre I^{er}



Sinnamary



Antecume-Pata (Haut-Maroni, Maripasoula)

« L'habitat n'est pas qu'un toit-abri, foyer ou logis, mais un ensemble socialement organisé. Il permet à l'Homme de satisfaire ses besoins physiologiques, spirituels et affectifs ; il le protège des éléments hostiles et étrangers.

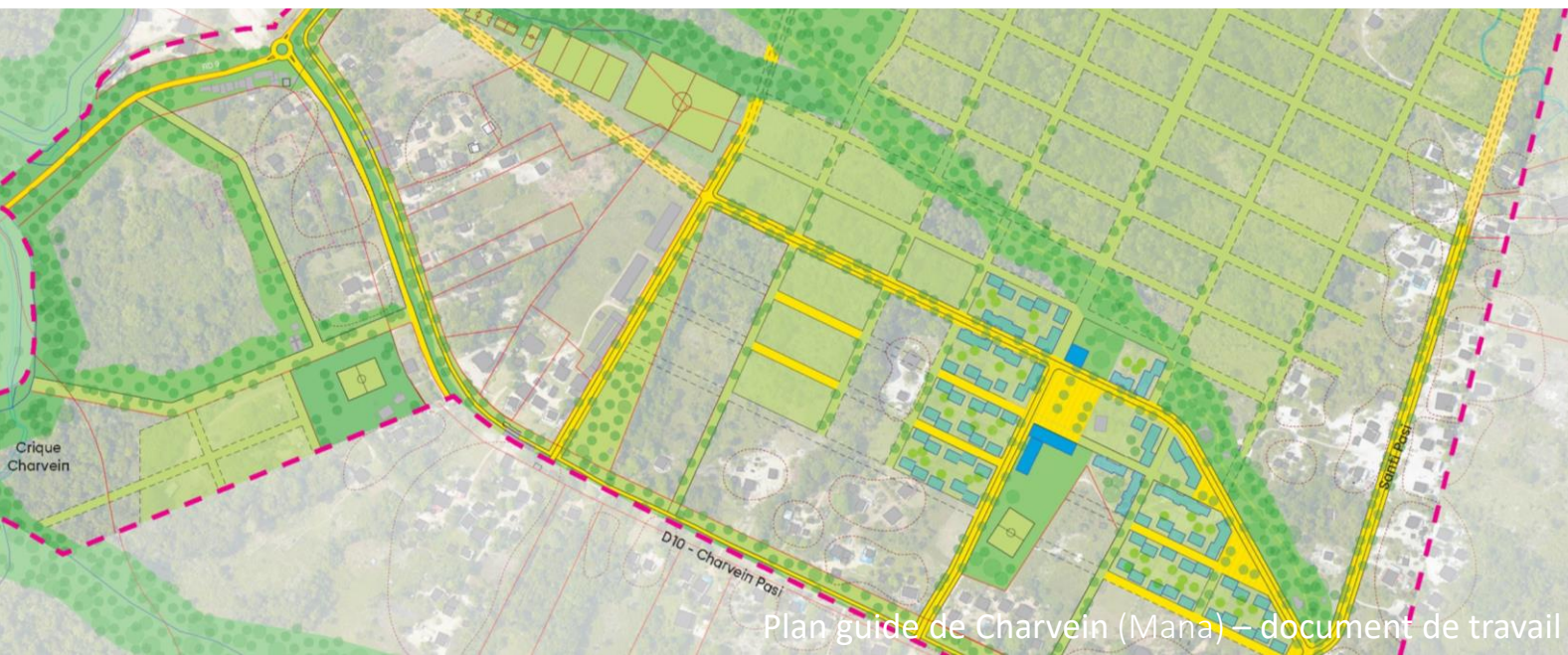
L'habitat intègre la vie individuelle et familiale dans les manifestations de la vie sociale et collective. »

PIGANIOL.P, CANDILIS.G, « l'habitat contemporain, un habitat pour l'homme d'aujourd'hui »



Certains aménagements sont mal intégrés.

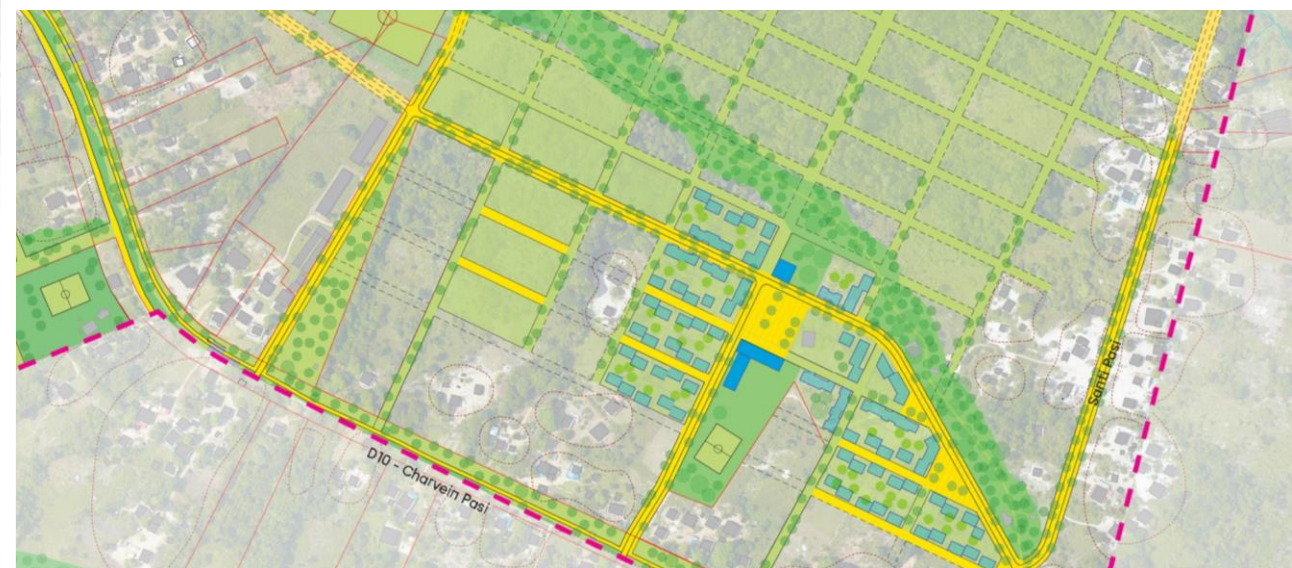
Quartier Soula (Macouria)



Les documents d'urbanisme sont appliqués par automatisme.



Est-ce du fait d'une réglementation ou de méthodes de travail inadaptées ?





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

➤ **2015 : Modernisation du contenu des PLU**

Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

➤ **2016 : Loi LCAP**

Loi n°2016-295 du 17 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

➤ **2017 : Expérimentation d'un droit de dérogation reconnu au préfet**

Décret n°2017-1845 du 29 décembre 2017 relatif à l'expérimentation territoriale d'un droit de dérogation reconnu au préfet

➤ **2020 : Droit de dérogation reconnu au préfet**

Décret n°2020-412 du 8 avril 2020 relatif au droit de dérogation reconnu au préfet

Depuis quelques années, le contexte national est propice à l'adaptation des normes aux réalités locales.



Proposer une démarche de travail privilégiant l'étude exhaustive des modes d'habiter existants sur un territoire particulier en vue de la réalisation d'aménagements et de constructions adaptés.



PARTIR DU TERRAIN ET DES MODES D'HABITER EXISTANTS **POUR APPRÉCIER ENSUITE** LA CONFORMITÉ AUX NORMES JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

L'ÉTUDE EXHAUSTIVE DE L'EXISTANT

- Comprendre l'organisation, le fonctionnement, l'évolution des modes d'habiter propres à chaque population sur un territoire particulier
- Concevoir une grille de lecture du territoire négociée, acceptée de tous

NORMES ET MÉDIATION

- À partir de la connaissance de l'existant, rechercher dans le droit national, des solutions adaptées au contexte local et aux besoins spécifiques des populations.

PARTIR DU TERRAIN ET DES MODES D'HABITER EXISTANTS **POUR APPRÉCIER ENSUITE** LA CONFORMITÉ AUX NORMES JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

L'ÉTUDE EXHAUSTIVE DE L'EXISTANT

3 étapes successives

OBSERVATION



TRANSCRIPTION



CONCERTATION

NORMES ET MÉDIATION

Une analyse adaptée en fonction des problématiques identifiées :

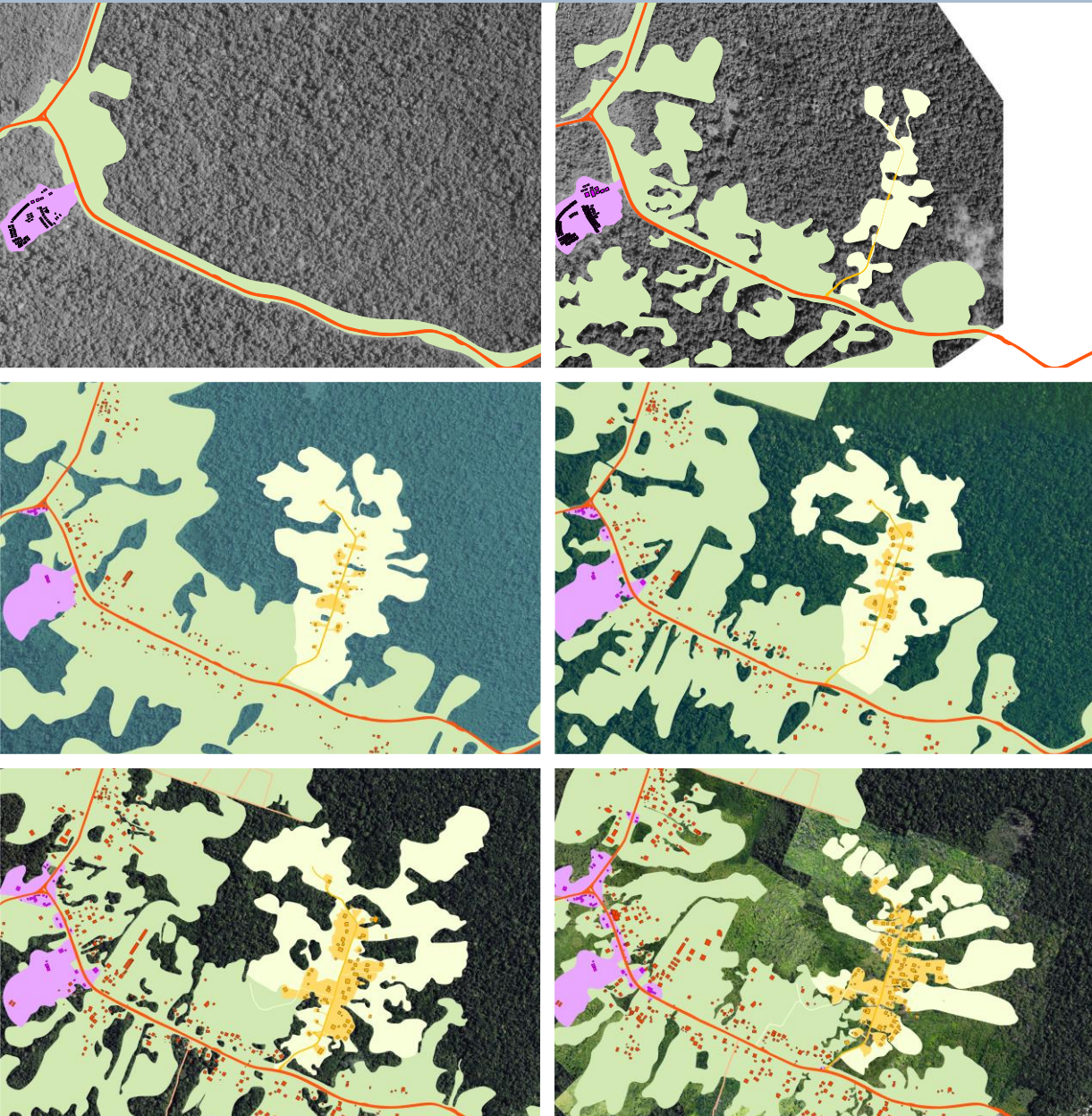
La lecture du territoire appréciée au regard du droit positif

