

# L'adaptation de la norme foncière de droit commun en Guyane et le rôle de la télédétection



**Elisabeth Botrel**  
Maître de conférences en droit privé  
CNAM/ESGT-GeF (Le Mans)

**Laurent Polidori**  
DR CNRS  
CESBIO UMR 5126 (Toulouse)



[...] *l'information n'est pas qu'un simple matériau nécessaire à la formulation de politiques, mais une ressource possédant un potentiel de transformation des formes de gouvernance qui « restructure les processus, les institutions et les pratiques »*

## **Le droit français est souvent mal adapté au cas de la Guyane**

Le **droit foncier** a notamment pour vocation de régir la **propriété** et les différentes formes **d'occupation et usage du sol**

Cas de la Guyane :    Milieu physique très différent  
                                 Milieu humain très différent  
                                 Information géographique insuffisante

**Conséquence : un besoin d'adaptation du droit**



**L'adaptation de la norme de droit commun au contexte de la Guyane** peut notamment se réaliser de trois manières :

1. en accordant une place au droit d'origine local (notamment aux coutumes)
2. en prévoyant un droit « quasiment sur-mesure » justifié par les spécificités du territoire à régir
3. en envisageant, dans le cadre du dispositif textuel applicable à l'Outre-Mer, un droit plus souple (par rapport aux règles de droit commun)

Ces trois voies d'adaptation ont **besoin d'informations géographiques**

**PRÉVOIR / RÉGIR / SANCTIONNER / ÉVALUER**

# Adaptation 1 : les ZDUC (zones de droits d'usage collectifs)

*Une initiative pour reconnaître les modes de vie traditionnels et les coutumes*

## Définition juridique de la coutume

Usage devenu suffisamment **constant** et **régulier**, dont chacun considère qu'il doit être obligatoirement **suivi** et **respecté**.

Le droit coutumier et les usages locaux sont répandus en France rurale métropolitaine  
respect de distance de plantation, clôtures, fossés, restanques...



**loi de la République** = règle de droit générale et impersonnelle

→ objectif centralisateur

**coutume** = règle variable selon les lieux, les professions, les milieux sociaux

→ loi laisse une place limitée à la coutume dans des cas déterminés

**Le droit de propriété constitue un des piliers du droit étatique français**

**CODE CIVIL**



**principe du droit de propriété individuel sur le sol**



**Les limites du droit coutumier sont tracées de l'extérieur, par la loi**

En matière foncière : en principe, le droit commun laisse une place à la coutume lorsqu'elle met en pratique ou organise le droit de propriété sur le sol (mais pas lorsqu'elle le conteste dans son principe même).

Exemple : les ZDUC (zones de droits d'usage collectifs)

**Article R. 170-56 du Code du domaine de l'état**

(dans sa version issue du décret n°87-267 du 14 avril 1987) :

*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.*

**Besoin d'information géographique : localiser, mesurer, décrire**

**Compromis** entre - impossibilité de reconnaître une propriété collective  
- reconnaissance d'un usage collectif

**Limites :** - notions peu explicites  
- superposition de strates juridiques

## **Adaptation 2 : le Parc Amazonien de Guyane**

*Une initiative pour mettre en place un droit voulu « sur mesure »*

**Décret n°2007-266 du 27 février 2007** créant le parc national dénommé « Parc amazonien de Guyane »

*Art. 1<sup>er</sup> : Il est créé, dans le département de la Guyane, un parc national dénommé « Parc amazonien de Guyane ».*

