

# **CODE DE L'AMENAGEMENT**

**DE LA**

# **POLYNESIE FRANÇAISE**

**PREMIERE PARTIE**

**(DELIBERATIONS)**



## **PREAMBULE**

L'aménagement se définit comme l'action de prévoir et d'organiser l'utilisation physique de l'espace.

Il vise à assurer une évolution harmonieuse de la collectivité en fonction des aspirations humaines, et dans la volonté de préserver ou de mettre en valeur les richesses naturelles.



## **OBSERVATIONS PRELIMINAIRES**

- 1) *Dans tous les articles de la première partie du code de l'aménagement, à l'exception de ceux composant le titre I du livre I et de ceux composant le livre V, les compétences précédemment exercées par :*
  - *le chef du territoire,*
  - *le chef du territoire en conseil de gouvernement,*

*sont exercées, à titre de mesures transitoires, dans l'attente de la refonte de leurs dispositions, par le Président du gouvernement, à l'exception toutefois des compétences qui sont expressément définies par la loi organique n° 96-312 du 12 avril 1996 portant statut d'autonomie de la Polynésie française comme relevant du conseil des ministres.*

- 2) *Suite à la délibération n° 84-37 du 12 avril 1984, et à l'article 7 de l'arrêté n° 84/CM du 20 janvier 1986, là où il est fait référence au "comité consultatif de l'urbanisme, de l'habitat et de l'hygiène", il convient de lire "comité d'aménagement du territoire".*
- 3) *Selon leurs attributions définies par délibérations et organisées par arrêtés, différents services administratifs ont à mettre en œuvre les dispositions du code de l'aménagement.*

*A titre indicatif :*

- *la direction de l'environnement est plus directement concernée par les titres V (Du patrimoine naturel et culturel du territoire, du classement et de la protection des sites, monuments, objets et éléments en dépendant, et de la réglementation des fouilles) et VI (Publicité) du livre I ;*
- *le service de l'hygiène est directement concerné par les titres I et II du livre III (Hygiène et salubrité des voies publiques et propriétés privées - Prescriptions générales contre le développement des moustiques) ;*

- 4) *En application des dispositions de la loi organique n° 96-312 du 12 avril 1996 portant statut d'autonomie de la Polynésie française, le conseil des ministres prend les arrêtés d'application des mesures décidées par l'Assemblée de la Polynésie française sans nouvelle consultation de celle-ci.*
- 5) *En application des dispositions de la loi organique n° 96-312 du 12 avril 1996 portant statut d'autonomie de la Polynésie française, il convient de lire "Assemblée de la Polynésie française" au lieu de "Assemblée Territoriale".*



**LIVRE I**

**DISPOSITIONS  
GENERALES  
EN MATIERE  
D'AMENAGEMENT**





## DISPOSITIONS FONDAMENTALES

### SECTION 1 - CHAMP D'APPLICATION

#### Article LP.100-1 : Domaines d'intervention

(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995 ; LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)

Sont réglées, conformément aux prescriptions du présent code, toutes les questions relatives à l'aménagement de la Polynésie française et concernant notamment les domaines suivants :

- les dispositions générales en matière d'aménagement et de construction ;
- les autorisations de travaux immobiliers ;
- les établissements recevant du public.

### SECTION 2 - COMITE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

#### Article LP.100-2 : Comité d'aménagement du territoire

(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; Dél. n° 86-18 AT du 26 juin 1986 ; Dél. n° 92-220 AT du 22 décembre 1992 ; LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)

Est institué auprès du conseil des ministres de la Polynésie française un comité d'aménagement du territoire.

Sa composition et ses règles de fonctionnement sont déterminées par arrêté du conseil des ministres.

Ce comité est obligatoirement consulté sur les projets de plans et documents d'aménagement. Il est également saisi des dossiers particuliers pour lesquels les dispositions du présent code le prescrivent.

Il propose au conseil des ministres la désignation de commissions spécialisées nécessaires à l'application de ces dispositions. Ces commissions peuvent être composées de personnes qui ne sont pas membres du comité.

### SECTION 3 - GESTION HARMONISEE DES ACTIONS D'AMENAGEMENT

#### Article D.100-3 :

(Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995)

Les îles et lagons de la Polynésie française font partie de son patrimoine. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques, et de promouvoir l'équilibre entre les populations tant actuelles que futures résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques doivent harmoniser leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

### SECTION 4 – DEVELOPPEMENT DURABLE, AMENAGEMENT, URBANISME

#### Article LP. 100-4 : Développement durable

(LP n°2012-17 LP/APF du 13 août 2012)

Le développement durable organise la satisfaction des besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Il vise à promouvoir une alternative au modèle de développement basé sur la seule croissance économique en lui associant les objectifs d'amélioration du niveau et de la qualité de la vie et de création d'une solidarité entre les générations et entre les peuples. A cette fin, le développement durable constitue un principe directeur pour l'application et les évolutions de toutes les dispositions du présent code.

#### Article LP. 100-5 : Critères d'aménagement et d'urbanisme

(LP n°2012-17 LP/APF du 13 août 2012)

I - Toute décision en matière d'aménagement et d'urbanisme doit préalablement être évaluée au regard des quatre critères cumulatifs suivants :

- économique : contribuer à favoriser la croissance, l'initiative, l'innovation et l'efficacité économiques ;
- social : satisfaire les besoins humains ; favoriser l'équité et la cohésion sociale ;
- écologique : concourir à préserver, valoriser et améliorer l'environnement, les écosystèmes et les ressources naturelles pour l'avenir ; respecter les principes généraux de précaution, d'action préventive et de correction, de pollueur payeur et d'intégration de l'environnement dans les politiques sectorielles ;
- patrimonial : veiller à la préservation, la connaissance et la transmission des biens matériels et immatériels aux générations futures.

II - Toute mise en œuvre des dispositions du présent code doit par ailleurs s'appuyer sur des procédures privilégiant l'information du public, le débat public et la concertation.

### SECTION 5 – NOTION D'OPERATION D'AMENAGEMENT

#### Article LP. 100-6 :

(LP n°2013-25 du 17 octobre 2013)

Les opérations d'aménagement ont notamment pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Les opérations d'aménagement sont l'objet d'un arrêté pris en conseil des ministres.

Les zones d'aménagement concerté prévues par le présent code sont des opérations d'aménagement au sens du présent article.

## TITRE 1

# ETABLISSEMENT ET MISE EN PLACE DE PLANS D'AMENAGEMENT

### Article D.110-1 : Plans et documents

(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984)

Les plans et documents d'aménagement établis en fonction d'une connaissance des domaines naturels, construits, humains et économiques du territoire auquel ils s'appliquent, sont destinés à guider, coordonner et réglementer les développements des secteurs privés et publics sur la base des tendances, prévisions et volontés reconnues.

## CHAPITRE 1

### LES PLANS D'AMENAGEMENT

### Article D.111-1 : Plans d'aménagement

(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984)

Les plans d'aménagement revêtent l'une des formes suivantes :

- Schéma d'aménagement général dit S.A.G.E.;
- Plan général d'aménagement dit P.G.A.;
- Plan d'aménagement de détail dit P.A.D.

### Article D.111-2 : Champ d'application

(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; Dél. n° 86-18 AT du 26 juin 1986 ; Dél. n° 96-73 APF du 5 juin 1996 ; LP n°2012-17 LP/APF du 13 août 2012)

Les plans d'aménagement s'appliquent à des parties ou groupements de subdivisions, de communes, de communes associées.

Les entités territoriales non pourvues de plans d'aménagement sont régies pour les domaines cités à l'article LP.100-1 par toutes les dispositions générales des autres livres du code de l'aménagement du territoire.

### Article LP.111-3 : Schéma d'aménagement général (S.A.G.E.)

(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; LP n°2012-17 LP/APF du 13 août 2012)

I - Le schéma d'aménagement général (SAGE) est élaboré dans le cadre de démarches participatives et d'approches prospectives à 20 ans, notamment en termes de développement démographique et économique. Il prend en compte les problématiques du réchauffement climatique ainsi que la place de la Polynésie française au sein de l'environnement régional. Son élaboration et son évaluation font l'objet d'une communication élargie sous la forme de supports adaptés.

II - Le SAGE détermine la destination générale des cinq archipels de la Polynésie française.

Au sens du chapitre Ier du présent code, les cinq archipels sont les îles du Vent, les îles Sous-le-Vent, les îles Tuamotu-Gambier, les îles Marquises et les îles Australes.

II.I - Il énonce des objectifs stratégiques visant à :

- a - Conforter l'armature territoriale pour :

- réduire les disparités entre les archipels et dans l'agglomération en matière d'habitat, d'emploi, de services et de déplacements ;
- répartir de façon pertinente et cohérente sur l'ensemble du pays les fonctions urbaines et rurales ;
- maintenir ou développer les continuités écologiques et paysagères ;
- b - Economiser l'espace en intensifiant les zones de développement ;
- c - Renforcer l'autonomie économique de la Polynésie française et améliorer son ouverture sur les marchés extérieurs ;
- d - Tendre vers l'autonomie énergétique par le développement des énergies renouvelables, améliorer nos performances énergétiques et réduire les émissions de gaz à effet de serre.

II.II - Il propose des orientations pour :

- a - Améliorer les déplacements des biens et des personnes sur l'ensemble du territoire ;
- b - Favoriser l'équilibre social de l'habitat et la construction de logements sociaux ;
- c - Valoriser les espaces naturels, agricoles et augmenter l'accessibilité au littoral notamment dans les agglomérations ;
- d - Définir les axes stratégiques à prendre en compte pour l'élaboration des plans de gestion des espaces maritimes ;
- e - Organiser les interactions terre-mer ;
- f - Préserver et mettre en valeur les sites et paysages remarquables comme éléments de notre patrimoine ;
- g - Développer l'attractivité de l'agglomération capitale, notamment du point de vue régional, et la conforter dans ses fonctions stratégiques ;
- h - Améliorer l'accès aux nouvelles technologies de l'information et de la communication.

### Article LP.111-3-1 : Contenu du schéma d'aménagement général

(LP n°2012-17 LP/APF du 13 août 2012)

Le SAGE comprend :

I - Le rapport de présentation qui explique le choix retenu pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le document d'orientations générales (DOG) en rapport au diagnostic et aux prévisions. Il présente une analyse de la consommation de l'espace naturel sur les dix années précédentes. Il justifie la consommation chiffrée d'espace naturel prévue au DOG. Il décrit l'articulation de l'ensemble des documents d'urbanisme et d'aménagement.

II - Le PADD expose, à l'échelle de la Polynésie française, la manière dont le pays souhaite voir évoluer son territoire dans le respect des principes du développement durable. Il organise l'articulation des archipels entre eux.

II.I - Le PADD comprend :

a - Le schéma d'implantation des grands équipements d'infrastructures d'intérêt territorial à l'échelle du pays en matière : d'enseignement, de culture, de santé, d'information et de communication, de transports de biens et de personnes, d'énergie, des sports ;

b - La localisation préférentielle notamment, des extensions urbaines, des activités industrielles, portuaires, artisanales, agricoles, forestières, touristiques.

II.II - Le PADD comprend un document spécifique, appelé trame verte et bleue, relatif à l'érosion et la fragmentation des milieux naturels ainsi que des paysages. Il présente les objectifs prioritaires en vue de préserver les espèces et les fonctionnalités des écosystèmes. Ce document est basé sur des objectifs de maintien et de reconstitution des réseaux d'échanges au bénéfice de la faune et de la flore. Il vise aussi à constituer des zones tampons pour amoindrir les impacts des activités humaines sur l'environnement et inversement.