ou

Le droit positif apprécié au regard de la mise en place de l'outil juridique et de son application sur le terrain

L'ÉTUDE EXHAUSTIVE DE L'EXISTANT

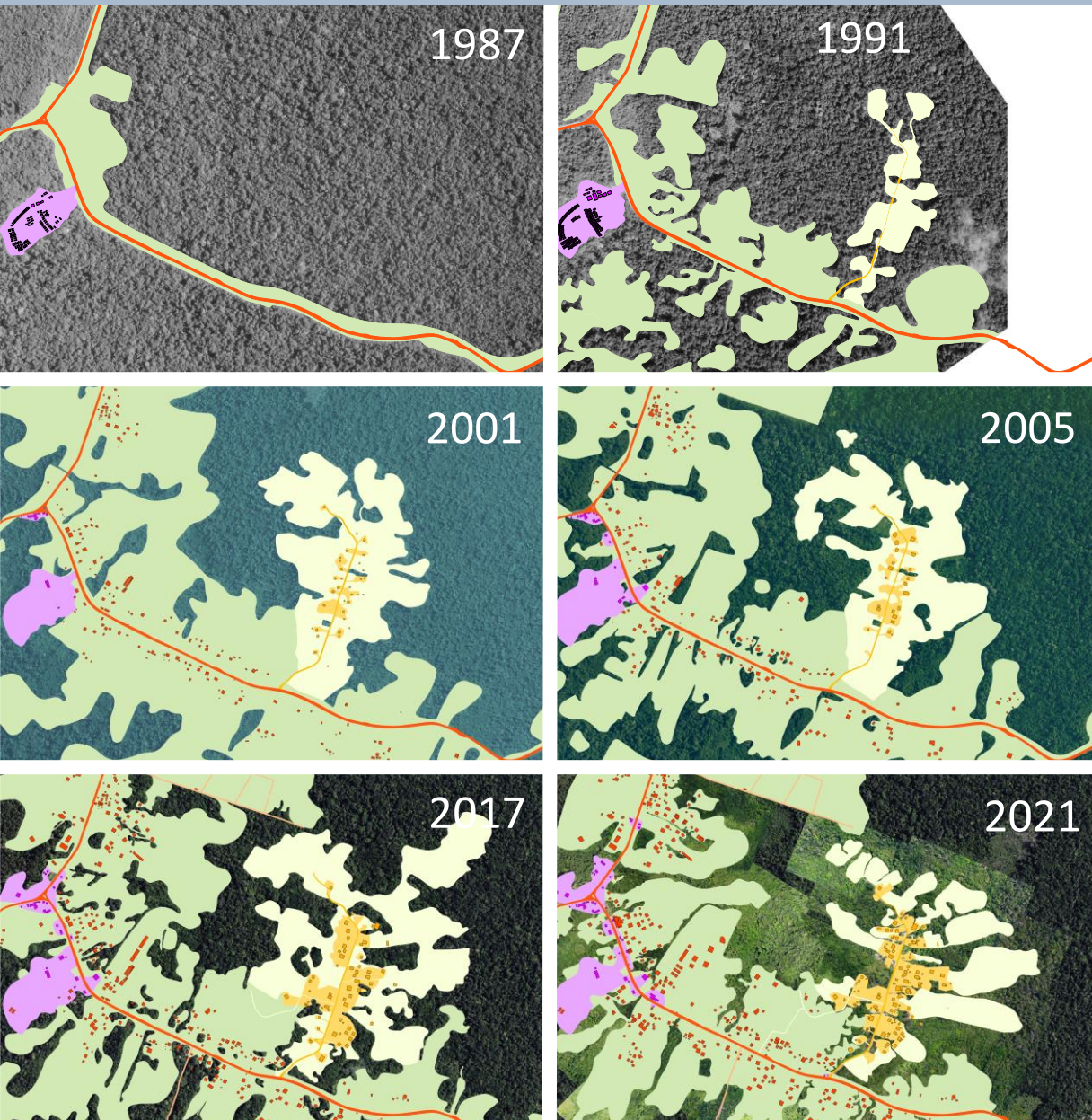
Une approche neutre, dynamique et concertée



LA TOPOGRAPHIE HISTORIQUE

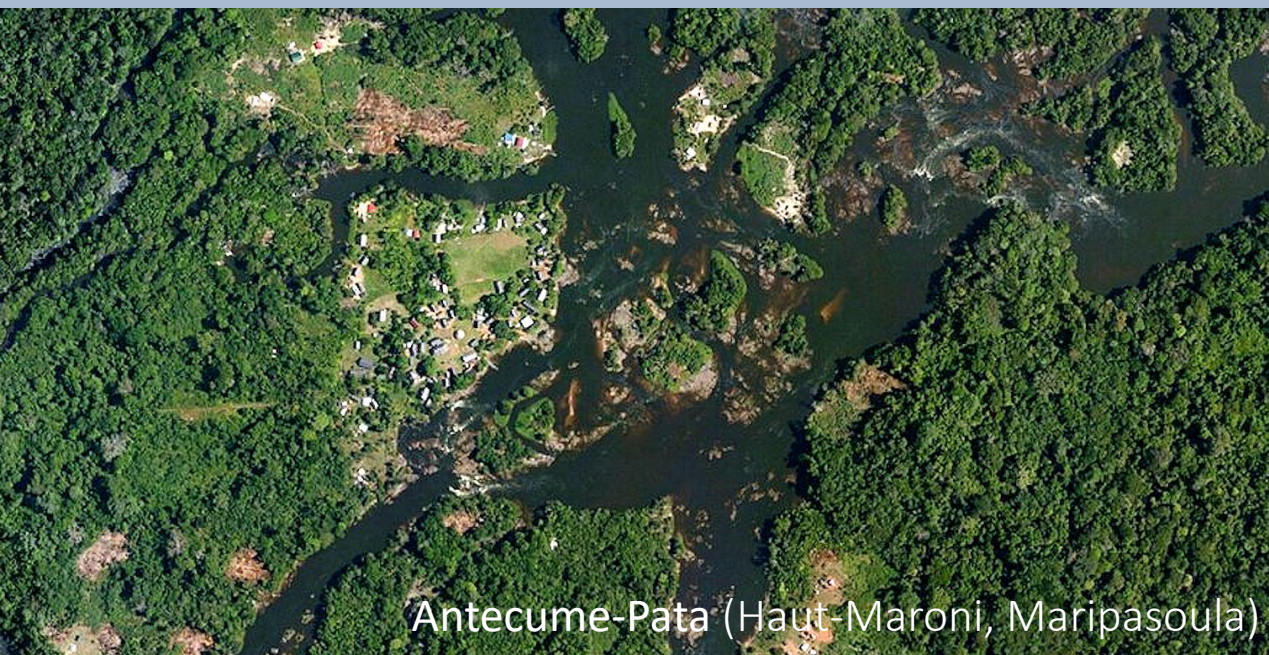
... Ce que l'on peut lire de l'histoire d'un territoire

Extraits de la topographie historique de Charvein (Mana)



- Analyser les éléments constitutifs d'un territoire et leur développement dans l'espace et dans le temps

→ Superposition de documents significatifs (couches physiques, couches historiques) à la même échelle et dans la même orientation.



Antecume-Pata (Haut-Maroni, Maripasoula)



Terrain de la famille APPOLINAIRE (Awala-Yalimapo)

L'OBSERVATION PHYSIQUE

... Ce que l'on peut voir directement sur le terrain



Les voies de circulation :
le fleuve, la rivière, les criques

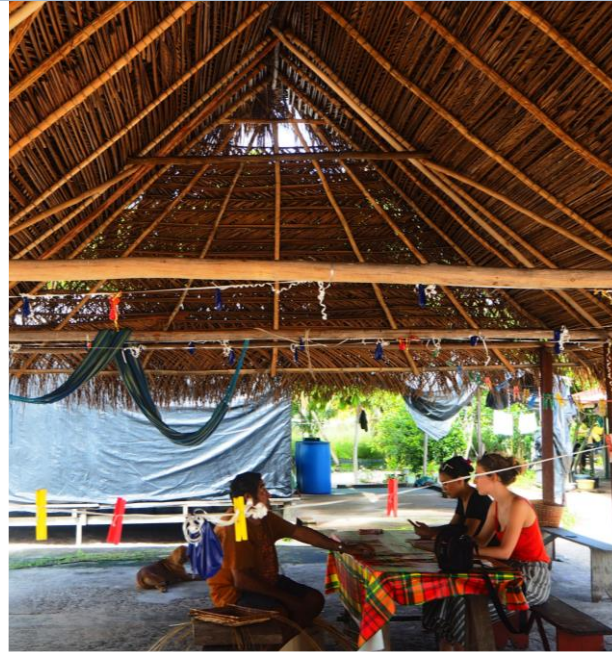
Antecume-Pata (Haut-Maroni, Maripasoula)



Les espaces ratissés,
les plantations, l'accès

Terrain de la famille APPOLINAIRE (Awala-Yalimapo)

- Un regard neutre et exhaustif, sans idée préconçue



LES ENQUÊTES DE TERRAIN

... Ce que l'on peut écouter des habitants



- Une écoute neutre et exhaustive, sans questionnaire dirigé



Terrain de la famille KAJIRALÉ
(Awala-Yalimapo)

CONCEVOIR UN OUTIL DE COMPRÉHENSION

... Ce que l'on traduit de ce qu'on a observé et entendu



< Transcription

Sur chaque terrain, il existe plusieurs ensembles familiaux appartenant à une même famille élargie.