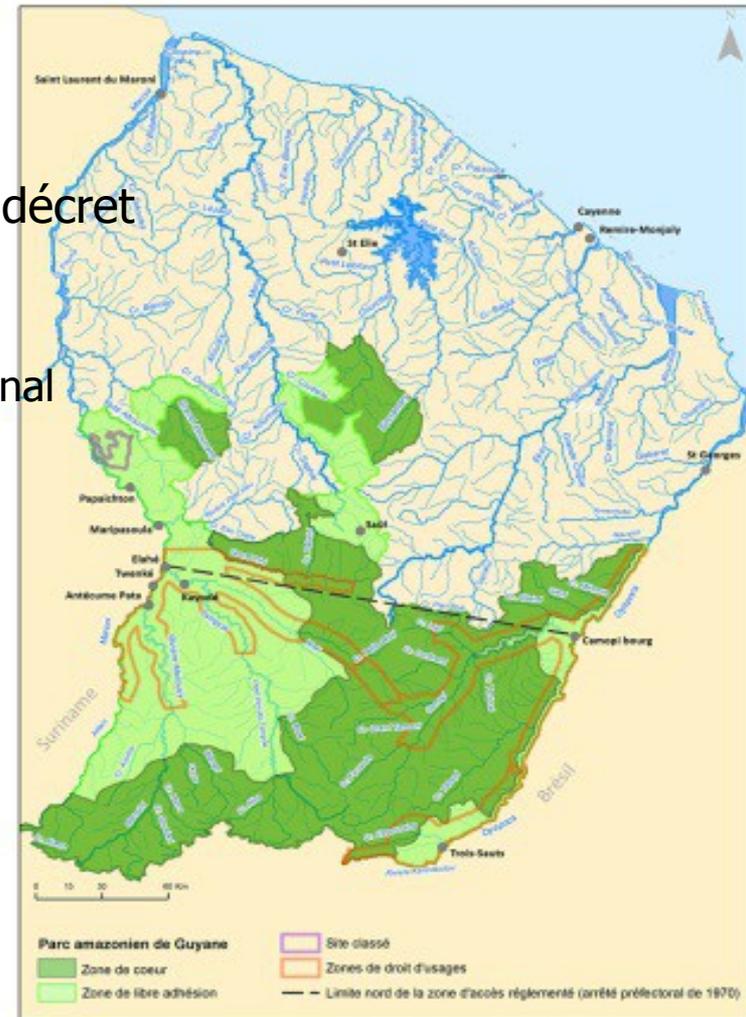
*Le cœur du parc, constitué d'espaces appartenant au territoire des communes de Camopi, Maripasoula, Papaïchton, Saint-Elie et Saül, et les parties du territoire des communes de Camopi, Maripasoula, Papaïchton et Saül qui ont vocation à constituer l'aire d'adhésion de ce parc sont délimités sur la carte au 1/500 000 annexée au présent décret (1).*

*Le cœur du parc national ne comporte pas d'espaces urbanisés au sens de l'article L. 331-4 du code de l'environnement.*

(1) La carte peut être consultée au ministère de l'écologie et du développement durable, direction de la nature et des paysages, à Paris, à la préfecture de la Guyane, à Cayenne, ainsi qu'à la mairie de chacune des communes visées à l'article 1 du présent décret.

## Besoin d'information géographique :

- Délimiter les zones d'application prévues par le décret
- Surveiller si les règles sont respectées  
ex. orpaillage :  
imagerie comme mode de preuve en appui à procès pénal
- L'imagerie en appui aux finalités du PAG



## **Adaptation 3 : la régularisation foncière ou procédure de titrement**

*Une initiative pour une mise en place d'un droit voulu plus souple*

Une prescription acquisitive « adaptée » :  
même mécanisme avec des exigences moins strictes

**Article L5144-1** du Code général de la propriété des personnes publiques :

*A l'intérieur de zones délimitées par l'autorité administrative après consultation des communes et en tenant compte tant des documents d'urbanisme en vigueur que de l'état effectif d'occupation des sols, les terrains peuvent faire l'objet de cessions gratuites à des personnes physiques dans les conditions fixées au présent chapitre.*

**Article L5144-2** modifié par Ordonnance n°2011-91 du 20 janvier 2011 - art. 7

*Peuvent bénéficier de cessions gratuites les personnes physiques occupant, à la date du 4 septembre 1998, sur les terrains mentionnés à l'article précédent, des constructions principalement affectées à leur habitation.*

*Ces personnes ne doivent pas être déjà, directement ou par personnes interposées, propriétaires d'un bien immobilier ou titulaires d'un droit réel immobilier, à moins que ce droit n'entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 611-17 du code minier.*

*A la date de leur demande de cession, les mêmes personnes doivent :*

*1° Avoir leur domicile fiscal en Guyane ;*

*2° Etre ressortissantes d'un Etat membre de l'Union européenne, d'un autre Etat partie à l'accord sur l'espace économique européen ou de la Confédération suisse ou être titulaire d'une carte de résident.*