III - Les cinq schémas d'archipel déclinent le PADD. Ils expriment la politique de développement durable du territoire concerné en mettant en relation la stratégie de développement économique et d'aménagement de l'espace avec des objectifs quantifiés de préservation et de valorisation des espaces naturels, des sites et des paysages.

Chaque schéma d'archipel comporte :

a - L'état des lieux incluant :

- l'état des lieux du développement économique et démographique ;
- celui de l'environnement ;
- celui de l'aménagement ;

b - Un diagnostic territorial qui définit des enjeux prioritaires de développement et d'aménagement durables sous la forme de scénarios. Ces scénarios comprennent notamment l'analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du schéma sur les environnements avec la présentation des mesures envisagées pour éviter, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables ;

c - Un document d'orientations générales qui exprime la stratégie territoriale propre à chaque archipel sous la forme d'objectifs stratégiques.

IV - Des documents graphiques à des échelles adaptées transcrivent les orientations générales et les options retenues.

Article D.111-4 : Plan général d'aménagement (P.G.A.)  
(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; Dél. n° 92-220 AT du 22 décembre 1992 ; Dél. n° 95-9 AT du 19 janvier 1995)

Le plan général d'aménagement dit P.G.A. précise les éléments nécessaires au développement d'une entité territoriale. Il se compose de documents graphiques et d'un règlement. Il est accompagné d'un rapport justificatif.

Les documents graphiques déterminent notamment :

- la répartition du sol en zones suivant l'affectation, les densités d'occupation du sol et les servitudes de chacune des zones ;
- le tracé de principe des principales voies à conserver, à modifier ou à créer, avec leur

catégorie, leur largeur et leurs caractéristiques ;

- les emplacements réservés aux équipements, aux principales installations d'intérêt général et aux espaces publics ;
- l'indication des espaces naturels à maintenir, à développer ou à protéger ;
- éventuellement, les avant-projets directeurs d'alimentation en eau, de distribution électrique, d'assainissement et d'autres réseaux divers.

Le règlement fixe en particulier les règles, densités d'occupation et servitudes, relatives à l'utilisation du sol, justifiées par le caractère de la région, du site ou de l'agglomération ou les nécessités générales ou locales. Il peut comporter l'interdiction de construire et établit l'ordre de priorité de réalisation des équipements et infrastructures prévus.

Le plan général d'aménagement indique les parties du territoire dans lesquelles seront établis des plans d'aménagement de détail et définit les limites dans lesquelles ces plans d'aménagement de détail pourront lui apporter des modifications mineures.

Il peut être accompagné d'un cadre de programmation des opérations prévues audit plan, en définissant leur ordre d'urgence, à titre indicatif.

En tant que de besoin, pour assurer une cohérence formelle entre les différents documents élaborés par les communes, le conseil des ministres pourra définir, par arrêté, un cadre type de règlement ainsi que la légende des éléments et servitudes à reporter sur les documents graphiques.

Article D.111-5 : Plan d'Aménagement de Détail (P.A.D.)

(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; Dél. n° 95-9 AT du 19 janvier 1995)

Le plan d'aménagement de détail dit P.A.D. détermine, en fonction des nécessités propres aux secteurs ou quartiers intéressés :

A l'aide de documents graphiques :

- les types ou zones particulières d'affectation, avec leurs conditions d'utilisation du sol ;
- le tracé de l'ensemble des voies de communications, avec tout le détail nécessaire ;
- les emplacements réservés aux équipements, installations d'intérêt général et espaces à usage public ;
- si nécessaire, l'épannelage des volumes de construction ;
- éventuellement, un avant-projet d'alimentation en eau potable, d'assainissement et réseaux divers.

A l'aide d'un règlement :

- les règles et servitudes d'utilisation du sol et de construction ;
- éventuellement, la programmation des opérations prévues audit plan, en définissant leur ordre d'urgence, à titre indicatif.

Il est accompagné d'un rapport justificatif.

Article D.111-6 : Dispositions relatives à la protection de l'environnement

(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; Dél. n° 95-9 AT du 19 janvier 1995)

Les plans d'aménagement devront comporter des dispositions graphiques et réglementaires concernant

la protection des sites et monuments, et de façon générale, de l'environnement.

Ces mesures peuvent aller jusqu'à la création de réserves naturelles totales.

Peuvent être ainsi imposés, entre autres dispositions :

- les périmètres de protection et leurs servitudes spéciales ;
- les servitudes de vue ;
- les obligations techniques concernant en particulier le modelage du sol, la voirie, les réseaux divers, l'assainissement.

Le rapport justificatif analyse, en fonction de la sensibilité du milieu, l'état initial du site et de l'environnement et les incidences de la mise en œuvre du plan d'aménagement sur leur évolution, ainsi que les dispositions prises pour leur préservation et leur mise en valeur.

## **CHAPITRE 2**

### **MESURES DE SAUVEGARDE ANTERIEURES A L'APPROBATION DES PLANS D'AMENAGEMENT**

#### Article D.112-1

*(Dél. n° 2000-85 APF du 8 août 2000)*

Lorsque l'établissement d'un plan d'aménagement est ordonné, ou lorsque la révision d'un plan rendu exécutoire a été ordonnée, le Président du gouvernement, après avis du maire, peut décider de surseoir à statuer sur les demandes de travaux immobiliers ou de lotir qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

#### Article D.112-2

*(Dél. n° 2000-85 APF du 8 août 2000)*

A dater de la publication de l'arrêté ordonnant l'établissement du plan d'aménagement jusqu'à l'arrêté soumettant le projet de plan à enquête publique, les décisions de sursis à statuer doivent être motivées par les travaux de la commission locale d'aménagement.

A dater de la publication de l'arrêté soumettant le projet de P.G.A. ou de P.A.D. à enquête publique, les décisions de sursis ne peuvent être motivées que par des dispositions inscrites audit projet de plan.

#### Article D.112-3

*(Dél. n° 2000-85 APF du 8 août 2000)*

La décision de sursis à statuer ne peut excéder 2 ans. Il peut, toutefois, être renouvelé une fois pour une période d'une année.

A l'issue de ce délai et sur simple réquisition, par lettre recommandée, de l'intéressé, l'autorité chargée de la délivrance de l'autorisation doit prendre une décision dans les conditions et délais requis en la matière.

## CHAPITRE 3

### ETABLISSEMENT, REVISION DES PLANS D'AMENAGEMENT

#### Article LP.113-1 : Elaboration du schéma d'aménagement général

(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; Dél. n° 86-18 AT du 26 juin 1986 ; Dél. n° 95-175 AT du 26 octobre 1995 ; LP n°2012-17 LP/APF du 13 août 2012)

I - L'établissement ou la révision du schéma d'aménagement général est ordonné par arrêté pris en conseil des ministres.

II - Cet arrêté fixe également la composition et les règles de fonctionnement d'un comité de pilotage et d'un comité technique de coordination. Il précise les modalités de concertation et d'information mises en oeuvre pendant son élaboration.

III - Il précise les moyens humains et financiers spécifiquement affectés à la démarche et fixe le délai de réalisation du SAGE.

#### Article LP.113-1-1 : Comité de pilotage

(LP n°2012-17 LP/APF du 13 août 2012)

I - Le comité de pilotage comprend :

- le Président de la Polynésie française ou son vice-président, *président du comité* ;
- le haut-commissaire de la République en Polynésie française, ou son représentant ;
- le président de l'assemblée de la Polynésie française ou son représentant ;
- le président du Conseil économique, social et culturel ou son représentant ;
- un maire de chaque archipel désigné par le syndicat pour la promotion des communes de Polynésie française ;
- le(s) représentant(s) d'établissement(s) public(s) de coopération intercommunale ;
- le ministre en charge de l'aménagement ou son représentant ;
- deux autres ministres désignés par le Président de la Polynésie française, ou leurs représentants.

A l'initiative du président du comité de pilotage ou à leur demande, les présidents des chambres de commerce, d'industrie, des services et des métiers, et de l'agriculture et de la pêche lagonaire ou leurs représentants sont associés au comité de pilotage.

II - Le comité de pilotage est notamment chargé :

- de décider des orientations stratégiques sur la base des documents élaborés par les instances techniques ;
- de valider les travaux effectués pendant les 3 phases distinctes d'élaboration du SAGE.

#### Article LP.113-1-2 : Comité technique

(LP n°2012-17 LP/APF du 13 août 2012)

I - Le comité technique de coordination est composé de représentants des différents organismes publics impliqués dans les divers secteurs concernés par le SAGE et des chambres de commerce, d'industrie, des services et des métiers, et de l'agriculture et de la pêche lagonaire. Le comité de pilotage peut y déléguer certains de ses membres.

II - Le comité technique est notamment chargé

- de rassembler et mettre à disposition les informations nécessaires à la réalisation des études ;
- d'organiser et planifier le déroulement des travaux ;
- d'assurer la coordination entre le déroulé de l'établissement du SAGE et la réalisation des différentes études connexes jugées nécessaires ;
- d'animer des groupes de travail mentionnés à l'article LP. 113-1-3 ;
- d'assurer la concertation indispensable entre les différents acteurs et institutions ;
- de rendre l'information la plus accessible possible tout au long de la procédure d'élaboration du SAGE ;
- de rendre compte au comité de pilotage de l'effectivité de la concertation.

#### Article LP.113-1-3 : Groupes de travail

(LP n°2012-17 LP/APF du 13 août 2012)

Les groupes de travail sont constitués sur des problématiques d'aménagement propres à un archipel ou sur des thèmes spécifiques traités par le SAGE. Ils peuvent comprendre des membres du comité de pilotage ou leur représentant, des élus communaux et des représentants des services et établissements publics, des représentants de la société civile intéressés par le sujet (associations, Chambre de commerce, de l'industrie, des services et des métiers, Chambre d'agriculture et de la pêche lagonaire, organisations professionnelles intéressées) et toutes personnes disposant d'une expertise technique reconnue. Ces groupes de travail sont chargés d'approfondir les différentes problématiques et de préparer l'écriture des documents d'orientations générales.

#### Article LP.113-1-4 : Les phases de l'élaboration du SAGE

(LP n°2012-17 LP/APF du 13 août 2012)

L'établissement du SAGE s'effectue en trois phases distinctes :

- la phase diagnostic-enjeux met en avant les atouts et les faiblesses de la Polynésie française et identifie les grands enjeux à 20 ans sous la forme de scénarios de développement durable. Après examen par le comité de pilotage et avant sa validation, le projet de diagnostic fait l'objet d'une première phase de concertation et d'information permettant aux acteurs de s'approprier les enjeux dégagés. Le cas échéant, cette concertation apporte des compléments au diagnostic-enjeux ;
- la phase d'élaboration des projets de PADD, des documents d'orientations générales et de schémas d'archipel. Cette phase donne lieu à des ateliers transversaux portant sur le chiffrage des scénarios envisagés et la gouvernance. Les premiers documents élaborés sont soumis au comité de pilotage qui arbitre entre les différents scénarios proposés. Les scénarios retenus font l'objet d'une deuxième démarche de concertation à l'échelle des territoires concernés. Cette concertation donne lieu, le cas échéant, à des modifications des documents ;
- la dernière phase porte sur la rédaction définitive de l'ensemble des documents, assortis d'un chiffrage précis et du mode de gouvernance adapté à chacun d'entre eux.