Interprétation >

Chaque « groupe d'habitations réunit une ou plusieurs « unités d'habitation ».

- **Transcrire de manière neutre,** les observations obtenues sur le terrain
- **Interpréter** les observations transcrites en faisant intervenir nos connaissances, compétences et expériences



**ÉTABLIR UNE GRILLE DE LECTURE
PROPRE AU TERRITOIRE**
... Ce qui est accepté et validé par les concernés



Réunion du comité de pilotage à Mana



Réunion du comité de pilotage à Awala

- Soumettre chaque observation transcrite à l'avis critique des concernés : élus locaux, autorités coutumières, habitants...
- **Rechercher un consensus** pour aboutir à une grille de lecture du territoire négociée, acceptée de tous et conforme aux réalités locales

L'ÉTUDE EXHAUSTIVE DE L'EXISTANT

OBSERVER • TRANSCRIRE • SE CONCERTER

Cette étude permet la connaissance approfondie du territoire et des modes d'habiter, au plus proche de la réalité.
Elle porte à la compréhension partagée des besoins spécifiques et des problèmes rencontrés.

NORMES ET MÉDIATION

À partir de l'étude de l'existant, des questions concrètes sont identifiées. Une médiation peut alors être menée en vue de mettre en accord la réglementation nationale avec les spécificités locales et rechercher des solutions adaptées aux besoins.

PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE

Sollicitation d'une commune

PRÉALABLE

ÉTUDE EXHAUSTIVE DE L'EXISTANT

PROBLÉMATIQUE IDENTIFIÉE

Questionnements

OBJET DE LA QUESTION

OBSERVATION

(topographie historique, observations physiques, enquêtes de terrain)

CONCERTATION

INTERPRÉTATION

CONCERTATION

GRILLE DE LECTURE NÉGOCIÉE

MÉDIATION

MÉDIATION

LA LECTURE DU TERRITOIRE // LE DROIT POSITIF

ORIENTATIONS

Propositions de plans d'action

Mesures pouvant être prises immédiatement/nécessitant une action en application du droit positif
Mesures hors champ d'action relevant de la compétence du législateur et/ou des Hautes juridictions

Une commune sollicite un accompagnement pour répondre à un besoin spécifique.

La connaissance du terrain et des modes d'habiter existants permet d'identifier des questions concrètes. Selon l'objet des problématiques identifiées, les étapes sont différentes pour effectuer une médiation.

Si l'objet de la question peut être observé (sur le site, par écoute) :

Les observations vont être transcrites et soumises à la validation des concernés.

Une grille de lecture du territoire est établie par consensus.

Cette lecture du territoire est appréciée au regard des normes juridiques applicables : la réglementation nationale est-elle adaptée à ce qui existe ?

Des conclusions sont tirées afin de déterminer des orientations.

PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE

PRÉALABLE

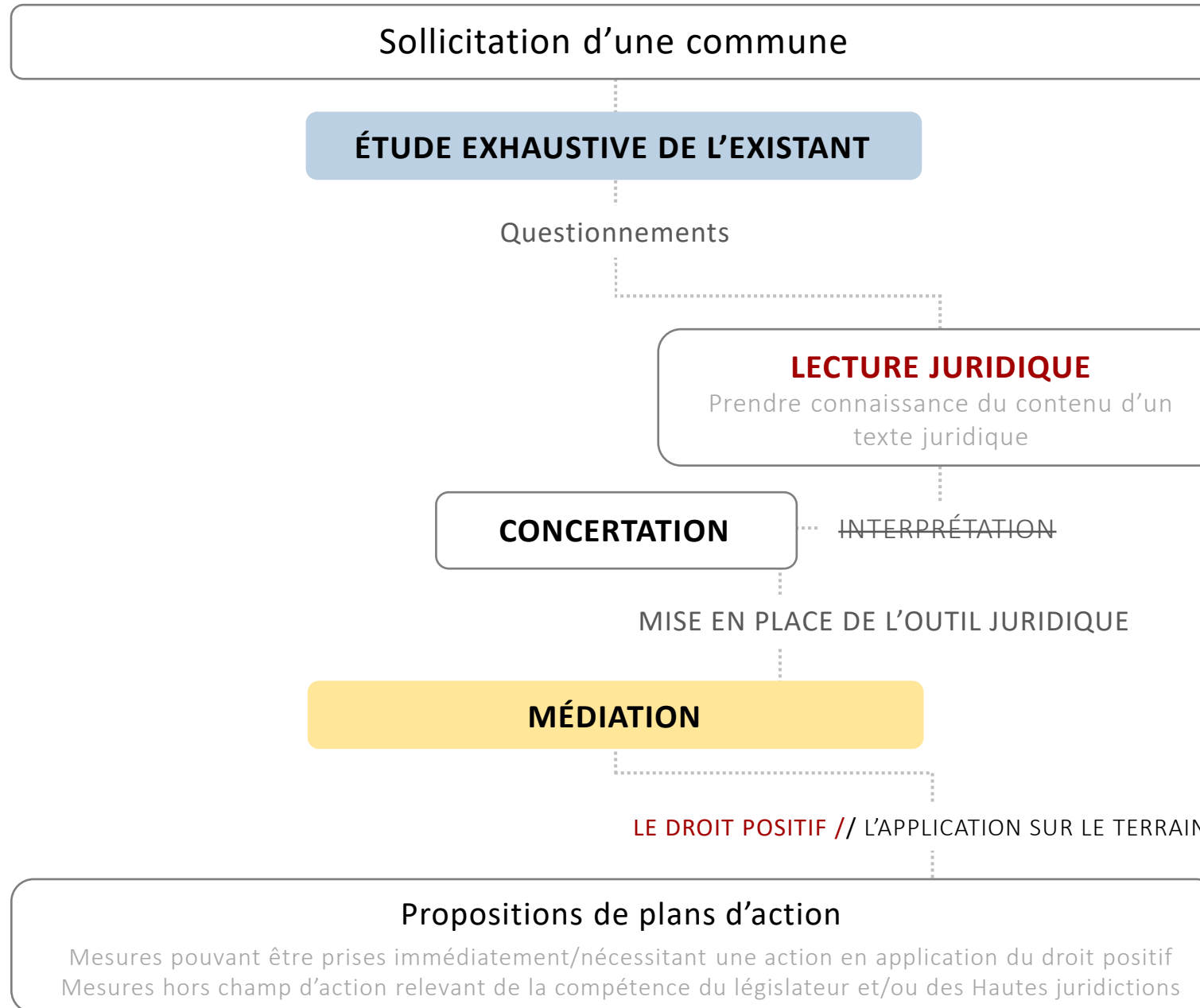
PROBLÉMATIQUE IDENTIFIÉE

OBJET DE LA QUESTION

CONCERTATION

MÉDIATION

ORIENTATIONS



Une commune sollicite un accompagnement pour répondre à un besoin spécifique.

La connaissance du terrain et des modes d'habiter existants permet d'identifier des questions concrètes. Selon l'objet des problématiques identifiées, les étapes sont différentes pour effectuer une médiation.

Si l'objet de la question relève de la manière dont l'outil juridique est appliqué sur le terrain :

Il convient d'abord d'analyser le contenu des textes en vigueur. Il n'y a pas lieu d'interpréter la règle de droit. La concertation vise à prendre connaissance de la manière dont l'outil juridique a été mis en place et est appliqué sur le terrain.

Le droit positif est apprécié au regard de ce qui est appliqué sur le terrain : la mise en place et l'application de l'outil juridique sont-elles conformes aux règles expressément prévues par le législateur ?

Des conclusions sont tirées afin de déterminer des orientations.

PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE

PRÉALABLE

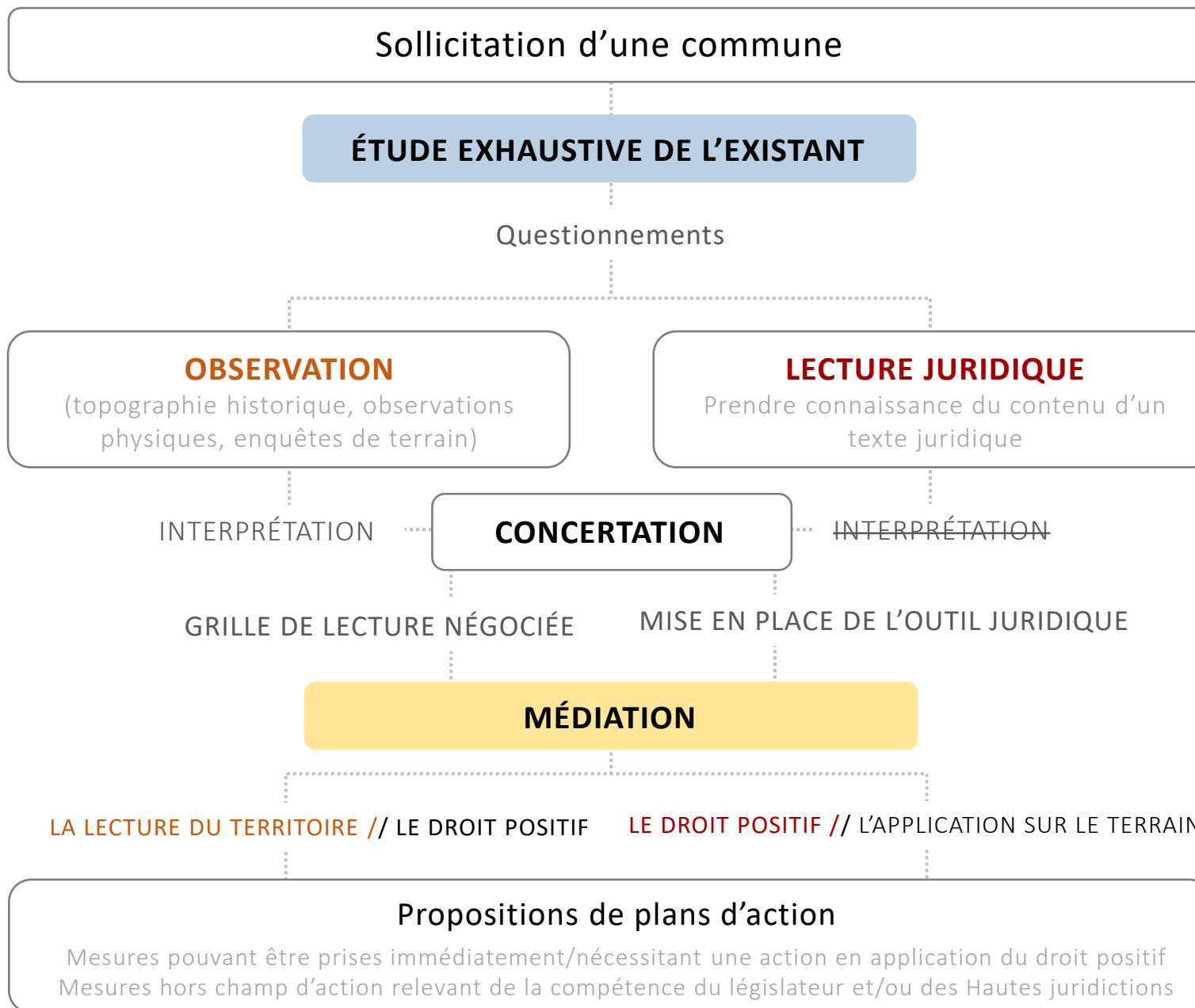
PROBLÉMATIQUE IDENTIFIÉE

OBJET DE LA QUESTION

CONCERTATION

MÉDIATION

ORIENTATIONS



Une commune sollicite un accompagnement pour répondre à un besoin spécifique.

La connaissance du terrain et des modes d'habiter existants permet d'identifier des questions concrètes. **Selon l'objet des problématiques identifiées, les étapes sont différentes pour effectuer une médiation.**

L'objet de la question peut être observé directement sur le terrain ou relever de la manière dont les textes ont été mis en place et sont appliqués en pratique.

La concertation permet de comprendre et rendre compte de ce qui existe.

Une médiation peut ensuite être menée pour mettre en accord le cadre juridique national avec les spécificités locales.

Des conclusions sont tirées afin de déterminer des orientations.

NORMES ET MÉDIATION

IDENTIFIER • ADAPTER • CONCILIER

La démarche est dynamique et évolutive : les éléments de méthodologie présentés ne s'appliquent qu'à des problématiques identifiées et s'adaptent en fonction de la nature de celles-ci.



MÉTHODOLOGIE DÉVELOPPÉE À AWALA-YALIMAPO



La conservation du mode d'habiter kali'na de Awala-Yalimapo dans le cadre juridique français

ÉTUDE DU MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO : SPÉCIFICITÉS, USAGES ET DEVENIR

Les problématiques sont identifiées par étapes successives

LE MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO APPRÉCIÉ AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATION NATIONALE

Les propositions de plans d'action

En 2017, la commune de Awala-Yalimapo sollicite la DAC et l'accompagnement du CAUE de Guyane pour étudier les possibilités de conserver le mode d'habiter kali'na de Awala-Yalimapo dans le cadre juridique français.

L'étude porte sur le territoire de la commune et traite du mode d'habiter de la communauté kali'na de Awala-Yalimapo.

Les échanges réguliers avec les représentants de la commune et de la communauté permettent de déterminer les éléments urbains et architecturaux qui traduisent le mode d'habiter et fixent les conditions de conservation du cadre de vie.

Il ne s'agit pas de dire comment les formes urbaines et architecturales singulières peuvent s'adapter à la réglementation nationale mais à l'inverse, de s'interroger sur les possibilités d'apprécier le droit positif afin que puissent être conservés le mode d'habiter et le cadre de vie des habitants de Awala-Yalimapo.

Les plans d'action proposés sont des orientations.

Les conclusions tirées de cette étude qui ne porte que sur un territoire et un mode d'habiter singuliers, ne peuvent être transposées à d'autres territoires, d'autres communautés de Guyane ou d'ailleurs. Seuls les principes et la méthode sont reproductibles.

ÉTUDE DU MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO : SPÉCIFICITÉS, USAGES ET DEVENIR

Le mode d'habiter traite de l'occupation des espaces et de la constitution du paysage

Comment s'organise le territoire ?

OBSERVATION

(observations physiques,
enquêtes de terrain)



INTERPRÉTATION

Le territoire s'organise en deux entités distinctes : Awala et Yalimapo ; constituées de « groupes d'habitations ». Chaque groupe d'habitations réunit une ou plusieurs « unités d'habitation ». Il n'existe pas de limites administratives fixes.

CONCERTATION

Grille de lecture négociée

Le territoire s'organise selon des règles d'usage non-écrites : il existe des limites naturelles, culturelles, religieuses, symboliques ou d'usage.

ÉTUDE DU MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO : SPÉCIFICITÉS, USAGES ET DEVENIR

Le mode d'habiter traite de l'occupation des espaces et de la constitution du paysage

Cette organisation spatiale peut-elle être transposée dans un document d'urbanisme ?

MÉDIATION

Les règles d'usage, les limites fluctuantes, les espaces protégés

// code de l'urbanisme

// décret n°2015-1783 du 28 déc. 2015

// code de l'environnement

En matière d'urbanisme, **les limites doivent être transcrites dans des documents graphiques.**

L'affectation des sols en fonction des usages qui peuvent en être faits, les règles de constructibilité spécifiques à la situation locale peuvent être définies dans un plan local d'urbanisme (PLU). Depuis 2015, **il n'y a plus de règles obligatoires** : selon une décision de la collectivité territoriale, le zonage peut être accompagné d'un règlement « à la carte ».

La délimitation d'espaces protégés pour leur intérêt légendaire ou culturel est possible.

La réglementation ne fait pas obstacle à ce que soient transposées dans un document d'urbanisme, les limites spécifiques observées sur le terrain même si les limites vécues sont fluctuantes.

ORIENTATION

Mesure pouvant être prise immédiatement en application du droit commun

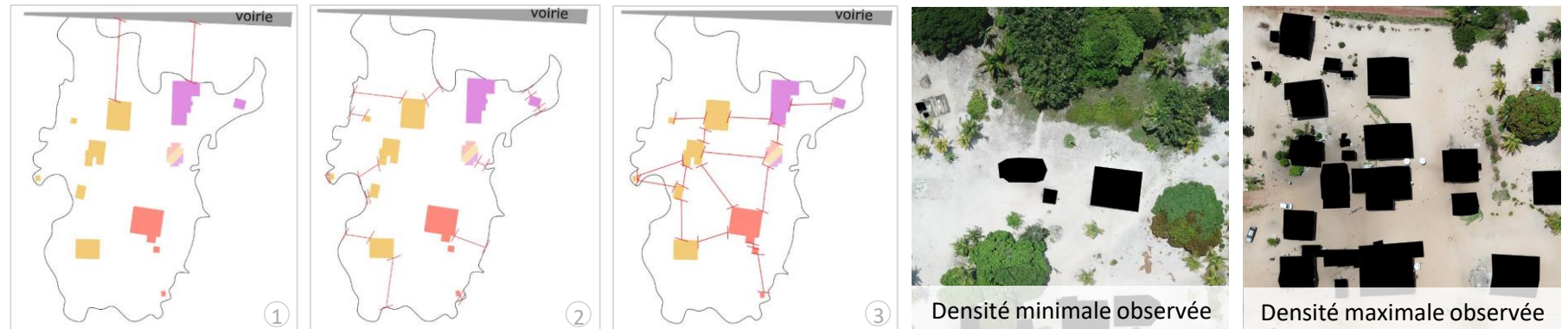
→ Prescrire un PLU « à la carte »

Le mode d'habiter traite des constructions, de leur organisation, de leur implantation dans l'espace et dans le temps

Comment s'organise l'habitat ?

OBSERVATION

(observations physiques, enquêtes de terrain)



INTERPRÉTATION

CONCERTATION

Grille de lecture négociée

Au sein des groupes d'habitations, les constructions sont toujours implantées en retrait des voies publiques de circulation (①) et en retrait des limites de l'espace ratissé (②). Les unités d'habitation sont établies à distance les unes des autres (③).

Une densité plus ou moins importante est observée entre le centre du bourg et la périphérie de ce centre.

Il existe des spécificités locales en termes d'implantation et de densité des constructions.

Le mode d'habiter traite des constructions, de leur organisation, de leur implantation dans l'espace et dans le temps

Ces règles spécifiques d'implantation et de densité des constructions peuvent-elles être transcrites ?

MÉDIATION

Le retrait des constructions,
les écarts de densité
// code de l'urbanisme
// décret n°2015-1783 du 28
déc. 2015

L'implantation des constructions, les conditions d'alignement à la voirie, la distance par rapport aux limites séparatives des terrains ainsi que les règles minimales et maximales d'emprise au sol peuvent être déterminées dans un PLU.

Depuis 2015, des **règles alternatives** permettent de tenir compte des circonstances locales particulières.

Seul un règlement « à la carte » permet de définir des règles spécifiques d'implantation et de densité des constructions.

ORIENTATION

Mesure pouvant être prise
immédiatement en application du
droit commun

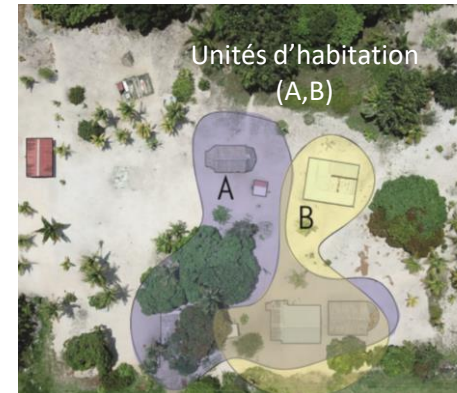
→ Prescrire un PLU « à la carte »

L'organisation des groupes d'habitations soulève la question de la définition de l'habitation et de son fonctionnement

Comment se définit l'habitation ?