**Article R5144-1** créé par DÉCRET n°2014-930 du 19 août 2014 - art.

*Le préfet délimite les zones dans lesquelles des terrains peuvent faire l'objet de cessions gratuites mentionnées à l'article L. 5144-1.*

*Par convention signée par le préfet au nom de l'Etat, les terrains inclus dans les zones mentionnées au premier alinéa sont mis à disposition de l'Etablissement public d'aménagement en Guyane, aux fins d'aménagement. L'établissement public se voit également confier, par convention, l'instruction des demandes de cession gratuite portant sur ces mêmes terrains.*

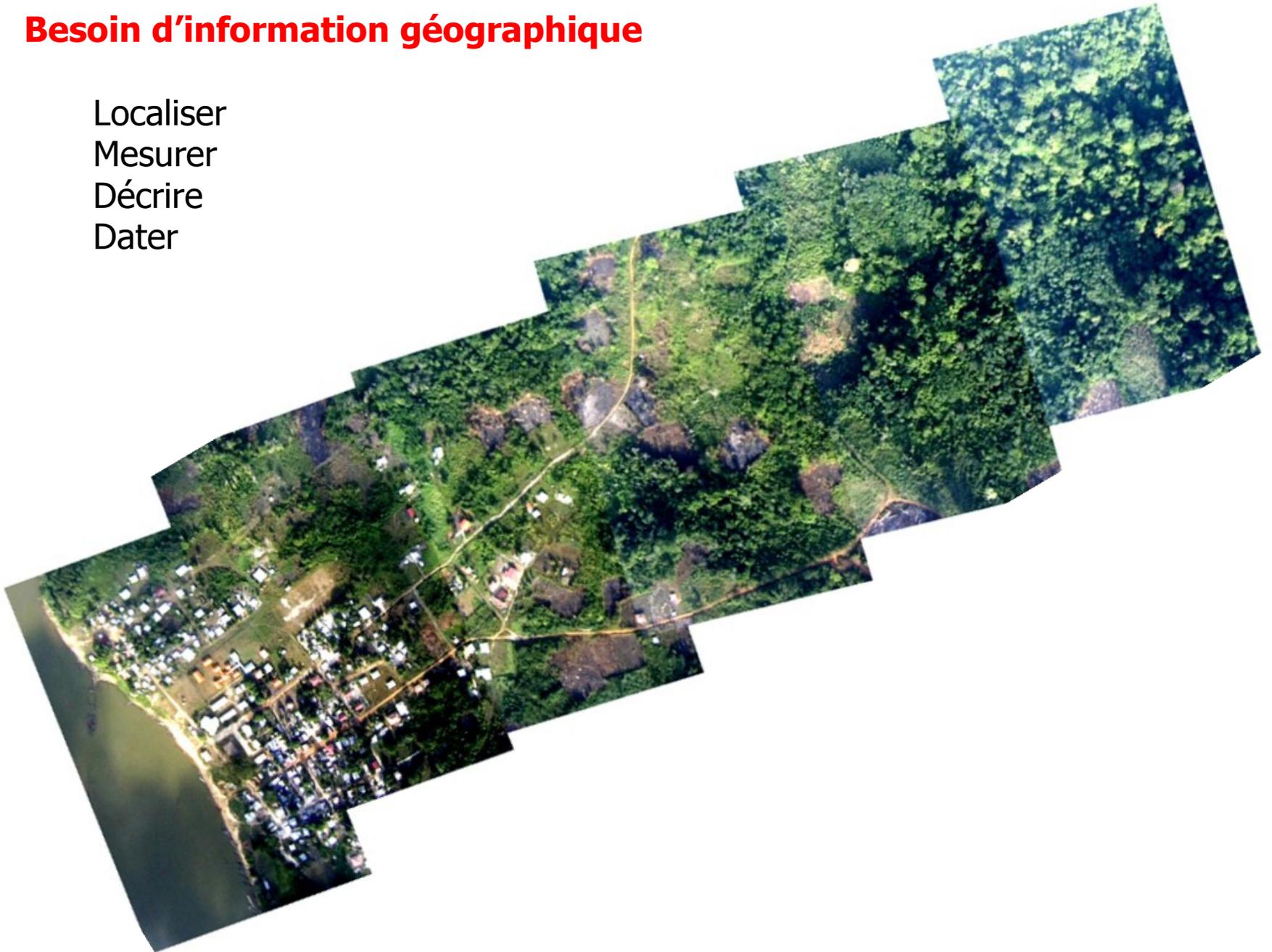
**Article R5144-2** créé par DÉCRET n°2014-930 du 19 août 2014 - art.