Article LP.113-1-5 : Approbation du schéma d'aménagement général

(LP n°2012-17 LP/APF du 13 août 2012)

I - Sans être soumis à l'avis du comité d'aménagement du territoire, le SAGE est soumis à enquête publique dans les conditions définies par une délibération de la Polynésie française.

II - Le projet de SAGE, ayant préalablement été soumis à enquête publique, est présenté pour avis au Conseil économique, social et culturel.

III - Le projet de SAGE, éventuellement modifié à l'issue de l'enquête publique, est arrêté par le conseil des ministres puis soumis pour adoption à l'assemblée de Polynésie française.

Article LP.113-1-6 : Evaluation du schéma d'aménagement général

(LP n°2012-17 LP/APF du 13 août 2012)

I - La mise en œuvre du SAGE fait l'objet d'une évaluation annuelle.

II - Les évaluations sont menées sous l'égide d'une instance d'évaluation désignée par le comité de pilotage au moment de la validation du SAGE.

III - Les évaluations sont transmises au Conseil économique, social et culturel et à l'assemblée de Polynésie française.

IV - Sur la base des évaluations annuelles, l'assemblée de la Polynésie française peut être saisie par le gouvernement et délibérer sur une mise en révision.

V - Le SAGE fait l'objet d'une évaluation globale de son impact au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de sa date d'approbation.

VI - Les évaluations sont rendues publiques.

Article D.113-2 : Procédure d'étude (ou révision) et d'approbation des plan général d'aménagement et plan d'aménagement de détail

(Dél. 84-37 du 12 avril 1984 ; Dél. n° 86-18 AT du 26 juin 1986 ; Dél. n° 92-220 AT du 22 décembre 1992 ; Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995 ; Dél. n° 2000-85 APF du 8 août 2000)

§.1.- Les projets de plans d'aménagement sont établis ou révisés soit par le service de l'urbanisme, soit par un homme de l'art ou un groupement ou un organisme qualifié en matière d'aménagement, sous le contrôle conjoint du service de l'urbanisme et de la commune ou des communes concernées.

§.2.- Sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme et après demande ou accord du ou des conseils municipaux intéressés, l'établissement ou la révision du plan général d'aménagement et du plan d'aménagement de détail est ordonné par arrêté du conseil des ministres.

Cet arrêté porte également création d'une commission locale d'aménagement dont la composition est fixée sur proposition du ou des maires concernés.

Elle est placée sous la présidence du maire s'il n'y a qu'une commune concernée par l'étude ou par un maire choisi par et parmi les maires des communes concernées.

Cette commission est chargée, avec les représentants des municipalités désignées, d'assurer la concertation entre la population, les différents secteurs socio-économiques de la collectivité, les services techniques intéressés et les techniciens chargés des études.

La commission locale d'aménagement fixe les orientations du plan. Elle est tenue constamment

informée de l'élaboration des études et elle est habilitée à faire toute proposition sur les projets qui lui sont soumis, dont le champ d'application des mesures de sauvegarde.

Elle arrête le projet qui doit être conforme au schéma d'aménagement général correspondant s'il existe, ou en cas d'absence avec les options d'intérêt territorial arrêtées par le conseil des ministres.

§.3.- Après examen, le conseil municipal soumet le projet à l'avis du comité d'aménagement du territoire. Le Président du gouvernement le soumet à l'enquête publique. Le ou les conseils municipaux en délibèrent pour approbation. Si ceux-ci n'ont pas fait connaître leur avis dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable aux dispositions prévues. Après approbation par le ou les conseils municipaux, le plan général d'aménagement ou plan d'aménagement de détail est approuvé par arrêté du conseil des ministres dans les deux mois de la réception de la délibération.

Dès que le plan est rendu exécutoire, l'administration communale en assure la publicité par tous moyens adéquats, afin que le public soit informé de ces dispositions.

§.4.- La procédure d'élaboration des plan général d'aménagement et plan d'aménagement de détail ne peut excéder trois ans. A l'issue de ce délai, la procédure d'approbation ne peut être poursuivie que si le projet de plan général d'aménagement ou plan d'aménagement de détail a été soumis à enquête publique.

Dans la négative, un arrêté du conseil des ministres peut ordonner l'arrêt des études ou éventuellement relancer pour trois ans, la procédure.

Article D.113-3 : Exécution des plans d'aménagement

(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995)

L'arrêté rendant exécutoires les plans d'aménagement vaut déclaration d'utilité publique pour toutes les opérations de réalisation d'infrastructures et équipements publics prévues aux plans d'aménagement.

Article D.113-4 : Dispense d'enquête publique

(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984)

L'arrêté rendant exécutoires les plans d'aménagement dispense de l'enquête publique préalable au classement et déclassement des voies et places publiques sous réserve que ceux-ci précisent la catégorie dans laquelle elles doivent entrer.

Article LP.113-5 : Révision des plans d'aménagement

(Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995 ; LP n°2012-17 du 13 août 2012)

§.1 - Sans préjudice des procédures de rectification, de mise à jour ou de mise en conformité prévues aux articles D. 113-6 à D. 113-8, et sauf nécessité de mise en œuvre d'opérations d'intérêt général présentant un caractère d'urgence, la révision d'un plan général d'aménagement ou d'un plan d'aménagement de détail ne peut intervenir avant un délai de 3 ans à compter de son approbation ou de sa précédente révision.

Par ailleurs, les plans d'aménagement non conformes au schéma d'aménagement général doivent faire l'objet d'une révision engagée dans les deux ans suivant l'approbation dudit schéma.

§.2 - Avant l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de son approbation ou de sa précédente révision, il sera procédé à un bilan de l'exécution du plan général d'aménagement ou du plan d'aménagement de détail pour examiner si l'évolution constatée nécessite ou non qu'il soit procédé à sa révision. Ce bilan sera sanctionné par une délibération du ou des conseils municipaux concernés après avis du comité d'aménagement du territoire.

Article D.113-6 : Rectification des plans d'aménagement

(Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995)

§.1.- La rectification d'un plan d'aménagement s'entend de certaines modifications mineures ne remettant pas en cause l'économie générale du plan, telles l'adaptation de la délimitation des zones à l'établissement postérieur d'un cadastre rénové, ou bien la suppression ou la réduction, sur sa demande, d'un emplacement réservé au bénéfice d'une collectivité publique, alors que le terrain n'a pas encore été acquis à cet effet, ou encore l'aménagement du tracé de certains éléments de voies étudié en raison d'opportunités foncières en accord avec les propriétaires concernés.

Ces rectifications peuvent être proposées directement par le ou les conseils municipaux concernés qui les soumettent à l'avis du comité d'aménagement du territoire. La procédure se poursuit conformément aux dispositions de l'article D.113-2-§.3, l'enquête publique portant sur la rectification du plan d'aménagement.

§.2.- La rectification d'un plan d'aménagement s'entend également de la mise en place de périmètres pour l'application du droit de préemption ou pour la mise en conformité aux règles d'accessibilité aux handicapés, suivant les dispositions respectives des chapitres 1 et 2 du titre 3 du présent livre.

Sans préjudice des dispositions particulières de préparation ou d'élaboration relevant des réglementations en cause, ces rectifications peuvent être proposées directement par le ou les conseils municipaux concernés qui les soumettent à l'avis du comité d'aménagement du territoire. La procédure se poursuit alors conformément aux dispositions de l'article LP.113-9, l'enquête portant à la fois sur l'établissement du périmètre et la rectification du plan.

§.3.- Lorsqu'après expiration du délai prévu à l'article LP.113-9, la collectivité ou l'établissement public concerné n'a pas procédé à l'acquisition d'un terrain réservé, cette réserve doit être immédiatement et directement effacée du plan (la réalisation ultérieure de l'opération nécessitera alors pour le terrain en cause le lancement d'une procédure particulière de déclaration d'utilité publique). Un arrêté du maire constate l'effacement de la réserve et la requalification du terrain concerné au titre du zonage du plan. Cet arrêté, avec copie du plan rectifié, est alors adressé au service de l'urbanisme.

Article D.113-7 : Mise à jour des plans d'aménagement

(Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995)

La mise à jour d'un plan d'aménagement est le report sur ce plan d'éléments institués ou modifiés après son approbation :

- a- périmètre de protection établi autour d'un site ou monument classé en application des dispositions du titre 3 du présent livre ;
- b- périmètre d'une zone de résorption de l'habitat insalubre ;

- c- périmètre d'une zone d'aménagement concerté ;
- d- servitudes administratives diverses, dont les servitudes radioélectriques de protection et les servitudes aéronautiques de dégagement ;
- e- périmètres de protection de captages, sources ou forages pour l'alimentation en eau.

Un arrêté du maire concerné constate dans chaque cas qu'il a été procédé à la mise à jour du plan. Cet arrêté, avec copie du plan mis à jour, est adressé au service de l'urbanisme.

Article D.113-8 : Mise en conformité des plans d'aménagement

(Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995)

Lorsqu'une opération d'intérêt général, dont la réalisation relève du territoire ou de l'Etat ou d'un de leurs établissements publics, n'est pas compatible avec un plan d'aménagement approuvé, elle doit faire l'objet d'une concertation préalable avec le ou les conseils municipaux concernés aux fins de déterminer les aménagements à apporter au dit plan. Après avis du ou des conseils municipaux, réputé favorable passé un délai de 2 mois à compter de la réception de la demande, ces aménagements sont soumis à l'avis du comité d'aménagement du territoire. La procédure se poursuit conformément aux dispositions de l'article D.113-2-§.3. Cependant, l'enquête publique doit porter à la fois sur l'utilité publique de l'opération d'intérêt général et sur la mise en conformité du plan d'aménagement.

Article LP.113-9 : Interventions foncières ou immobilières - terrains réservés

(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; LP n°2010-19 LP/APF du 18 novembre 2010 ; LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)

Aucune intervention foncière ou immobilière, publique ou privée à entreprendre à l'intérieur du périmètre couvert par le plan d'aménagement, ne peut être réalisée si elle est incompatible avec ce plan.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander à la collectivité ou à l'établissement public, pour qui ce terrain a été réservé, de procéder à l'acquisition dudit terrain avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter du jour de sa demande, prorogé éventuellement d'un an.

Les conditions de procédure d'estimation et de règlement sont celles régissant de façon générale toutes les acquisitions de terrains pour cause d'utilité publique. Si l'acquisition n'est pas réalisée dans les délais impartis et sauf accord amiable, le propriétaire reprend la libre disposition de son terrain.

Article LP.113-10 : Servitudes d'urbanisme

(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)

N'ouvrent droit à aucune indemnité, sous réserve des dispositions concernant les lotissements, les servitudes instituées par application du présent code en matière de voirie, d'hygiène et d'esthétique ou pour d'autres objets, et concernant notamment : la protection des sites et monuments, l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones et en bordure de certaines voies, la répartition des immeubles entre diverses zones et toutes autres servitudes.

Article LP.113-11 : Mesures d'exécution

(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)



Les mesures d'exécution des plans d'aménagement comprennent principalement :

- la constitution des réserves foncières ;
- la réalisation des infrastructures et des équipements publics ;
- les opérations concertées ;
- la création d'associations et syndicats de propriétaires.

Article LP.113-12 : Réserves foncières

*(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995 ; LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)*

Il appartient aux collectivités publiques et aux établissements publics compétents de constituer des réserves foncières destinées à permettre la réalisation des plans d'aménagement.