OBSERVATION

(observations physiques, enquêtes de terrain)



Dans une unité d'habitation, chaque fonction du logement correspond à une construction indépendante. Les constructions sont plus ou moins éloignées les unes des autres pour respecter « le temps de l'habitation » : l'espace libre entre les constructions marque une transition entre les différentes activités d'un moment à un autre de la journée.

À l'échelle de l'unité d'habitation, le mode d'habiter s'organise selon le principe de l'habitat éclaté.

L'unité d'habitation est le logement d'une famille kali'na.

INTERPRÉTATION

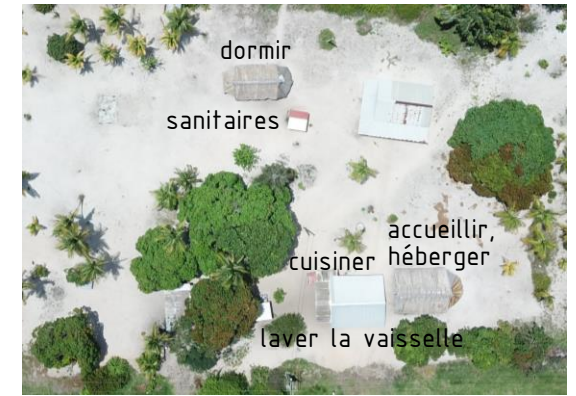
CONCERTATION

Grille de lecture négociée

L'organisation des groupes d'habitations soulève la question de la définition de l'habitation et de son fonctionnement

L'unité d'habitation correspond-elle à la définition juridique d'un logement ?

MÉDIATION



Les critères de définition du logement sont énumérés dans le code de la construction et de l'habitation. L'unité d'habitation comprend des pièces principales et des pièces de service, une surface et un volume habitables suffisants, tous les éléments de confort exigés pour constituer un logement.

Au regard du code de la construction et de l'habitation (CCH), l'unité d'habitation constitue un logement.

L'unité d'habitation est un logement.

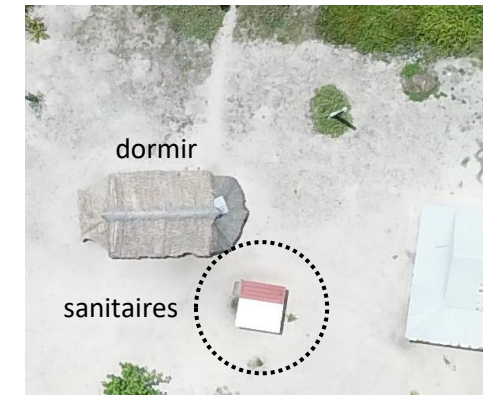
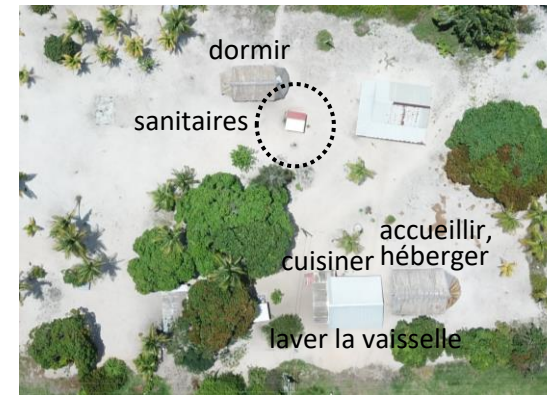
L'unité d'habitation
// code de la construction et de l'habitation

ORIENTATION

L'organisation des groupes d'habitations soulève la question de la définition de l'habitation et de son fonctionnement

Le logement « éclaté » correspond-t-il à la définition d'un logement décent ?

MÉDIATION



L'unité d'habitation,
le principe de l'habitat éclaté
// décret n°2002-120 du 30 janvier
2002

Le décret du logement décent précise le CCH : tout logement doit assurer la sécurité physique et la santé des personnes.

L'unité d'habitation ne réunit pas toutes les caractéristiques constitutives d'un logement décent, du seul fait que le cabinet d'aisances soit une construction indépendante : le w.-c. devant être situé « dans le même bâtiment » (article 3 alinéa 5 du décret du logement décent).

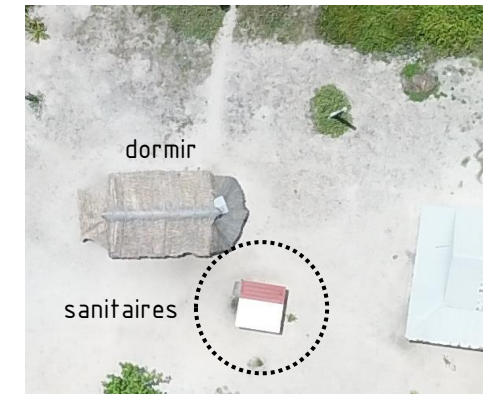
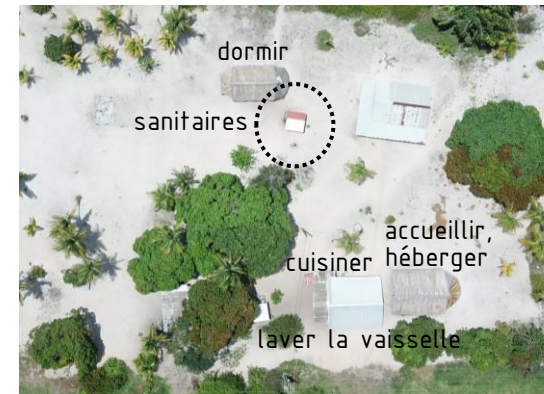
Le décret du logement décent introduisant la notion de « bâtiment » dans la définition du logement, exclut de fait, l'habitat éclaté.

L'organisation des groupes d'habitations soulève la question de la définition de l'habitation et de son fonctionnement

Le logement « éclaté » peut-il être défini comme un logement décent ?

MÉDIATION

L'unité d'habitation,
le principe de l'habitat éclaté
// décret n°2002-120 du 30 janvier
2002
// décret n°2013-1296 du 27
décembre 2013
// décret n°2020-412 du 8 avril 2020



Sur le modèle de Mayotte, cette obligation est susceptible d'être levée par dérogation (article 6 bis du décret du logement décent : « à condition que ce w.-c. ~~soit situé dans le même bâtiment~~ soit facilement accessible »). Depuis 2020, le préfet peut déroger aux normes nationales relevant de sa compétence, dans certains domaines, notamment en matière de construction, logement et urbanisme.

ORIENTATION

Demande de dérogation en
application du droit reconnu au préfet

→ **Déroger à l'article 3 alinéa 5 du décret du logement décent**
Porter extension à la Guyane, des adaptations particulières applicables à Mayotte

L'organisation des groupes d'habitations soulève la question de la définition de l'habitation et de son fonctionnement

Quel est l'élément fondamental du logement ?

OBSERVATION

(observations physiques,
enquêtes de terrain)



Le carbet communautaire



Un carbet sur le terrain de la famille CHARLES



Conception du carbet communautaire

INTERPRÉTATION

CONCERTATION

Grille de lecture négociée

Le carbet traditionnel est toujours présent soit au sein d'un groupe d'habitations auquel cas il est partagé, soit à l'intérieur d'une unité d'habitation. Il est construit avec des matériaux locaux. Du fait de sa conception, le carbet est souvent considéré comme une pièce non-habitable. Les modes constructifs et les savoir-faire traditionnels ne sont pas normalisés dans des documents techniques.

Le carbet traditionnel est l'élément fondamental du logement kali'na. C'est une pièce majeure de l'unité d'habitation.

L'organisation des groupes d'habitations soulève la question de la définition de l'habitation et de son fonctionnement

Le carbet traditionnel peut-il être considéré comme une pièce d'habitation à part entière ?

MÉDIATION

Le carbet traditionnel

// décret n°2002-120 du 30 janvier 2002

// décret n°2020-412 du 8 avril 2020



Au regard du décret du logement décent, le carbet traditionnel assure parfaitement la sécurité physique et la santé des personnes : c'est une pièce d'habitation à part entière.

Les modes constructifs du carbet peuvent être reconnus par le biais du titre de maître d'art.

ORIENTATION

Mesure nécessitant une action

→ Normaliser les savoir-faire constructifs traditionnels

Transcrire les techniques/matériaux de construction dans des documents techniques unifiés (DTU) spécifiques.
Reconnaître les savoir-faire constructifs du carbet traditionnel par le biais du titre de maître d'art.

LE MODE D'HABITER - LES USAGES

CONSERVER LE MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO DANS LE CADRE JURIDIQUE FRANCAIS

ÉTUDE DU MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO : SPÉCIFICITÉS, USAGES ET DEVENIR

Le mode d'habiter Kalin'a de Awala-Yalimapo s'organise selon des règles d'usage



→ Les usages induisent la question de l'utilisation des terres et de la situation foncière

LES USAGES – LA SITUATION FONCIÈRE À AWALA-YALIMAPO



LA DUALITÉ DU FONCIER

... entre usage communautaire et droit de propriété

LE RAPPORT PARTICULIER DES HABITANTS AU FONCIER



Dans la culture kali'na,
**« la terre n'appartient à personne
chacun en a l'usage »**

L'USAGE COLLECTIF DES TERRES ET LE FONCIER DE L'ÉTAT



Dans la culture kali'na,
« la terre n'appartient à personne
chacun en a l'usage »



À Awala-Yalimapo,
**la quasi-totalité du foncier appartient
à l'État (domaine privé).**