*La demande de cession est adressée à l'établissement public. Elle comporte :*

- 1° Les nom, prénoms, nationalité et domicile du demandeur ;*
- 2° Un plan de situation du terrain demandé ;*
- 3° Une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du demandeur ;*
- 4° Une preuve de la nationalité française du demandeur ou de sa qualité de ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne, d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse ou une copie de la carte de résident ;*
- 5° La preuve par tout moyen que le terrain supporte une construction affectée, à la date du 4 septembre 1998, pour les trois quarts au moins de sa superficie totale, à l'habitation ;*
- 6° L'engagement de ne pas procéder à l'aliénation volontaire de l'immeuble cédé pendant quinze ans à compter de la date de cession.*

## Besoin d'information géographique

Localiser  
Mesurer  
Décrire  
Dater



## **Besoin d'information géographique**

En amont pour planifier

En aval pour vérifier (mode de preuve)

## **Rôle de l'image au sein de l'information géographique**

**Information courante et acceptée par tous**

(capteur au sol, avion, satellite et... drone)



## **Besoin d'information géographique**

En amont pour planifier

En aval pour vérifier (mode de preuve)

## **Rôle de l'image au sein de l'information géographique**

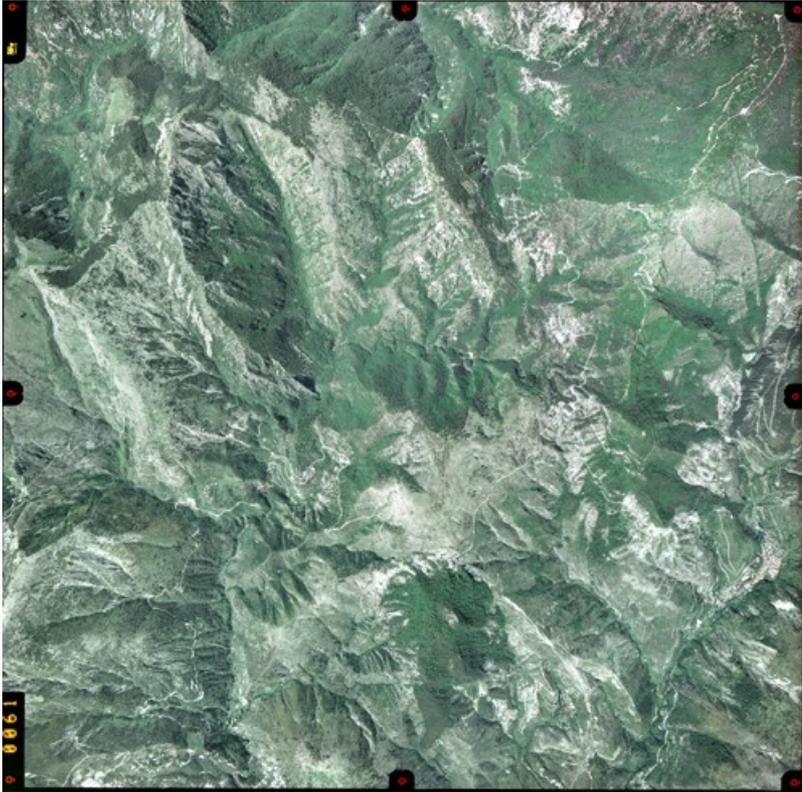
**Information courante et acceptée par tous**

(capteur au sol, avion, satellite et... drone)

**Devenue numérique, c'est une solution bon marché**

Les traitements sont automatiques

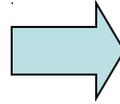
# L'orthophotographie



**photographie aérienne**

**paramètres d'acquisition**

**MNT**



**orthophotographie**

**radiométrie : image**  
**géométrie : carte**



## **Besoin d'information géographique**

En amont pour planifier

En aval pour vérifier (mode de preuve)