Ces réserves pourront être constituées grâce :

- aux dons et legs ;
- à l'acquisition à l'amiable ;
- aux échanges de terrain ;
- au droit de préemption ;
- à l'expropriation ;
- et à tout autre moyen en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur.

Article LP.113-13 : Réalisation des infrastructures et équipements

*(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)*

Les plans d'aménagement doivent indiquer les infrastructures et les équipements de services publics nécessaires à l'évolution du territoire concerné et leur ordre de priorité.

Les équipements et infrastructures nécessaires à long terme peuvent être indiqués et traités sous forme de réserves foncières.

## CHAPITRE 4

### DISPOSITION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENT

## SECTION 1 - GENERALITES

### Article LP.114-1 :

(LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)

L'autorité compétente pour délivrer les autorisations individuelles d'occupation du sol est la Polynésie française.

Toutefois, conformément à l'article 50 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française, cette compétence peut être donnée au maire, agissant au nom de la commune. Les demandes d'autorisations individuelles d'occupation du sol sur lesquelles il n'a pas été statué à la date du transfert de compétence restent soumises aux règles d'instruction et de compétence applicables à la date de leur dépôt.

### Article LP.114-2 :

(LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)

La Polynésie française peut, sur demande expresse du conseil municipal d'une commune disposant d'un plan général d'aménagement et des moyens techniques et humains pour assurer l'instruction des demandes d'autorisations individuelles d'occupation du sol, décider de confier par voie de convention l'instruction desdites demandes.

Cette convention peut être dénoncée à tout moment par l'une ou l'autre des parties à l'issue d'un préavis de six (6) mois.

Elle porte sur l'ensemble de la procédure d'instruction des autorisations ou actes dont il s'agit, de l'examen de la recevabilité de la demande au projet de décision.

La convention d'instruction prévoit

notamment les conditions et délais de transmission des dossiers, les obligations réciproques des parties en matière de classement, d'archivage des dossiers et d'établissement des statistiques. Elle précise en outre les conditions de signature des actes concernés qui sont délivrés au nom de la Polynésie française.

Les demandes d'autorisations individuelles d'occupation du sol sur lesquelles il n'a pas été statué à la date de la signature de la convention, restent soumises aux règles d'instruction et de compétence applicables à la date de leur dépôt.

## SECTION 2 - AUTORISATIONS DE TRAVAUX IMMOBILIERS

### Sous-section 1 – DISPOSITIONS COMMUNES AUX AUTORISATIONS DE TRAVAUX IMMOBILIERS

#### Article LP.114-6 :

(LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)

§.1.- Quiconque désire entreprendre un terrassement, exécuter des travaux, construire un ouvrage ou réaliser tout autre projet de nature à modifier l'état des lieux doit au préalable obtenir une autorisation de travaux immobiliers. Les autorisations de travaux immobiliers sont le permis de construire, la déclaration de travaux et le permis de terrassement.

Des arrêtés pris en conseil des ministres fixent :

- 1/ La liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :
  - a) De leur très faible importance ;
  - b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
  - c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté.
- 2/ La liste des constructions, aménagements, installations et travaux relatifs aux installations techniques réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou nécessaires au fonctionnement des délégataires de services publics qui sont exemptés d'autorisation de travaux immobiliers. L'exécution de ces travaux est soumise au dépôt préalable d'un dossier technique auprès du service de l'urbanisme.
- 3/ La liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, font l'objet d'une déclaration de travaux.
- 4/ La liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'une autorisation.

§.2.- Les autorisations de travaux immobiliers ne peuvent être accordées que si les travaux, constructions et aménagements projetés sont conformes aux dispositions réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Elles peuvent être assorties de prescriptions particulières, notamment en matière de normes, de dispositions techniques et esthétiques, ou de dispositions particulières complémentaires imposées pour raison de sécurité ou d'hygiène, auxquelles sont assujettis les constructions et travaux en cause.

§.3.- L'autorité compétente en matière d'urbanisme vérifie, avant d'accorder une autorisation de travaux immobiliers, la conformité du projet avec les dispositions réglementaires mentionnées au §.2.- du présent article. Il appartient au bénéficiaire de ladite autorisation, avant tout commencement de travaux, d'obtenir les autorisations nécessaires sur le fondement du droit privé, comme notamment l'accord des autres indivisaires, la convention de passage sur une voie de desserte, autorisation de passage des canalisations (...).

Les autorisations de travaux immobiliers sont délivrées sous réserve des droits des tiers. Il appartient aux personnes qui s'estiment lésées par la construction, l'aménagement ou les travaux d'engager les démarches nécessaires devant le tribunal compétent.

L'autorisation de travaux immobiliers devient caduque si les pièces et renseignements fournis se révèlent faux ou erronés.

Les conditions de délivrance des autorisations de travaux immobiliers sont fixées par arrêtés pris en conseil des ministres. Ces arrêtés déterminent, suivant la nature des travaux et les procédures en cause, les délais d'instruction à l'expiration desquels, sauf notification par l'administration de la demande de fourniture de documents ou justifications nécessaires ou complémentaires, l'autorisation de travaux immobiliers est réputée tacitement accordée ou prorogée.

#### Article LP.114-7 :

(LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015 ; LP. n° 2017-8 du 16 juin 2017)

§.1.- L'autorisation de travaux immobiliers est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de trois ans à compter de sa notification ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Le délai de validité de l'autorisation de travaux immobiliers peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sans instruction nouvelle du dossier et sur vérification que les prescriptions d'urbanisme et d'aménagement, les servitudes administratives de tous ordres, auxquelles est soumis le projet, n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard et si la demande en est déposée contre récépissé au service instructeur, dans les deux mois avant l'expiration du délai de validité. La prorogation est acquise au bénéficiaire du permis si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la réception de la demande.

Lorsque l'autorisation de travaux immobiliers fait l'objet d'un recours en annulation devant la juridiction administrative, le délai de validité de ladite autorisation est suspendu jusqu'à la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive.

§.2.- L'autorisation de travaux immobiliers ne peut engager l'administration sur le bien-fondé des dispositions techniques retenues et de leur réalisation par les maîtres d'ouvrage.

§.3.- L'autorisation de travaux immobiliers ne fait pas échec aux dispositions relatives aux abattages d'arbres et défrichement dont les conditions d'autorisation sont définies par la réglementation sur le régime des eaux et forêts.

### **Sous-section 2 – DISPOSITIONS PROPRES AUX PERMIS DE TERRASSEMENT**

#### Article LP.114-8 :

(LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)

Les aménagements et travaux comportant le déplacement ou la manipulation de plus de 60 m<sup>3</sup> de matériaux doivent être précédés de la délivrance d'un permis de terrassement.

Il est délivré par l'autorité compétente en matière d'urbanisme, sur avis du chef de service de l'urbanisme qui recueille l'avis du maire et des autres services éventuellement concernés par le projet.

Sont également instruits au titre du permis de terrassement les travaux habituels de création ou aménagements de voiries, de mise en place de réseaux divers enterrés, ainsi que les ouvrages de soutènement destinés à contenir des remblais ou déblais.

Ne sont pas concernés par le permis de terrassement les travaux d'aménagement de terrain directement liés à un projet de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire et décrits dans le dossier correspondant, ainsi que ceux nécessaires à la réalisation d'un lotissement et instruits à ce titre.

Ne sont pas visées par la présente réglementation, les mines, les carrières et les extractions qui sont réglementées par des textes spécifiques. Cependant, l'ouverture ou l'exploitation d'une mine ou d'une carrière doivent être compatibles avec les options et prescriptions des plans d'aménagement.

### **Sous-section 3 – DISPOSITIONS PROPRES AUX PERMIS DE CONSTRUIRE**

#### Article LP.114-9 :

(LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)

§.1.- Le permis de construire est obligatoire pour tout ouvrage, qu'il soit maritime, terrestre, souterrain ou fluvial.

Le permis de construire est destiné à vérifier la cohérence de la construction projetée avec les dispositions du §.2 de l'article LP.114-6. Il est délivré par l'autorité compétente en matière d'urbanisme, sur avis du chef de service de l'urbanisme qui recueille l'avis du maire et des autres services éventuellement concernés par le projet.

Le dossier de demande de permis de construire doit être accompagné d'un projet architectural. Ce projet architectural définit, par des plans et, le cas échéant par des documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs. Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

§.2.- Pour tout ouvrage dont la surface de plancher hors-œuvre brute est comprise entre 250 mètres carrés et 600 mètres carrés, le projet architectural relatif à la demande de permis de construire doit être établi et signé soit par un architecte soit par un organisme ou toute personnalité remplissant les 3 conditions suivantes :

1° Avoir exercé en Polynésie française, pendant 5 ans au moins avant la promulgation de la présente loi du pays, de façon constante une activité de

conception architecturale dans le domaine de la construction de bâtiment ;

2° Etre assujéti à une patente exclusive de maître d'œuvre ou de bureaux d'études ou tenant un cabinet pour l'établissement de plans et de projets d'architectures, de parcs ou de jardins ;

3° Avoir déjà déposé auprès du service de l'urbanisme de Polynésie française des dossiers de demande de permis de construire pour des projets architecturaux de plus de 250 mètres carrés.

Les documents attestant les conditions énumérées ci-avant doivent être joints au premier dossier de demande de permis de construire concerné par ce seuil et déposés auprès du service de l'urbanisme.

Pour tout ouvrage dont la surface de plancher hors-œuvre brute est supérieure à 600 mètres carrés ou pour tout projet entraînant l'aménagement de plus de 3 000 mètres carrés de terrain, le projet architectural relatif à la demande de permis de construire doit être établi et signé par un architecte.

La surface de plancher hors-œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. Un arrêté pris en conseil des ministres précisera les modalités de calcul de la surface de plancher hors œuvre brute.

#### Article LP.114-10 :

*(LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)*

Les permis de construire des installations classées pour la protection de l'environnement et des établissements destinés à recevoir du public, ne peuvent être délivrés qu'après achèvement des procédures liées à leur réglementation respective et, pour les installations classées, après délivrance de l'arrêté d'autorisation prévu par le code de l'environnement.

Toutefois, sur demande motivée du pétitionnaire, lorsque l'installation classée n'est qu'un élément accessoire au projet de construction et lorsque son aménagement ne risque pas d'entraîner, par application de dispositions réglementaires, des modifications du volume, de l'aspect ou de l'implantation de la construction, ou lorsqu'il s'agit de locaux ou constructions à vendre ou louer nus en vue d'un aménagement ultérieur, ou encore lorsqu'il s'agit d'un ensemble industriel dont la construction est réalisable par tranches, l'autorité compétente, sur avis favorables de la direction de l'environnement et de la commission des installations classées, pourra donner son accord à la délivrance d'un permis de construire, éventuellement partiel, sans qu'il soit subordonné à la signature dudit arrêté.

Lorsque les procédures ou décisions ne sont pas liées par d'autres dispositions réglementaires, la délivrance des permis de construire des ouvrages en occupation partielle ou totale du domaine public reste subordonnée à l'octroi de l'autorisation d'occupation, ou à l'acte confirmant le droit d'usage de la concession correspondante. Ces ouvrages ne peuvent bénéficier d'un permis tacite.