L'USAGE COLLECTIF DES TERRES ET LE FONCIER DE L'ÉTAT



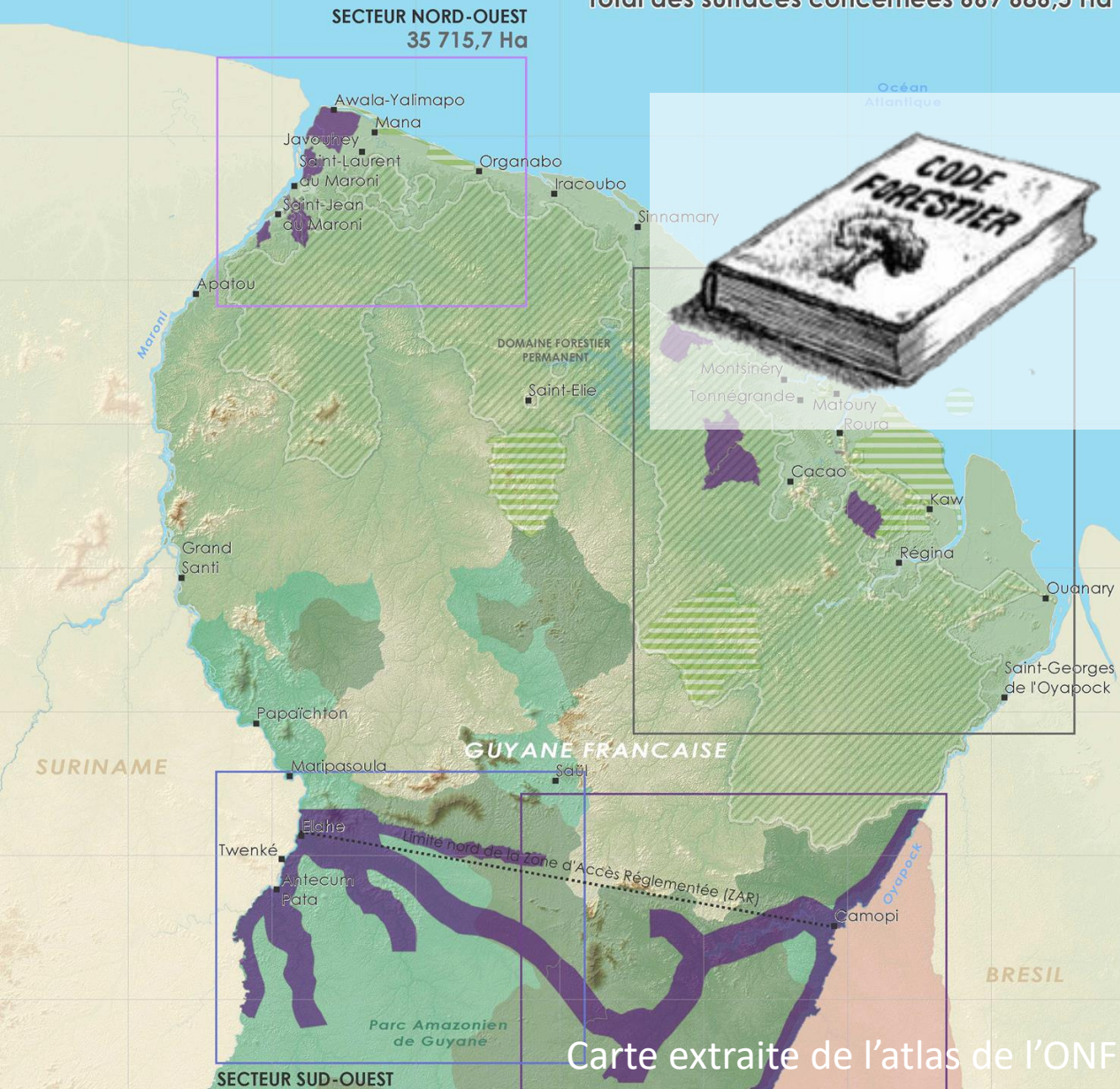
Comment l'État peut accorder aux habitants l'usage de ses terrains domaniaux ?

L'USAGE COLLECTIF DES TERRES ET LE FONCIER DE L'ÉTAT



 ZONES DE DROITS D'USAGE COLLECTIFS (ZDUC) | CONCESSIONS | CESSIONS

Total des surfaces concernées 669 686,5 Ha



Carte extraite de l'atlas de l'ONF

En principe,
aucun droit d'usage ne peut être exercé
dans les bois et forêts de l'État.

En Guyane,
des droits d'usage collectifs peuvent être
octroyés sur des terrains domaniaux de
l'État.

Les usages induisent la question de l'utilisation des terres et de la situation foncière à Awala-Yalimapo

Quels dispositifs de gestion foncière permettent l'exercice de droits d'usage sur les terrains domaniaux de l'État?

ZDUC à des « communautés d'habitants qui tirent traditionnellement leurs moyens de subsistance de la forêt »



Constatation faite par arrêté préfectoral



Pratique de la pêche, de la chasse
Toute activité nécessaire à la subsistance de la communauté

En droit spécifique à la Guyane, **une zone de droits d'usage collectifs (ZDUC)** sur des terrains domaniaux de l'État peut être octroyée :

- aux **seules communautés d'habitants** qui tirent traditionnellement (...)
- **pour toute activité nécessaire à la subsistance de la communauté**

LECTURE JURIDIQUE

- code forestier : article L.272-4
- code du domaine de l'État : article R.5170-56
- code de la propriété des personnes publiques (CGPPP) : article R.5143-1

Ces droits d'usage collectifs sont constatés par arrêté préfectoral. L'arrêté détermine la situation, la superficie et la consistance des terrains ; il précise l'identité, la composition de la communauté d'habitants et la nature des droits d'usage dont l'exercice est reconnu.

INTERPRÉTATION

LES OUTILS JURIDIQUES DE GESTION FONCIÈRE SPÉCIFIQUES À LA GUYANE

ÉTUDE DU MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO : SPÉCIFICITÉS, USAGES ET DEVENIR

Les usages induisent la question de l'utilisation des terres et de la situation foncière à Awala-Yalimapo

Quels dispositifs de gestion foncière permettent l'exercice de droits d'usage sur les terrains domaniaux de l'État?

CONCESSIONS à des « communautés d'habitants qui tirent traditionnellement leurs moyens de subsistance de la forêt »

Constituées en association ou en société

Concession à titre gratuit des terrains domaniaux situés dans une zone déterminée

culture/élevage

habitat

En droit spécifique à la Guyane, des concessions à titre gratuit des terrains domaniaux situés dans une zone déterminée, peuvent être accordées :

- aux seules communautés d'habitants (...) constituées en association ou en société
- pour la culture, l'élevage ou l'habitat

LECTURE JURIDIQUE

- CGPPP : article R.5143-1
article R.5143-3

La concession ne peut être accordée que pour une durée limitée. Elle est renouvelable.

INTERPRÉTATION

LES OUTILS JURIDIQUES DE GESTION FONCIÈRE APPLIQUÉS À AWALA-YALIMAPO

ÉTUDE DU MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO : SPÉCIFICITÉS, USAGES ET DEVENIR

Les usages induisent la question de l'utilisation des terres et de la situation foncière à Awala-Yalimapo

Comment sont traduits les droits d'usage collectifs à Awala-Yalimapo ?



CONCERTATION

Les outils juridiques de gestion foncière mis en place sur le terrain

- La mise en place de la ZDUC : l'arrêté préfectoral n°329 ID/4B du 9 mars 1992
- L'application de l'arrêté préfectoral du 9 mars 1992

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 traditionnel.

À Awala-Yalimapo, les droits d'usage reconnus aux Kali'na s'exercent sur la quasi-totalité du territoire. Il n'existe pas de concession foncière réservée à l'habitat. Les espaces habités se situent dans la ZDUC.

ÉTUDE DU MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO : SPÉCIFICITÉS, USAGES ET DEVENIR

Les usages induisent la question de l'utilisation des terres et de la situation foncière à Awala-Yalimapo

La ZDUC permet-elle aux habitants de construire leur habitation sur les terrains domaniaux de l'État ?

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 traditionnel.



Construire son habitation ne fait pas partie des droits d'usage mentionnés par l'arrêté préfectoral.
Habiter n'est pas un droit explicitement reconnu au sein des ZDUC.
Aucune définition de la « subsistance » n'existe en droit.

Les habitants installés sur le cordon littoral sableux sont en situation de non-droit.

→ Réviser l'arrêté préfectoral du 9 mars 1992

Réviser le périmètre de la ZDUC : exclure le cordon littoral sableux (les espaces habités)

ou Réviser la nature des droits d'usage : mentionner le fait d'habiter comme une pratique nécessaire à la subsistance de la communauté

MÉDIATION

code forestier
code du domaine de l'État
CGPPP
// arrêté préfectoral n°329
ID/4B du 9 mars 1992

ORIENTATION

Mesure pouvant être prise
immédiatement en application du
droit spécifique à la Guyane

L'USAGE COLLECTIF DES TERRES ET LE FONCIER DE L'ÉTAT

CONSERVER LE MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO DANS LE CADRE JURIDIQUE FRANCAIS

ÉTUDE DU MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO : SPÉCIFICITÉS, USAGES ET DEVENIR

Comment l'État peut accorder aux habitants l'usage de ses terrains domaniaux ?

ZONE DE DROITS D'USAGE COLLECTIFS (ZDUC)

Toute activité nécessaire à la subsistance de la communauté

Ne traite pas de l'habitat ni de l'exploitation des ressources

CONCESSIONS FONCIÈRES

ZDUC DE AWALA-YALIMAPO

culture/élevage
pouvoir à l'habitat

Cordon sableux habité

Aucune concession réservée à l'habitat à Awala-Yalimapo

Réviser l'arrêté préfectoral du 9 mars 1992

→ Les habitants demeurent en situation de non-droit

L'USAGE COMMUNAUTAIRE ET LE DROIT DE PROPRIÉTÉ



Dans la culture kali'na,
« **la terre n'appartient à personne** »



En droit français,
la terre appartient obligatoirement à une personne, publique ou privée.

L'USAGE COMMUNAUTAIRE ET LE DROIT DE PROPRIÉTÉ



Dans la culture kali'na,
« ... **chacun en a l'usage** » dans le cadre de
règles propres à la communauté (coutume
traditionnelle)



Dans la tradition juridique française,
la propriété est un droit individuel et exclusif.

L'USAGE COMMUNAUTAIRE ET LE DROIT DE PROPRIÉTÉ



Les Kali'na,
construisent leur habitation
plantent des arbres afin d'en récolter les fruits
ne possèdent pas l'aire ratissée qu'ils
occupent.

La pleine propriété se définit par la réunion de 3 attributs : l'usus, le fructus, l'abusus.

<u>USUS</u>	Le droit de jouir de la chose
<u>FRUCTUS</u>	Le droit de percevoir les fruits attachés à la chose
<u>ABUSUS</u>	Le droit de disposer de la chose, de la céder ou de l'abandonner

Le propriétaire jouit et dispose des choses de la manière la plus absolue.