## **Rôle de l'image au sein de l'information géographique**

**Information courante et acceptée par tous**

(capteur au sol, avion, satellite et... drone)

**Devenue numérique, c'est une solution bon marché**

Les traitements sont automatiques

**L'image possède des vertus particulières pour le foncier**

- Source d'information
- Lecture intuitive du territoire

# Rôle de l'image pour le foncier

## L'image de télédétection comme source d'information pour le foncier

- Localiser
- Dater
- Tracer les limites (bémol : seulement les limites apparentes)
- Décrire l'occupation humaine
- Mettre en évidence l'occupation ancienne
- Mettre en évidence une occupation qui n'est visible que du ciel
- Comprendre (un système foncier a une logique spatiale)

## L'image de télédétection comme support de communication

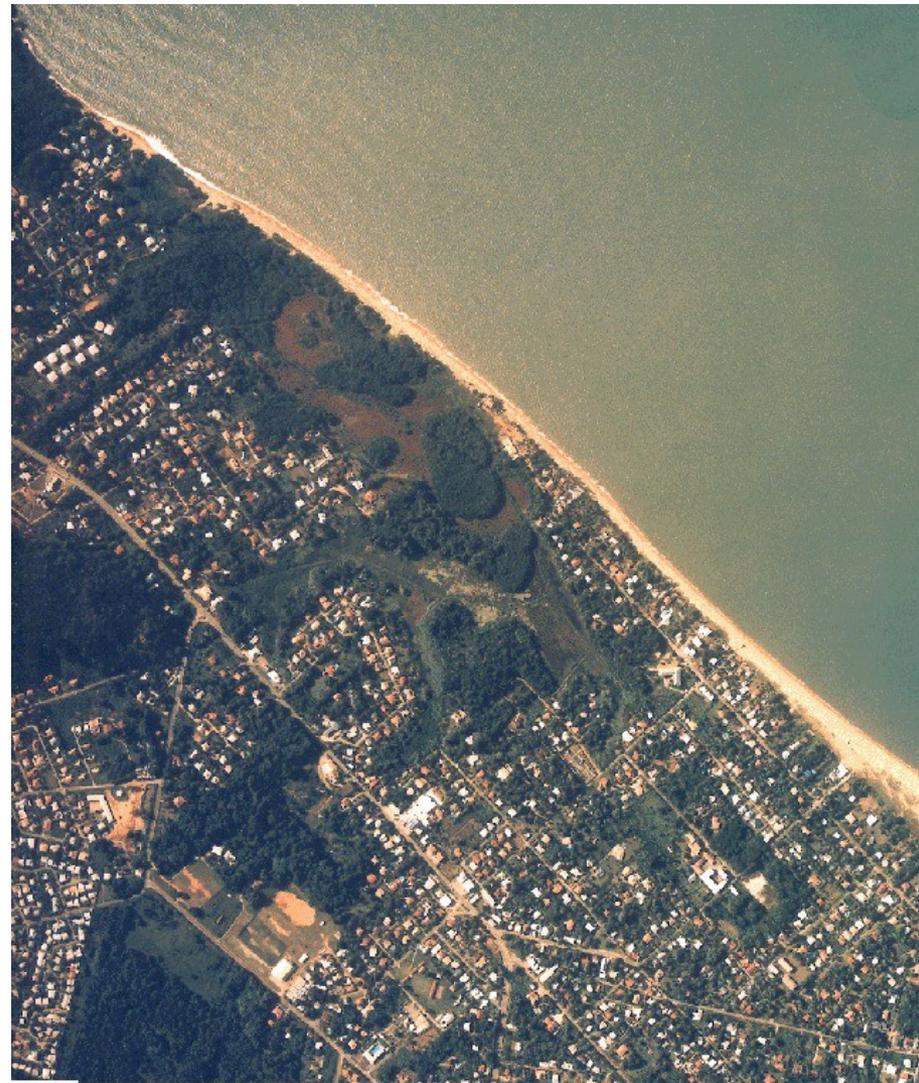
- Accessible à tous
- Neutre (pas de suspicion)