#### **Sous-section 4 : DISPOSITIONS PROPRES AUX DECLARATIONS DE TRAVAUX**

#### Article LP.114-11 :

*(LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)*

§.1.- Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une

déclaration de travaux, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues au §.2 de l'article LP.114-6 ne sont pas réunies.

Si les constructions, aménagements, installations et travaux précités sont directement liés à un projet de construction rentrant dans le champ du permis de construire, ils ne font pas l'objet d'une déclaration de travaux indépendante. Ils sont décrits dans la demande de permis de construire.

§.2.- Sauf opposition dûment motivée, notifiée par l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations de travaux immobiliers, dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception de la déclaration, les travaux peuvent être exécutés sous réserve, le cas échéant, du respect des prescriptions notifiées, dans les mêmes conditions.

Les conditions de dépôt, de publicité et de transmission de la déclaration ainsi que les modalités de réponses des autorités concernées sont déterminées par arrêtés pris en conseil des ministres.

#### **Sous-section 5 : DISPOSITIONS DIVERSES**

#### Article LP.114-12 :

*(LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)*

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix (10) ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- b) Lorsque la construction est située dans un site classé ;
- c) Lorsque la construction est sur le domaine public.

---

#### **SECTION 3 - CERTIFICAT DE CONFORMITE**

#### Article LP.114-14 :

*(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; Dél. n° 86-18 AT du 26 juin 1986 ; Dél. n° 93-71 AT du 16 juillet 1993 ; Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995, Dél. n° 97-108 APF du 10 juillet 1997 ; LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)*

Sous réserve des dispositions particulières du chapitre 3, du titre 4 du présent livre, la mise en service des ouvrages d'art et réseaux divers, l'occupation ou la location des lots ou constructions, ne peuvent avoir lieu sans que l'autorité, qui a délivré l'autorisation initiale, ait établi un certificat constatant la conformité des travaux réalisés avec ceux prévus par l'autorisation de travaux immobiliers notamment en matière d'hygiène, d'assainissement, d'implantation, d'aspect, de destination, de conditions de raccordement aux voies et réseaux.

Les modalités d'établissement des certificats de conformité sont fixées par arrêté en conseil des ministres.

Ce certificat de conformité n'est pas nécessaire en cas de vente d'immeuble à construire ou en cours de construction. Cependant, mention de ce certificat figure

dans l'acte authentique qui constate la première mutation, après délivrance dudit certificat.

En aucun cas, ce certificat ne peut engager l'administration sur une quelconque garantie de bonne exécution des travaux.

---

## **SECTION 4 - ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

### **Sous - Section 1 - DEFINITION - OBJET**

#### Article D.114-15 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997 ; LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)

Les zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) sont des zones à l'intérieur desquelles le gouvernement de la Polynésie française décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux qu'il a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Par dérogation à l'article LP.113-11, elles peuvent être créées dans les communes dépourvues d'un plan général d'aménagement (P.G.A.).

#### Article D.114-15-1 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

Les zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- 1° de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, d'industrie, de services ;
- 2° d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

### **Sous - Section 2 - CREATION**

#### Article D.114-15-2 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

La zone d'aménagement concerté est créée par arrêté pris en conseil des ministres après avis du comité d'aménagement du territoire et des communes concernées ou de l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunale compétent. L'avis de la commune est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois à compter de la réception, par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, du dossier de création.

Le dossier de création comprend :

- a) un rapport de présentation, qui indique notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, et énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.  
Ce rapport comprend une étude d'impact, sauf dans le cas où les dispositions du plan général d'aménagement sont conservées ;
- b) un plan de situation ;
- c) un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- d) l'indication du mode de réalisation choisi ;
- e) un avant-projet sommaire de plan d'aménagement de zone. Ce plan peut

reprendre les dispositions du plan général d'aménagement approuvé ;

- f) le programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- g) les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Lorsque le programme des équipements publics comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement.

#### Article D.114-15-3 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

L'arrêté de création fait l'objet d'un affichage dans les mairies concernées, d'une publication au *Journal officiel* de la Polynésie française. Mention en est en outre insérée en caractères apparents dans deux quotidiens du Territoire.

Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues à l'alinéa précédent.

#### Article D.114-15-4 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

A compter de l'exécution des formalités de publicité de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la Polynésie française de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans un délai de cinq ans. L'estimation des biens s'effectue dans les conditions définies par l'article L.13-15 du code de l'expropriation applicable à la Polynésie française.

### **Sous Section 3 - PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE**

#### Article D.114-15-5 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

Il est établi dans chaque zone d'aménagement concerté un plan d'aménagement de zone compatible avec les orientations du schéma d'aménagement général s'il en existe un. Le plan d'aménagement de zone comporte tout ou partie des éléments énumérés à l'article D.111-4.

Le projet de plan d'aménagement de zone est élaboré par le gouvernement de la Polynésie française. Les dispositions du plan d'aménagement de zone se substituent à celles du plan général d'aménagement.

La commune est associée à cette élaboration. Le gouvernement de la Polynésie française peut demander que soit recueilli l'avis de tout organisme ayant compétence en matière de construction, d'aménagement, d'environnement ou d'urbanisme.

La Chambre de commerce, d'industrie, des services et des métiers est associée à l'élaboration des plans d'aménagement de zone en ce qu'ils concernent l'implantation des équipements industriels, commerciaux et artisanaux. Elle assure les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

#### Article D.114-15-6 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

Le projet de plan d'aménagement de zone est soumis à une enquête publique dans les formes prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Lorsque l'acte de création de la zone décide que les dispositions du plan d'aménagement de zone reprendront celles du plan général d'aménagement, le plan d'aménagement de zone n'est pas soumis à une enquête publique.

Lorsque le dossier du plan d'aménagement de zone soumis à l'enquête comprend les pièces requises par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'enquête prévue ci-dessus vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à l'aménagement de la zone.

#### Article 114-15-7 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

Le plan d'aménagement de zone comprend :

- a) un ou plusieurs documents graphiques ;
- b) un règlement.

Il est accompagné d'un rapport de présentation.

#### Article D 114-15-7-1 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

Le rapport de présentation :

- a) expose comment le programme retenu pour l'opération tient compte des perspectives de développement démographique et économique de la commune ou, s'il en existe un, du groupement de communes intéressées;
- b) justifie de la compatibilité des dispositions figurant dans le plan d'aménagement de zone avec celles du schéma d'aménagement général, s'il en existe un ;
- c) indique les grandes options d'urbanisme retenues à l'occasion de l'élaboration du plan ainsi que les conditions dans lesquelles les préoccupations d'environnement sont prises en compte par ce plan;
- d) présente le programme des équipements publics à réaliser dans la zone.

#### Article D.114-15-7-2 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

Les documents graphiques font apparaître tout ou partie des éléments énumérés à l'article D.111-4, ainsi que :

- a) l'organisation de la zone en ce qui concerne :
  - la localisation et les caractéristiques des principales voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer;
  - la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts ;
  - la division de la zone en îlots.
- b) les servitudes d'utilité publique existantes et affectant l'utilisation du sol à l'intérieur de la zone considérée ;
- c) le ou les périmètres à l'intérieur desquels est institué le droit de préemption défini au Livre I, Titre 3, Chapitre 1 du présent code.

#### Article D.114-15-7-3 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

Le règlement fixe tout ou partie des éléments énumérés à l'article D.111-4, notamment les règles applicables aux terrains situés dans chacun des îlots de la zone.

Des adaptations mineures peuvent être apportées à ces règles.

#### Article D 114-15-7-4 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

Le Président du gouvernement de la Polynésie française adresse au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, en vue de recueillir l'avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public, le projet de plan d'aménagement de zone et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

#### Article D.114-15-7-5 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

L'avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de deux mois. Si le conseil municipal ou l'organe délibérant entend faire connaître son opposition, celle-ci doit être expressément formulée.

#### Article D.114-15-8 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

Le plan d'aménagement de zone est approuvé par arrêté pris en conseil des ministres, après avis du comité d'aménagement du territoire.

#### Article D.114-15-9 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

L'acte approuvant le plan d'aménagement de zone fait l'objet d'un affichage en mairie, d'une publication au *Journal officiel* de la Polynésie française et d'une mention en caractères apparents dans deux quotidiens du territoire.

Le plan d'aménagement de zone approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, installations ou constructions affectant l'utilisation du sol.

### **Sous Section 4 - MODE DE REALISATION**

#### Article D.114-15-10 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

L'aménagement et l'équipement de la zone sont soit :

- 1 - conduits directement par la Polynésie française ;
- 2 - à la demande du gouvernement de la Polynésie française, concédés à une société d'économie mixte ou à un établissement public ayant compétence en aménagement ;
- 3 - confiés, par le gouvernement de la Polynésie française, selon les stipulations d'une convention à une personne privée ou publique.

#### Article D.114-15-11 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

A l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté, le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit au gouvernement de la Polynésie française, à un établissement public y ayant vocation ou à une société d'économie mixte bénéficiant d'une concession d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

### **Sous Section 5 - ACHEVEMENT DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

#### Article D.114-15-12 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

L'achèvement d'une zone d'aménagement concerté doit être constaté lorsque le programme des équipements publics approuvé a été exécuté.

En outre, si l'aménagement de la zone est réalisé dans les conditions fixées au 2e ou au 3e de l'article D.114-15-10, la constatation de l'achèvement ne peut intervenir avant la fin de la concession ou de la convention.

Article D.114-15-13 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

L'achèvement de la zone est constaté par arrêté pris en conseil des ministres.

Article D.114-15-14 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

L'acte constatant l'achèvement de la zone incorpore au plan général d'aménagement, quand il existe, le plan d'aménagement de zone.

En l'absence de plan général d'aménagement, les dispositions du plan d'aménagement de zone continuent à s'appliquer.

Article D.114-15-15 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

L'acte constatant l'achèvement de la zone fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article D.114-15-3.

**Sous Section 6 SUPPRESSION OU  
MODIFICATION DE LA ZONE  
D'AMENAGEMENT CONCERTÉ -  
MODIFICATION OU  
ABROGATION DU PLAN  
D'AMENAGEMENT DE ZONE**

Article D.114-15-16 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

La suppression d'une zone d'aménagement concerté ou la modification de son acte de création est prononcée dans les formes prescrites pour sa création. La modification ou l'abrogation d'un plan d'aménagement de zone est prononcée dans les formes prescrites pour son approbation.

L'acte qui supprime la zone ou qui notifie son acte de création, fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article D.114-15-3.

Article D.114-15-17 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

En cas de suppression de la zone d'aménagement concerté, alors que le plan d'aménagement de zone a été approuvé et qu'il n'y a pas eu de commencement de travaux, l'acte qui supprime la zone remet en vigueur la réglementation qui s'appliquait au moment de la création de la zone d'aménagement concerté (plan général d'aménagement, code de l'aménagement). Si les travaux sont commencés, l'acte qui supprime la zone d'aménagement concerté incorpore au plan général d'aménagement, quand il en existe un, le plan d'aménagement de zone. En l'absence de plan général d'aménagement, les dispositions du plan d'aménagement de zone continuent à s'appliquer.

En cas de réduction du périmètre, les règles définies dans l'alinéa précédent s'appliquent de la même manière à l'intérieur des zones exclues par le nouveau périmètre.

Article D.114-15-18 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les prescriptions d'un plan d'aménagement de zone ne peut intervenir que si l'autorité compétente a préalablement modifié ledit plan.