L'USAGE COMMUNAUTAIRE ET LE DROIT DE PROPRIÉTÉ



**Comment permettre aux habitants
d'utiliser les terres sans en acquérir
la propriété ?**

ÉTUDE DU MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO : SPÉCIFICITÉS, USAGES ET DEVENIR

L'usage collectif des terres questionne l'existence d'outils juridiques de gestion foncière qui dissocient propriété du foncier/propriété du bâti

Le bail réel solidaire permet-il l'usage collectif des terres sans transfert de propriété ?

ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE
Propriétaire du foncier

↓
Contrat de longue
durée 18 à 99 ans

PRENEUR
Propriétaire du bâti

- L'organisme de foncier solidaire (OFS) gère et acquiert des terrains bâtis ou non pour réaliser des logements
- C'est une personne morale de droit public ou privé agréée par le préfet
- C'est un organisme à but non lucratif

- Sous conditions de plafond de ressources, de loyer et de prix de cession
- Il obtient des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété
- Il paye les taxes et impôts concernant le bâti.

- L'usage du bien est limité (résidence principale, impossibilité de louer le bien/d'effectuer d'autres travaux que ceux initialement prévus)
- La transmission du bail aux héritiers est possible mais pas libre (agrément de l'OFS, conditions d'éligibilité appliquées aux héritiers)

LECTURE JURIDIQUE

- code de la construction et de l'habitation (CCH) : article L.255-1
article L.329-1

INTERPRÉTATION

MÉDIATION

CCH // usage collectif des terres

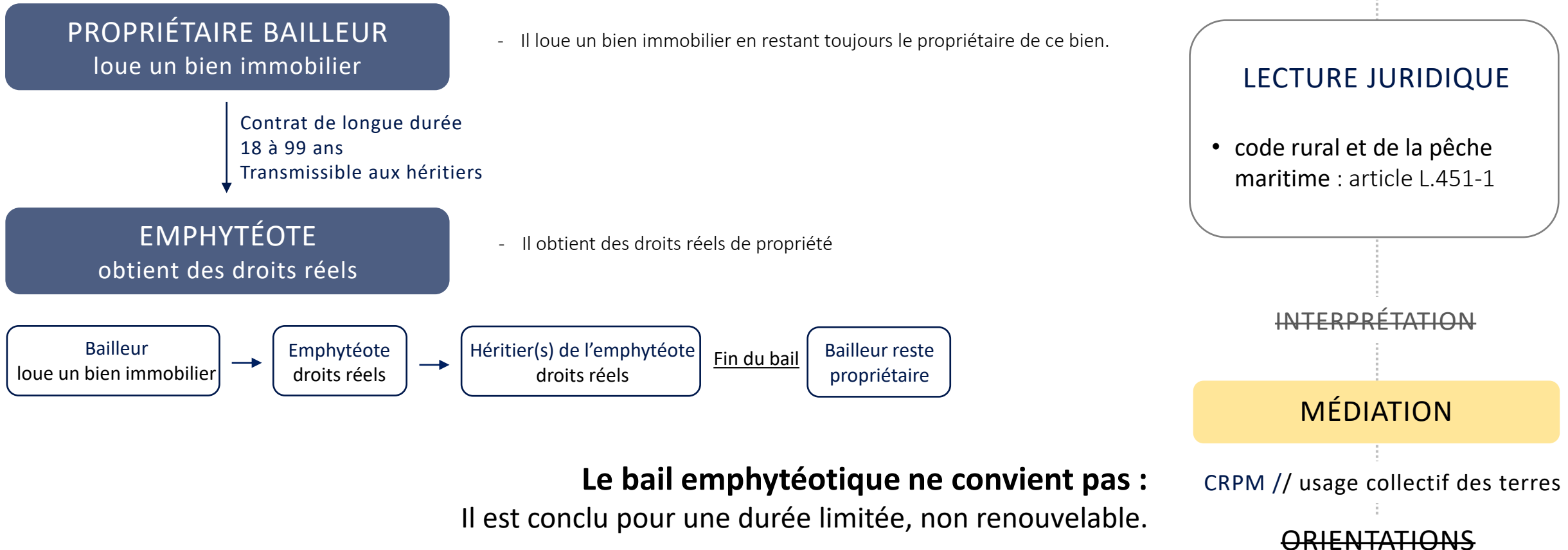
ORIENTATIONS

Le bail réel solidaire ne convient pas :
Il transfère la propriété et la gestion foncière à un organisme de foncier solidaire.

ÉTUDE DU MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO : SPÉCIFICITÉS, USAGES ET DEVENIR

L'usage collectif des terres questionne l'existence d'outils juridiques de gestion foncière qui dissocient propriété du foncier/propriété du bâti

Le bail emphytéotique permet-il l'usage collectif des terres sans transfert de propriété ?



L'USUFRUIT (LE DÉMEMBREMENT DE LA PROPRIÉTÉ)

ÉTUDE DU MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO : SPÉCIFICITÉS, USAGES ET DEVENIR

L'usage collectif des terres questionne l'existence d'outils juridiques de gestion foncière qui dissocient propriété du foncier/propriété du bâti

L'usufruit permet-il l'usage collectif des terres sans transfert de propriété ?

NU-PROPRIÉTAIRE

dispose de son bien mais ne peut en jouir ni en user
Il conserve l'abusus

- Il ne peut pas occuper ou louer son bien
- Il est chargé des « grosses réparations »
- Il peut exercer des actions en justice
- Il ne paye pas les taxes foncières ou immobilières

↓ L'usufruit est établi par la loi ou la volonté de l'Homme

USUFRUITIER

peut jouir du bien du nu-propriétaire
Il détient l'usus et le fructus

- Il peut utiliser, louer le bien et tirer des revenus de l'usufruit
- Il paye la taxe foncière et les taxes immobilières
- Il doit procéder aux réparations d'entretien

LECTURE JURIDIQUE

- code civil : article 578

→ L'usufruit peut être viager (s'éteindre au décès du titulaire), temporaire ou successif

L'usufruit est le démembrement de la propriété.

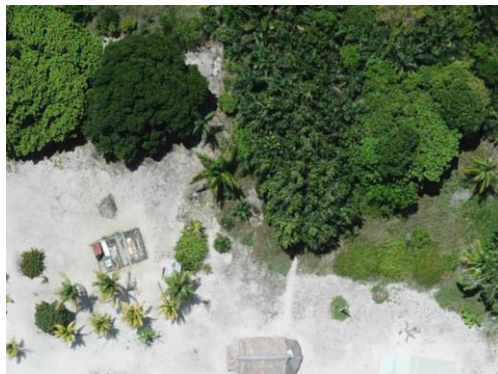
INTERPRÉTATION

L'USUFRUIT (LE DÉMEMBREMENT DE LA PROPRIÉTÉ)

ÉTUDE DU MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO : SPÉCIFICITÉS, USAGES ET DEVENIR

L'usage collectif des terres questionne l'existence d'outils juridiques de gestion foncière qui dissocient propriété du foncier/propriété du bâti

L'usufruit permet-il l'usage collectif des terres sans transfert de propriété ?



Dans le cadre de l'usufruit, les habitants ont le droit de construire leur habitation et de percevoir les fruits qui sont attachés au terrain (usus, fructus). Ils ne disposent pas du foncier et n'ont pas le droit de le céder (abusus).

L'usufruit répond à l'exigence de permettre aux habitants d'utiliser les terres sans en être propriétaires.

→ **Établir l'usufruit dans les zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU) du PLU**
(ou dans les secteurs constructibles de la carte communale)

MÉDIATION

code civil

// usage collectif des terres

ORIENTATION

Mesure pouvant être prise
immédiatement en application du
droit commun

ÉTABLIR L'USUFRUIT À AWALA-YALIMAPO

ÉTUDE DU MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO : SPÉCIFICITÉS, USAGES ET DEVENIR

La proposition d'établir l'usufruit pose la question de sa possible mise en place compte tenu de la non-disponibilité du foncier

Comment mettre en place l'usufruit à Awala-Yalimapo ?

ANALYSE DE LA SITUATION (statut du foncier)



Propriétés 2017 : État commune

À Awala-Yalimapo, la quasi-totalité du foncier appartient à l'État.

Par la signature des Accords de Guyane, l'État s'engage à céder gratuitement 250 000 hectares de foncier à la Collectivité Territoriale de Guyane (CTG) et aux communes.

Les collectivités territoriales intéressées doivent formuler une demande motivée.

Pour mettre en place l'usufruit, il faut que le foncier soit disponible.

INTERPRÉTATION

LECTURE DES ACCORDS DE GUYANE

- Protocole « POU LAGWIYAN DÉKOLÉ » du 21 avril 2017

- **A court terme:**
- L'Etat s'engage à céder gratuitement 250 000 ha de foncier (domaine privé de l'Etat) à la Collectivité Territoriale de Guyane et aux communes. A l'issue de cette opération, d'autres cessions gratuites supplémentaires pourraient être envisagées.

INTERPRÉTATION

ÉTABLIR L'USUFRUIT À AWALA-YALIMAPO

ÉTUDE DU MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO : SPÉCIFICITÉS, USAGES ET DEVENIR

La proposition d'établir l'usufruit pose la question de sa possible mise en place compte tenu de la non-disponibilité du foncier

Comment mettre en place l'usufruit à Awala-Yalimapo ?



Au regard des engagements pris pour la mise en œuvre des Accords de Guyane, la commune peut demander la rétrocession des terrains domaniaux de l'État situés dans les zones U et AU du PLU (ou dans les secteurs constructibles de la carte communale) : la demande pouvant être fondée sur la nécessité de résoudre les problèmes d'insécurité juridique liés au droit des sols afin de permettre le développement économique et social du territoire.

- **Demander la rétrocession des terrains domaniaux de l'État situés dans les zones U et AU du PLU**
- **Établir l'usufruit sur les terrains du domaine privé de la commune**

ACCORD DE GUYANE

(21 avril 2017)

PROTOCOLE

POU LAGWIYANN DÉKOLÉ

MÉDIATION

Accords de Guyane
// non-disponibilité du
foncier à Awala-Yalimapo

ORIENTATIONS

Mesures pouvant être prises
immédiatement en application :
des Accords de Guyane (engagements)
/du droit commun

L'USAGE COMMUNAUTAIRE ET LE DROIT DE PROPRIÉTÉ

CONSERVER LE MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO DANS LE CADRE JURIDIQUE FRANCAIS

ÉTUDE DU MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO : SPÉCIFICITÉS, USAGES ET DEVENIR

Comment permettre aux habitants d'utiliser les terres sans en acquérir la propriété ?