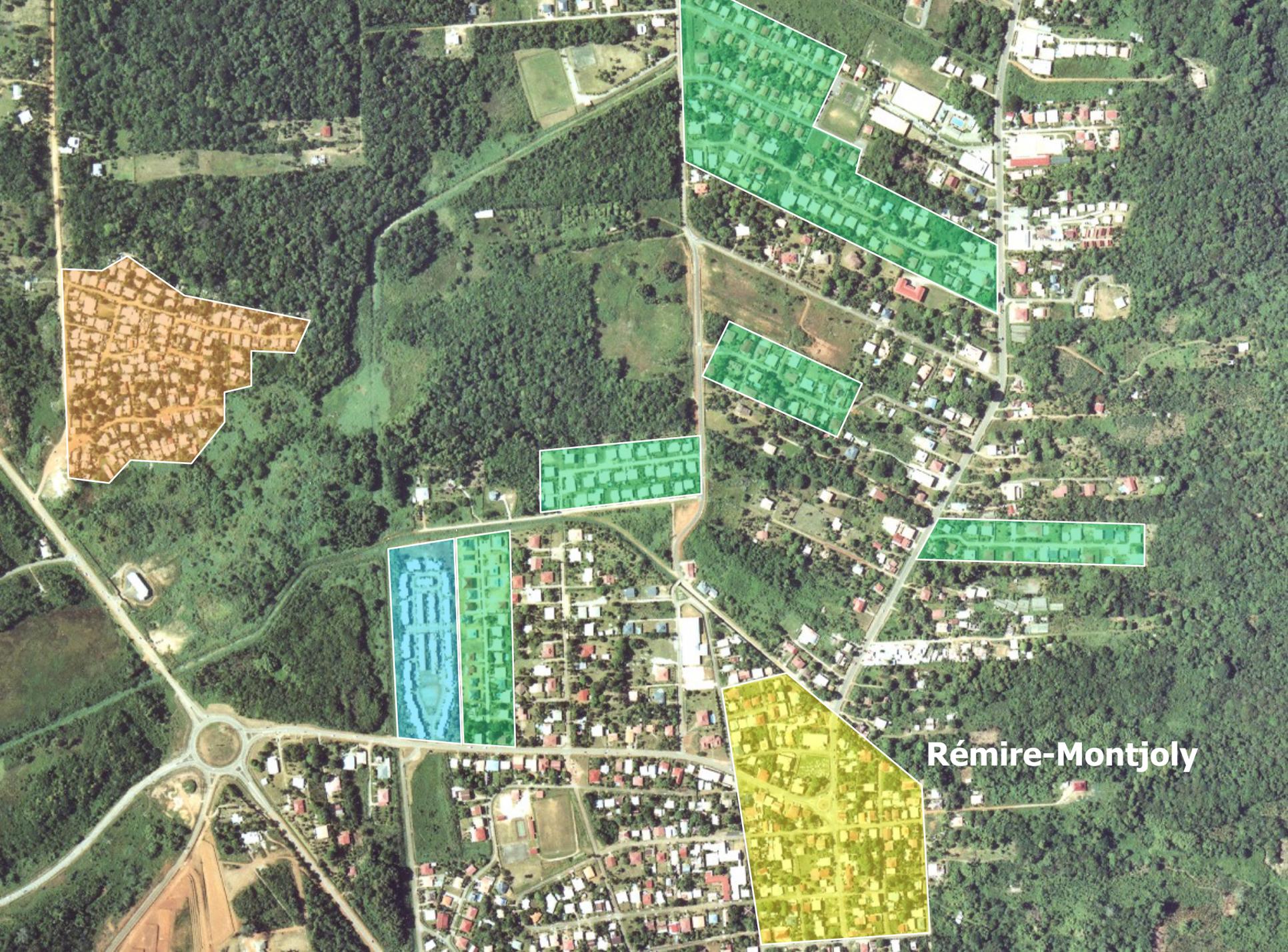
années 1950



années 2000







**Rémire-Montjoly**





**droit**

**coutumier**

**étatique**

**lecture  
des images**

**intuitive**

**scientifique**

# **CONCLUSIONS - PERSPECTIVES**