**Sous Section 7 - DISPOSITIONS DIVERSES**

Article D.114-15-19 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

Les immeubles expropriés peuvent être cédés de gré à gré et sans aucune formalité par les collectivités publiques aux établissements publics et aux organismes concessionnaires à condition que le prix de vente soit au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la collectivité intéressée.

Article D.114-15-20 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

L'acte déclarant d'utilité publique les acquisitions de terrains nus ou bâtis situés dans la zone d'aménagement concerté peut prévoir que l'expropriation sera réalisée par l'organisme concessionnaire visé au 2e de l'article D.114-15-10.

Article D.114-15-21 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

Pour tenir lieu de note de renseignements d'aménagement définie à l'art. D.115-1, le cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté doit :

- a) fixer pour la parcelle cédée, louée ou concédée les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs pendant la durée de la réalisation de la zone ;
- b) être approuvé par le conseil des ministres.

Lorsque l'acquisition des terrains inclus dans la zone a été déclarée d'utilité publique, le cahier des charges doit comprendre les clauses type approuvées par arrêté en conseil des ministres. Il détermine alors les conditions dans lesquelles les cessions, locations ou concessions d'usage sont résolues en cas d'inexécution des charges en application de l'article L.213 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

---

**SECTION 5 - CONVENTIONS PASSES AVEC  
UNE SOCIETE D'ECONOMIE  
MIXTE D'AMENAGEMENT**

Article D.114-16 :

(Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)

Le gouvernement de la Polynésie française, les collectivités locales et les établissements publics peuvent, par convention passée avec un des organismes prévus au présent chapitre, notamment une société d'économie mixte d'aménagement, lui confier le soin de procéder en leur nom et pour leur compte à la réalisation d'études, à des acquisitions foncières, à l'exécution de travaux et à la construction d'ouvrages ou de bâtiments de toute nature.

La convention détermine les conditions techniques, administratives et financières de la réalisation des travaux. Elle précise notamment les conditions dans lesquelles la Polynésie française, la

collectivité locale ou l'établissement public intéressé exercera un contrôle technique des travaux ou assurera leur direction technique et procédera à la réception des ouvrages ou bâtiments. Elle fixe, le cas échéant, les conditions dans lesquelles le gouvernement de la Polynésie française, la collectivité locale ou l'établissement public mettra à la disposition de l'organisme les fonds nécessaires ou procédera au remboursement des dépenses exposées par lui. Dans ce dernier cas, elle précise, s'il y a lieu, les garanties exigées.

Cette convention peut, éventuellement, habiliter l'organisme à solliciter et à percevoir directement les subventions ou les prêts susceptibles d'être accordés.

---

## **SECTION 6 - CONSTITUTION D'ASSOCIATIONS OU DE SYNDICATS**

### Article D.114-17 :

*(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; Dél. n° 86-18 AT du 26 juin 1986 ; Dél. n° 97-88 APF du 29 mai 1997)*

Des associations ou syndicats peuvent se constituer librement ou, le cas échéant, être constitués d'office, dans des zones déterminées, entre propriétaires intéressés, en vue :

- soit de faciliter toute opération prévue dans le cadre d'un plan d'aménagement ;
- soit du lotissement des propriétés ou de leur remembrement ;
- soit de la création ou de l'aménagement d'un secteur d'habitat ;
- soit de la création ou de l'aménagement ou de l'entretien des voies privées avec leurs dépendances.

Sous réserve des dispositions législatives en vigueur, les modes de constitution et leurs effets juridiques, les moyens et ressources d'exécution, les voies de règlement et de recours, et, en général, les modalités d'organisation, de gestion et de fonctionnement des associations et syndicats de propriétaires, sont fixés par des arrêtés du conseil des ministres, après avis du comité d'aménagement du territoire.

---

## **SECTION 7 - DES CONVENTIONS RELATIVES AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT**

### **Sous Section 1 – LA NOTION DE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

#### Article LP.114-18:

*(LP n°2013-25 du 17 octobre 2013)*

La Polynésie française et ses établissements publics peuvent confier par convention la réalisation d'opérations d'aménagement prévues à l'article LP.100-6 du présent code à toute personne y ayant vocation.

Les conventions mentionnées au premier alinéa sont soumises aux principes de la commande publique, à l'exception des conventions conclues entre la personne publique et un aménageur sur lequel elle exerce un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services et qui réalise l'essentiel de ses

activités avec elle ou, le cas échéant, les autres personnes publiques qui le contrôlent.

La concession d'aménagement suppose que le concessionnaire assure une part significative du risque de l'opération d'aménagement et que sa rémunération soit substantiellement assurée par les résultats de l'opération d'aménagement. A défaut, l'opération d'aménagement est réalisée dans le cadre d'un marché de travaux publics relevant du code des marchés publics de toute nature passés au nom du territoire de la Polynésie française et de ses établissements publics.

Dans le cadre de la concession d'aménagement, le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipement concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Les contrats portant sur des opérations d'aménagement sont obligatoirement précédés d'une étude préalable nécessaire à la définition des caractéristiques du contrat. Cette étude préalable est exclue des missions susceptibles d'être confiées au cocontractant dans le cadre de la concession d'aménagement ou du marché de travaux publics. La maîtrise d'ouvrage de cette étude incombe, selon le cas, à la Polynésie française ou à l'établissement public qui en assure le financement sur son propre budget. Cette étude préalable doit permettre au concédant de s'assurer de la faisabilité de l'opération et d'évaluer si elle comporte ou non les conditions de partage de risque et de rémunération mentionnées au troisième alinéa. Les conclusions de cette étude préalable sont prises en compte pour l'élaboration des documents de la consultation.

Lorsque l'opération d'aménagement est réalisée dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté, l'étude préalable peut être manquée à l'occasion de la procédure de création de la zone d'aménagement concerté.

Lorsque la concession d'aménagement porte sur la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, la création de ladite zone précède le lancement de la procédure de désignation du concessionnaire.

#### Article LP.114-18-1 :

*(LP n°2013-25 du 17 octobre 2013)*

I – Le contrat de concession d'aménagement précise les obligations de chacune des parties, notamment :

- 1° L'objet du contrat, sa durée et les conditions dans lesquelles il peut éventuellement être prorogé, ou modifié ;
- 2° Les conditions de rachat, de réalisation ou de déchéance par le concédant, ainsi que, éventuellement, les conditions et les modalités d'indemnisation du concessionnaire.

II. – Lorsque le concédant décide de participer au coût de l'opération, sous forme d'apport financier ou d'apport en terrains, le contrat précise en outre, à peine de nullité :

- 1° Les modalités de cette participation financière, qui peut prendre la forme d'apports en nature ;
- 2° Le montant total de cette participation et s'il y a lieu, sa répartition en tranches annuelles.



L'apport financier mentionné ci-dessus est approuvé par une délibération de l'assemblée de la Polynésie française ou, lorsque le concédant est un établissement public, par son conseil d'administration ;

- 3° Les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant, ; à cet effet, le rendu financier comportant notamment en annexe ;
- a) Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
  - b) Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
  - c) Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

Le concédant a le droit de contrôler les renseignements fournis et peut se faire présenter toutes pièces nécessaires à leur vérification.

Dans un délai de deux mois à compter de sa réception, le compte rendu annuel est soumis à l'examen de l'assemblée de la Polynésie française qui se prononce par un vote.

Lorsque le concédant est un établissement public, le compte rendu annuel est soumis à l'examen de son conseil d'administration. Il est ensuite transmis pour information à l'assemblée de la Polynésie française.

III.- L'opération d'aménagement peut bénéficier, avec l'accord préalable du concédant, de subventions versées par l'Etat, l'Union européenne ou toute autre collectivité publique. Le concessionnaire doit également rendre compte de l'utilisation des subventions reçues aux personnes publiques qui les ont allouées.

#### Article LP.114-18-2 :

*(Abrogé par LP. n° 2014-32 du 17 novembre 2014)*

### **Sous Section 2 – PROCEDURE D'ATTRIBUTION RELATIVE AUX CONCESSIONS D'AMENAGEMENT**

#### Article LP.114-19 :

*(LP n°2013-25 du 17 octobre 2013)*

Les concessions d'aménagement sont soumises à une mise en concurrence lorsque leur montant.

#### Article LP.114-19-1 :

*(LP n°2013-25 du 17 octobre 2013)*

Le lancement d'une procédure de mise en concurrence nécessite, selon le cas :

- une délibération de l'assemblée de la Polynésie française autorisant le lancement de ladite procédure et habilitant le président de la Polynésie française à engager la discussion et à signer la convention ;
- une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public autorisant le lancement de ladite procédure et habilitant l'organe exécutif de l'établissement désigné par ses statuts à engager la discussion et à signer la convention.

#### Article LP.114-19-2 :

*(LP n°2013-25 du 17 octobre 2013)*

Le concédant fait apparaître dans une publication habilitée à recevoir les annonces légales, un avis d'appel à candidatures en vue de la passation d'une concession d'aménagement ;

Cet avis précise la date limite de présentation des candidatures, qui doit être fixée de sorte d'un délai d'au moins 30 jours s'écoule depuis la date de la dernière des publications de l'avis prévues à l'alinéa précédent, et mentionne les caractéristiques essentielles de l'opération d'aménagement projetée, c'est-à-dire son objet, sa localisation et les principes de son financement.

#### Article LP.114-19-3 :

*(LP n°2013-25 du 17 octobre 2013)*

Le concédant remet ou adresse, le cas échéant par courrier électronique, à chacun des candidats un document précisant les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement et indiquant le programme global prévisionnel des équipements et des constructions projetés ainsi que les conditions de mise en œuvre de l'opération. Il précise également les modalités et la date limite de réception des propositions des candidats. Cette date doit être postérieure d'un mois au moins à celle de l'envoi du document.

#### Article LP.114-19-4 :

*(LP n°2013-25 du 17 octobre 2013)*

Après avoir engagé librement toute discussion utile avec une ou plusieurs personnes ayant remis une proposition, le concédant choisit le concessionnaire en prenant en compte les capacités techniques et financières des candidats et leur aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée, au regard notamment des préoccupations de développement durable et de la part de réalisation confiées aux petites et moyennes entreprises et aux artisans.

#### Article LP.114-19-5 :

*(LP n°2013-25 du 17 octobre 2013)*

L'assemblée de la Polynésie française désigne en son sein et selon les modalités de son règlement intérieur, les membres composant la commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement des discussions mentionnées à l'article LP.114-19-4. Elle habilite le président de la Polynésie française à engager ces discussions et à signer la convention. Ce dernier peut recueillir l'avis de la commission à tout moment de la procédure. Sur proposition du président de la Polynésie française et au vu de l'avis précité émis par la commission, l'assemblée de la Polynésie française choisit le concessionnaire. La signature du président de la Polynésie française entérine ce choix.

Lorsque l'assemblée de la Polynésie française comporte à titre permanent une commission chargée de l'aménagement, elle exerce le rôle de la commission prévue au premier alinéa.

Lorsque le concédant est un établissement public, son conseil d'administration désigne une commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement des discussions mentionnées à l'article LP.114-19-4. Le conseil d'administration habilite l'organe exécutif de l'établissement désigné par ses statuts à engager la discussion. Ce dernier peut recueillir l'avis de la commission à tout moment de la procédure.

Sur proposition de l'organe exécutif compétent et au vu de l'avis précité émis par la commission, le

conseil d'administration choisit le concessionnaire. La signature de l'organe exécutif compétent entérine ce choix.