USUFRUIT (DÉMEMBREMENT DE LA PROPRIÉTÉ)

Statut du foncier : non-disponible

Accords de Guyane, protocole du 21 avril 2017
Cession gratuite de 250 000 ha du domaine privé de l'État aux communes

Demander la rétrocession des terrains domaniaux de l'État situés dans les zones U et AU (ou secteurs constructibles)

Établir l'usufruit sur les terrains du domaine privé de la commune

→ Les terrains du domaine privé de la commune demeurent cessibles

LA DUALITÉ DU FONCIER À AWALA-YALIMAPO



Comment garantir l'inaliénabilité du foncier appartenant à la commune ?

USAGE COMMUNAUTAIRE ET INALIÉNABILITÉ DU FONCIER

ÉTUDE DU MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO : SPÉCIFICITÉS, USAGES ET DEVENIR

L'usage collectif des terres soulève la question du fonctionnement communautaire de la société Kali'na de Awala-Yalimapo

Est-il possible de rendre inaliénables les terrains domaniaux de la commune ?

Les biens d'une personne publique (État, collectivité territoriale) relèvent du domaine public ou du domaine privé.

DOMAINE PUBLIC	DOMAINE PRIVÉ
<ul style="list-style-type: none">• Biens affectés à l'usage direct du public• Biens affectés à un service public	<ul style="list-style-type: none">• Tous les biens qui ne relèvent pas du domaine public• Réserves foncières, biens immobiliers à usage de bureau, chemins ruraux, bois et forêts des personnes publiques soumis au régime forestier
Les biens d'une personne publique sont insaisissables	
Les biens relevant du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles	Les biens relevant du domaine privé sont cessibles

LECTURE JURIDIQUE

- CGPPP : articles L.2111-1 et L.2311-1
articles L.2211-1 et L.2212-1

Par définition, les terrains du domaine privé de la commune sont cessibles.

INTERPRÉTATION

USAGE COMMUNAUTAIRE ET INALIÉNABILITÉ DU FONCIER

ÉTUDE DU MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO : SPÉCIFICITÉS, USAGES ET DEVENIR

L'usage collectif des terres soulève la question du fonctionnement communautaire de la société Kali'na de Awala-Yalimapo

Est-il possible de rendre inaliénables les terrains domaniaux de la commune ?

La création d'un régime spécifique de domanialité nécessite une révision constitutionnelle.

ex. Le statut particulier de la Nouvelle-Calédonie

Dans cette collectivité d'Outre-mer, le droit de propriété en matière foncière s'exerce sous 3 formes : la propriété privée, la propriété publique, les terres coutumières. **Les terres coutumières sont inaliénables, incessibles, incommutables** (ne peuvent changer de propriétaire) **et insaisissables** (la propriété ne peut être revendiquée par une action en justice).

→ **Créer un régime spécifique de domanialité**

MÉDIATION



ORIENTATIONS

Mesure hors champ d'action relevant de la compétence du législateur/des Hautes juridictions

USAGE COMMUNAUTAIRE ET INALIÉNABILITÉ DU FONCIER

ÉTUDE DU MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO : SPÉCIFICITÉS, USAGES ET DEVENIR

L'usage collectif des terres soulève la question du fonctionnement communautaire de la société Kali'na de Awala-Yalimapo

Comment garantir l'inaliénabilité du foncier ?

ANALYSE DE LA SITUATION
(le rôle des chefs coutumiers)



Les chefs coutumiers sont les garants du fonctionnement social de la communauté.

À Awala-Yalimapo, une commission « commune/communauté » constituée à parité d'élus municipaux et de représentants de la communauté a été instaurée par délibération, le 26 juillet 2001.

L'enjeu pour l'équipe municipale était d'inventer une organisation politique et administrative particulière afin d'associer les représentants de la communauté sur les questions touchant directement à l'intérêt de la communauté Kali'na, notamment en ce qui concerne l'exercice des droits d'usage et la gestion du foncier.

Par commun accord des membres de la commission « commune/communauté », l'inaliénabilité des terrains domaniaux de la commune pourrait être décidée.

INTERPRÉTATION

USAGE COMMUNAUTAIRE ET INALIÉNABILITÉ DU FONCIER

ÉTUDE DU MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO : SPÉCIFICITÉS, USAGES ET DEVENIR

L'usage collectif des terres soulève la question du fonctionnement communautaire de la société Kali'na de Awala-Yalimapo

Comment garantir l'inaliénabilité du foncier ?

Ce système de gouvernance n'existe pas en droit positif. Seul le maire, est responsable juridiquement.

En considérant que les terrains domaniaux de la commune puissent être inaliénables (création d'un régime spécifique), un déclassement demeure possible.

Pour pérenniser la situation, il faudrait que ce système de gouvernance bicamériste soit reconnu juridiquement.

Toute décision de déclassement devrait alors être prise par un vote des deux assemblées (conseil municipal/conseil communautaire).

→ **La reconnaissance juridique du système de gouvernance bicamériste « commune/communauté » instauré à Awala-Yalimapo**

MÉDIATION

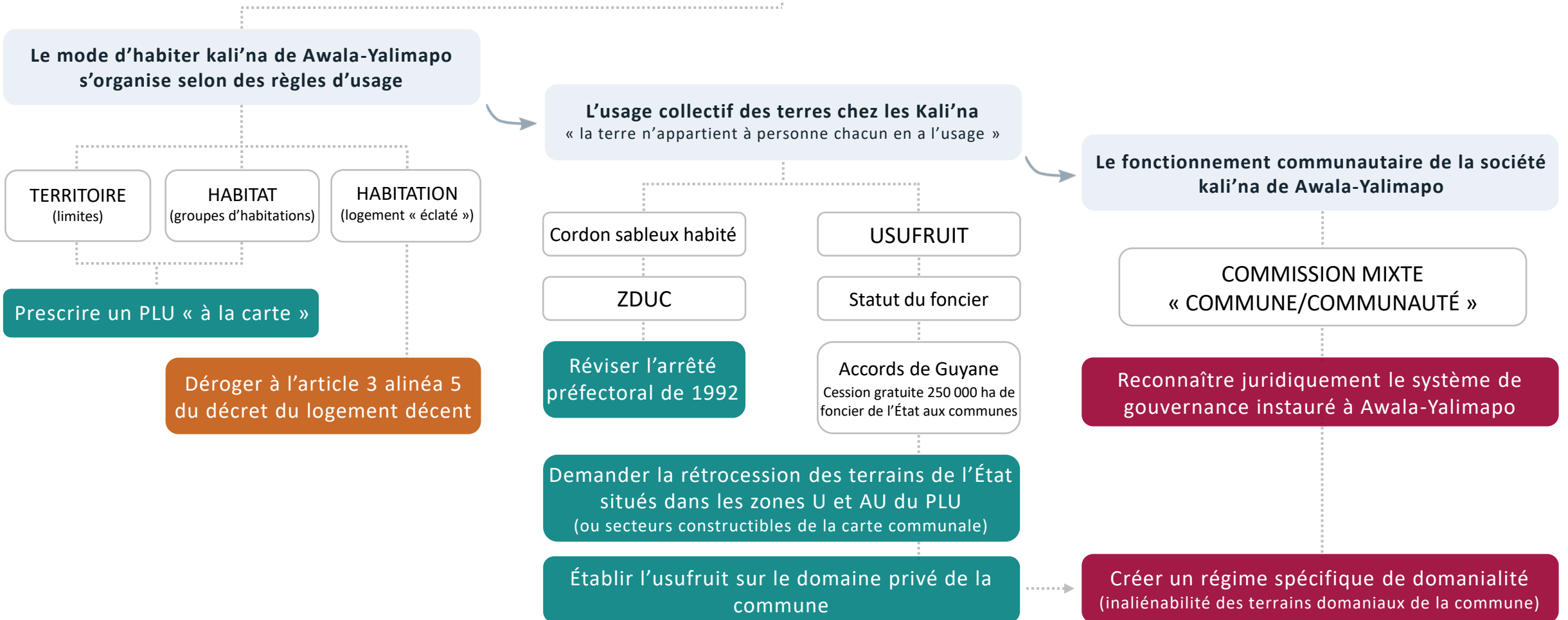
ORIENTATIONS

Mesure hors champ d'action relevant de la compétence du législateur/des Hautes juridictions

MÉTHODOLOGIE DÉVELOPPÉE À AWALA-YALIMAPO

LE MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO DANS LE CADRE JURIDIQUE FRANÇAIS

ÉTUDE DU MODE D'HABITER KALI'NA DE AWALA-YALIMAPO : SPÉCIFICITÉS, USAGES ET DEVENIR



■ Mesure pouvant être prise immédiatement en application du droit positif

■ Mesure nécessitant une action
Demande de dérogation en application du droit positif

■ Mesure hors champ d'action
Mesure relevant de la compétence du législateur/des Hautes juridictions



Tant qu'il y a une connaissance approfondie des modes d'habiter sur un territoire particulier, il n'y a pas d'obstacle à la réalisation d'aménagements et de constructions adaptés.
Le droit positif français n'impose aucun modèle préétabli.





**PRÉFET
DE LA RÉGION
GUYANE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*



CAUE
guyane
**CONSEIL
ARCHITECTURE
URBANISME
ENVIRONNEMENT**

Méthodologie réalisée par le CAUE de Guyane (2020)

Claire JOLIVET, chargée de mission juriste du CAUE de Guyane

Mathilde DEFFORGE, chargée de mission communication du CAUE de Guyane

Sous la direction de

Michel VERROT, directeur adjoint des Affaires culturelles de Guyane (DAC)

Sophie BAILLON, directrice du CAUE de Guyane

Conception graphique

Mathilde DEFFORGE

Claire JOLIVET

Claire NADOLSKI, architecte du CAUE de Guyane

Photographies aériennes

Page de couverture : Xavier REMONGIN / agriculture.gouv.fr

Roura : Jean-Emmanuel HAY

Saül, Antecume-Pata : Guillaume FEUILLET / Parc amazonien de Guyane

Sinnamary : odyssea-bleu.org

Quartier Soula : EPFAG

Crique Coswine : Pierre-Olivier JAY

Photographies drone

Service patrimoine, mairie de Awala-Yalimapo



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GUYANE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



CONTACT : CAUE DE GUYANE

13, avenue Léopold Héder 97300 Cayenne

0594 21 42 82

caue973@orange.fr

www.caue973.fr