Article LP.114-19-6 :

*(LP n°2013-25 du 17 octobre 2013)*

1.- Le concédant, dès qu'il a fait son choix pour une candidature ou une offre, notifie à tous les autres candidats le rejet de leur candidature ou de leur offre, en leur indiquant les motifs de ce rejet.

Cette notification précise le nom de l'attributaire et les motifs qui ont conduit au choix de son offre aux candidats ayant soumis une offre et à ceux n'ayant pas encore reçu communication du rejet de leur candidature.

Un délai d'au moins seize jours est respecté entre la date d'envoi de la notification prévue aux alinéas précédents et la date de conclusion de la concession d'aménagement. Ce délai est réduit à au moins onze jours en cas de transmission électronique de la notification à l'ensemble des candidats intéressés.

La notification de l'attribution du contrat comporte l'indication de la durée du délai de suspension que le pouvoir adjudicateur s'impose, eu égard notamment au mode de transmission retenu.

2.- Le respect des délais mentionnés au 1 n'est pas exigé lorsque le marché est attribué au seul candidat ayant présenté une offre répondant aux exigences indiquées dans l'avis mentionné à l'article LP.114-19-2 ou dans les documents de la consultation.

**CHAPITRE 5**

**NOTE DE RENSEIGNEMENTS  
D'AMENAGEMENT**

Article LP.115-1 :

*(LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)*

Afin que soit garantie la connaissance des dispositions d'aménagement applicables, toute convention comportant la mutation, sous quelque forme que ce soit, d'un terrain ou d'un ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un terrain ou d'une partie de terrain, doit être précédée de la délivrance, d'une note de renseignements d'aménagement.

La convention, mentionnée à l'alinéa 1 du présent article, doit reproduire les indications énoncées dans la note de renseignements d'aménagement, datant de moins d'un an.

La délivrance d'une note de renseignements d'aménagement n'est pas nécessaire pour les actes de mutation au bénéfice d'une collectivité publique dans le cadre d'une opération déclarée d'utilité publique après enquête préalable, la collectivité bénéficiaire du transfert étant chargée d'assurer les dispositions prévues d'aménagement du terrain.

Lorsque la convention porte sur le transfert d'un appartement ou d'un local dans un immeuble bâti, en copropriété, la note de renseignements d'aménagement porte sur la totalité du terrain concerné par la copropriété

Article LP.115-2 :

*(LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)*

La note de renseignements d'aménagement indique les dispositions d'urbanisme ou d'aménagement et les limitations administratives au droit de propriété applicables à un terrain.

Elle indique également si le terrain est constructible au regard des surfaces constructibles mentionnées au code de l'aménagement ou plan d'aménagement de la commune sur laquelle est situé le terrain.

Lorsqu'un sursis à statuer serait opposable à une demande d'autorisation de travaux immobiliers, la note de renseignements d'aménagement doit le mentionner.

Article LP.115-3 :

*(LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)*

Si une demande de travaux immobiliers est déposée dans un délai de douze (12) mois à compter de la délivrance de la note de renseignements d'aménagement et respecte les dispositions qui y sont mentionnées, celles-ci ne peuvent être remises en cause, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article LP.115-4 :

*(LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)*

Lorsque la demande de renseignements d'aménagement porte, hors le cas d'un partage ou d'un lotissement autorisé, sur une parcelle à détacher d'une propriété, elle doit également concerner le surplus de la propriété au titre de sa constructibilité.

Article LP.115-5 :

*(LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)*

Les modalités d'application de la procédure de délivrance des notes de renseignements d'aménagement sont fixées par arrêtés en conseil des ministres.

<b>CHAPITRE 6</b> <b>DISPOSITIONS DIVERSES</b>
---

---

**SECTION 1 : CAS DES COMMUNES NE  
DISPOSANT PAS D'UN PLAN  
D'AMENAGEMENT**

Article LP.116-1:

*(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; Dél. n° 86-18 AT du 26 juin 1986 ; Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995 ; Dél. 2002-2225 APF du 26 septembre 2002 ; LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)*

Lorsqu'il n'existe pas de plan d'aménagement ou que celui-ci est en cours d'élaboration, les conditions générales d'instruction des demandes d'autorisation de travaux immobiliers, d'autorisation de lotir et de certificat de conformité, restent celles déterminées par les dispositions du chapitre 4 du présent titre.

---

**SECTION 2 - ABANDON DE LA PROCEDURE  
DE REVISION**

Article D.116-2 :

*(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995)*

Lorsque, après mise à révision d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'aménagement, le nouveau document n'est pas approuvé dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'arrêté ordonnant cette révision, et même s'il a été rendu public, l'ancien document s'applique de nouveau de plein droit.

Cette disposition s'applique également pour les plans mis en révision avant le 21 décembre 1984, le délai étant toutefois augmenté d'une année.

## SECTION 3 - CONTROLE DES TRAVAUX

### Article D.116-3 :

(Dél. n° 92-220 AT du 22 décembre 1992 ; Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995)

L'autorité ayant délivré le permis de terrassement, le permis de construire ou l'autorisation de lotir, le maire, le chef du service de l'urbanisme, le chef du service d'hygiène et de salubrité publique, ou leurs délégués, peuvent à tous moments visiter les travaux ou constructions en cours dont le contrôle relève de leur compétence et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

En tant que de besoin, le conseil des ministres arrêtera les dispositions à appliquer sur le terrain devant permettre aux agents chargés du contrôle des travaux d'identifier les chantiers.

### Article D.116-4 :

(Dél. n° 92-220 AT du 22 décembre 1992)

L'autorité compétente pour la conservation du domaine public, en bordure duquel les travaux ou la construction sont en cours, peut, dans les mêmes conditions, s'assurer que la délimitation ou l'alignement et, s'il y a lieu, le nivellement, ont été respectés, ainsi que les servitudes afférentes.

### Article D.116-5 :

(Dél. n° 92-220 AT du 22 décembre 1992)

Les infractions aux dispositions du présent titre font l'objet de procès-verbaux dressés par tous agents de la force publique ou, conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi n° 91-6 du 4 janvier 1991, portant homologation de peines et édictant des dispositions pénales et de procédure pénale applicables en Polynésie française, par les agents et fonctionnaires assermentés à cet effet.

- ❖ *L'ordonnance n° 96-268 du 28 mars 1996 a abrogé l'article 14 de la loi n° 91-6 du 4 janvier 1991*

### Article D.116-6 :

(Dél. n° 92-220 AT du 22 décembre 1992)

Afin que puissent être prescrites les mesures d'ordre réglementaire éventuellement nécessaires, les agents habilités à constater les infractions adressent une copie de leurs procès-verbaux au maire, au chef du service de l'urbanisme et, si l'infraction porte sur un dispositif d'assainissement, au chef du service d'hygiène et de salubrité publique

### Article D.116-7 :

(Dél. n° 93-71 AT du 16 juillet 1993)

Dans le cas de travaux réalisés et achevés sans autorisation préalable, ceux-ci font l'objet, après constatation de l'infraction conformément aux dispositions de l'article D.116-5, et si leur maintien est possible en l'état ou après réalisation d'aménagements limités, de la seule délivrance par l'autorité compétente en matière d'autorisation de travaux immobiliers, d'un "constat de travaux". Sa délivrance a lieu sans préjudice de l'application des sanctions pénales prévues par l'article D.117-1. Ce constat mentionnant le lieu des travaux, leur désignation et leur propriétaire, confirme la possibilité de les utiliser.

### Article D.116-8 :

(Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995)

Dans le cadre de ses pouvoirs de police et notamment ceux découlant des articles L.131-7 et L.131-8 du code des communes, en cas de danger grave ou imminent apparaissant à l'occasion de l'exécution de travaux immobiliers ou de lotissement, le maire peut prescrire toute mesure nécessaire comportant l'arrêt de certains travaux ou la mise en œuvre de travaux confortatifs ou conservatoires.

## SECTION 4 - PUBLICITE DES AUTORISATIONS DE TRAVAUX

### Article D.116-9 :

(Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995)

Le conseil des ministres déterminera, par arrêté, les mesures notamment de publication permettant d'assurer la publicité des autorisations de travaux immobiliers.

## CHAPITRE 7

### SANCTIONS

- ❖ *(Homologation des peines correctionnelles par la loi n° 91-6 du 4 janvier 1991)*

### Article D.117-1 : Sanctions

(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995)

§.1.- Est passible de 2 à 4 mois d'emprisonnement et d'une amende de 200.000 à 1.000.000 de francs CFP :

- quiconque aura transgressé les dispositions des articles LP.114-6, D.114-8, D.114-9, D.114-12, LP.114-14, D.115-1 du présent code.

§.2.- Est passible de 10 jours à 2 mois d'emprisonnement et d'une amende de 50.000 à 200.000 francs CFP :

- quiconque aura transgressé les dispositions des arrêtés d'application prévues par le présent code.

§.3.- Est passible d'une peine d'amende applicable aux contraventions de la cinquième classe, pouvant être doublée en cas de récidive, et sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues aux articles 209 à 233 du code pénal :

- quiconque a mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu aux articles D.116-3 et D.116-4 du présent code.

### Article D.117-2 : Sanctions complémentaires

(Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995)

§.1.- Les auteurs de travaux immobiliers ou de lotissement effectués sans autorisation ou en non-

conformité des autorisations accordées, pourront en outre être condamnés à la remise en état des lieux.

Cette remise en état des lieux pourra être partielle et ne concerner que la partie irrégularisable ou dangereuse des travaux effectués, et être assortie des mesures conservatoires et de confortation éventuellement nécessaires.

§.2.- Sans préjudice des sanctions édictées par la réglementation sur les permis de construire, l'interruption des travaux peut être ordonnée jusqu'au jugement définitif sur les poursuites, par décision du tribunal, statuant sur la demande de l'agent à la requête duquel sont engagées les poursuites. Le tribunal statue après avoir entendu l'intéressé ou l'avoir dûment convoqué à comparaître dans les 48 heures, ainsi que le représentant de l'administration.

La décision du tribunal est exécutoire sur minute et nonobstant opposition ou appel, et l'administration prendra, s'il y a lieu, toute mesure nécessaire pour en assurer l'application immédiate, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés et du matériel de chantier dans le cas où il appartient au maître de l'oeuvre.



## TITRE 2

### ZONAGES SPECIALISES

#### CHAPITRE 1

##### ZONES AGRICOLES PROTEGEES

###### Article D.121-1 :

*(Dél. n° 74-143 du 19 septembre 1974)*

Toute partie de territoire communal à prédominance agricole peut être classée pour en assurer la conservation ou la mise en valeur agricole. Les zones ainsi classées, appelées "zones agricoles protégées", sont définies par un périmètre.

###### Article D.121-2 :

*(Dél. n° 74-143 du 19 septembre 1974 ; Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995)*

Le classement d'une zone agricole protégée, ou la révision de son périmètre, est déterminé par arrêté du conseil des ministres, après avis de la commune ou du groupement de communes intéressées, après enquête publique.

###### Article D.121-3 :

*(Dél. n° 74-143 du 19 septembre 1974 ; Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995)*

Au titre des mesures de protection, à l'intérieur du périmètre d'une zone agricole protégée, les lotissements ou groupes d'habitations ne sont pas autorisés, à l'exclusion de ceux antérieurement permis. Sont tolérés :

- 1°) les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités rattachées sous réserve du respect de la réglementation des travaux immobiliers, après avis favorable du chef du service de l'économie rurale ;
- 2°) par exception, sur décision du conseil des ministres, des aménagements publics ou d'intérêt touristique.

## CHAPITRE 2

### ZONES DE SITE PROTEGE

#### Article D.122-1 :

(Dél. n° 94-95 AT du 21 juillet 1994 ; Dél. n° 94-139 AT du 2 décembre 1994)

Après avis du comité d'aménagement du territoire, de la commission des sites et des monuments naturels, du conseil municipal intéressé, et après enquête publique menée comme en matière de plan d'aménagement, le conseil des ministres peut, par arrêté, et avant même qu'un plan d'aménagement ait été adopté, déterminer les sites et paysages, les bois et forêts, les rivières, les lacs et lagons, les côtes dont la préservation et la protection doivent être assurés.

Les zones ainsi classées, appelées zones de site protégé, sont définies par un périmètre.

#### Article D.122-2 :

(Dél. n° 94-95 AT du 21 juillet 1994)

Ce même arrêté, ou un arrêté ultérieur pris dans les mêmes formes, détermine les mesures de protection et notamment l'interdiction de construire ou de démolir, d'exécuter certains travaux, constructions ou installations affectant le caractère de la zone ; il détermine la personne publique, ou la personne privée y ayant vocation, à laquelle il confie la gestion de la zone.

#### Article D.122-3 :

(Dél. n° 94-95 AT du 21 juillet 1994)

La création des zones de site protégé doit répondre notamment à l'un des objectifs suivants :

- préservation des sites paysages ;
- sauvegarde ou mise en valeur des bois et forêts, tant du point de vue de la faune que de la flore ;
- protection contre la pollution des eaux et des lagons ;
- sauvegarde ou mise en valeur du cours des rivières et de la côte littorale et, d'une manière générale, protection, restauration des équilibres biologiques et écologiques.

#### Article D.122-4 :

(Dél. n° 94-95 AT du 21 juillet 1994)

Le Territoire peut, si des travaux d'aménagement du site sont prévus par l'arrêté créant la zone de site protégé, informer les propriétaires qu'il leur est possible de les exécuter eux-mêmes et d'en assurer l'entretien, dans les conditions fixées par une convention à passer entre eux et l'organisme chargé de la gestion de la zone. Celui-ci, à cette occasion, peut allouer des subventions.

Le Territoire peut aussi, si les travaux sont réalisés par lui-même ou par l'organisme gestionnaire de la zone, informer les propriétaires qu'il leur est possible d'en assurer l'entretien dans les conditions fixées par une convention.

#### Article D.122-5 :

(Dél. n° 94-95 AT du 21 juillet 1994)

Les propriétaires d'immeubles inclus dans les zones de site protégé ne peuvent s'opposer ni à la visite des lieux par les agents commis par l'organisme gestionnaire de la zone, ni aux mesures de protection ou de mise en valeur qu'ils devront respecter ou mettre en

oeuvre en application de la convention prévue à l'article D.122-4.

#### Article D.122-6 :

(Dél. n° 94-95 AT du 21 juillet 1994 ; Dél. n° 94-139 AT du 2 décembre 1994 ; LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)

Selon la procédure instituée par l'article D.122-1, une servitude de passage des piétons, transversale au rivage, peut être créée sur les voies et chemins privés d'usage collectif existants.

Cette servitude a pour but de relier la voirie publique au rivage de la mer ou aux sentiers d'accès immédiat à celui-ci, en l'absence de voie publique située à moins de 300 mètres et permettant l'accès au rivage.

Les dispositions de l'article LP.113-10 du présent code sont applicables à cette servitude.

#### Article D.122-7 :

(Dél. n° 94-95 AT du 21 juillet 1994)

L'arrêté définissant les mesures de protection et de mise en valeur est publié au *Journal officiel* de la Polynésie française. Il est en outre, accompagné d'un plan précisant le périmètre de la zone, affiché à la mairie de chacune des communes intéressées pendant une durée de trois mois.

Il en est de même de l'arrêté déterminant la servitude d'accès public au rivage de la mer.

#### Article D.122-8 :

(Dél. n° 94-95 AT du 21 juillet 1994)

Tous les travaux de terrassement, construction ou aménagement entrepris ou à entreprendre, à l'intérieur d'une zone de site protégé, relèvent de la réglementation générale des travaux immobiliers définie au chapitre 4 du livre 1, titre 1 du présent code.

Leurs modalités d'exécution peuvent faire l'objet de dispositions particulières déterminées dans la convention prévue à l'article D.122-4.



<p><b>CHAPITRE 3</b> <b>ZONES TOURISTIQUES</b> <b>PROTEGEES</b></p>
---

Article D.123-1 :

*(Dél. n° 95-6 AT du 19 janvier 1995)*

Toute partie du territoire communal à vocation touristique peut être classée pour en assurer la préservation ou la mise en valeur. Les zones ainsi classées, appelées "zones touristiques protégées", sont définies par un périmètre.

Article D.123-2 :

*(Dél. n° 95-6 AT du 19 janvier 1995)*

Le classement d'une zone touristique protégée, ou la révision de son périmètre, est prononcé par arrêté en conseil des ministres, après avis ou demande de la commune ou du groupement de communes intéressées, avis du comité d'aménagement du territoire, et après enquête publique menée comme en matière de plan d'aménagement.

Article D.123-3 :

*(Dél. n° 95-6 AT du 19 janvier 1995)*

Au titre des mesures de protection, à l'intérieur du périmètre d'une zone touristique protégée, pourront être prescrites notamment :

- des règles ou contraintes d'ordre architectural dont la limitation de la hauteur des constructions ou le choix de certains matériaux ;
- l'interdiction d'implantations d'activités à caractère industriel ou agricole dont, par exemple, certains élevages ;
- l'interdiction de lotissements ou groupes d'habitations non liés à une exploitation touristique ou hôtelière.

Les mesures applicables figureront dans un règlement annexé à chaque arrêté portant classement d'une zone.

Article D.123-4 :

*(Dél. n° 95-6 AT du 19 janvier 1995)*

Tous les travaux de terrassement, construction ou aménagement entrepris ou à entreprendre à l'intérieur d'une zone touristique protégée relèvent de la réglementation générale des travaux immobiliers définie au chapitre 4 du titre 1er du livre I du présent code, les infractions correspondantes étant sanctionnables suivant les dispositions du chapitre 7 dudit titre.



## TITRE 3

# REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

### CHAPITRE 1

#### LE DROIT DE PREEMPTION

#### SECTION 1 : INSTITUTION ET APPLICATION

##### Article D.131-1 :

(Dél. n° 93- 123 AT du 4 novembre 1993)

Un droit de préemption est institué à l'intérieur des périmètres tels qu'ils sont définis :

- soit par les plans d'aménagement rendus publics ou approuvés conformément à la réglementation en vigueur ;
- soit pour toute zone spécialisée mise en place en conformité avec la réglementation territoriale.

Le droit de préemption peut être exercé aussi longtemps que les plans et zones précités sont en vigueur.

##### Article D.131-2 :

(Dél. n° 93- 123 AT du 4 novembre 1993)

Peuvent faire l'objet d'un droit de préemption tout immeuble ou tout ensemble de droits sociaux, donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou partie d'immeuble, lorsqu'ils sont aliénés volontairement à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit.

Le droit de préemption peut également être exercé en cas d'adjudication forcée.

Peuvent également faire l'objet d'un droit de préemption tous droits indivis, sauf lorsque leur aliénation est consentie à l'un des membres de la famille propriétaire de l'immeuble indivis.

##### Article D.131-3 :

(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)

Le droit de préemption est ouvert au territoire, aux collectivités ou à leur groupement compétent en matière d'aménagement, sous réserve du droit du preneur agriculteur en place dans les zones à vocation agricole.

Il peut être délégué soit à un office ou établissement public d'habitations à loyer modéré, d'aménagement ou de construction, soit à une société d'aménagement dont le capital social est détenu à concurrence de plus de 50 % par une ou plusieurs collectivités territoriales.

Le territoire dispose d'un droit de substitution.

##### Article D.131-4 :

(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)

Ce droit de préemption, destiné à permettre la mise en oeuvre de la politique d'aménagement du territoire, ne peut être exercé que pour les objets suivants :

- réalisation de logements sociaux, d'équipements publics, ou création de zones industrielles et artisanales ;

- restauration de bâtiments, rénovation de quartier, résorption de l'habitat insalubre ;
- protection architecturale, esthétique et des sites archéologiques ;
- sauvegarde de sites naturels ;
- création et mise en valeur de sites touristiques ;
- création d'espaces verts publics, d'accès à la mer et leurs aménagements ;
- constitution de réserves foncières ;
- maintien de l'usage agricole des terrains ;
- contribution à la constitution de nouvelles exploitations agricoles ;
- préservation des exploitations agricoles existantes ;
- sauvegarde du caractère familial de l'exploitation agricole.

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé.

##### Article D.131-5 :

(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)

Les périmètres d'application définis par les plans d'aménagements et les plans des différentes zones concernées doivent, dès leur approbation, être communiqués, accompagnés des plans y afférents, par envoi recommandé avec avis de réception ou contre décharge aux notaires et aux greffes des tribunaux de Polynésie française.

##### Article D.131-6 :

(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)

En outre, l'administration est tenue de préciser à tout propriétaire d'immeuble ou à son mandataire dans le mois qui suit la demande, sur la note de renseignements d'aménagement, si cet immeuble est compris ou non à l'intérieur d'une zone soumise au droit de préemption.

##### Article D.131-7 :

(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)

Si un immeuble ou un ensemble de droits sociaux ou indivis, donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou partie d'immeuble, situé dans une zone soumise au droit de préemption, a été aliéné en violation des dispositions du présent chapitre, le Président du gouvernement, agissant au nom du territoire, ou le maire au nom de la commune, demande au tribunal de première instance de constater la nullité de l'acte.

#### SECTION 2 - DES MODALITES DE LA PREEMPTION

##### Article D.131-8 :

(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)

A l'intérieur des périmètres déterminés, toute aliénation volontaire, telle que définie à l'article D.131-2, est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à l'administration.

Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix, les désignation et qualité des preneurs, locataires et occupants, ainsi que ceux qui peuvent prétendre au bénéfice des servitudes, et les conditions de l'aliénation projetée.

Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de l'immeuble objet de la déclaration.

Article D.131-9 :

*(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)*

Le délai pour l'exercice du droit de préemption est de trois mois au plus à compter de la réception de cette déclaration.

Lorsque le droit de préemption est assorti d'un droit de substitution, le délai pour son exercice est de quatre mois.

Article D.131-10 :

*(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)*

La déclaration d'intention d'aliéner est adressée à l'administration sous pli recommandé avec avis de réception, ou déposée contre décharge. Le délai de trois mois court à compter de l'une ou l'autre de ces dates. Sans délai, l'administration compétente en transmet copie au titulaire du droit de préemption, au bénéficiaire du droit de substitution et au service des domaines du territoire.

Article D.131-11 :

*(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)*

Toute adjudication, sous quelque forme que ce soit, d'un bien soumis au droit de préemption doit être précédée d'une déclaration du greffier de la juridiction ou du notaire chargé de procéder à la vente, en faisant connaître sa date, ses modalités et la mise à prix du bien.

Cette déclaration est adressée à l'administration trente jours au moins avant la date fixée pour l'audience éventuelle, par lettre recommandée avec avis de réception. Cette déclaration fait l'objet des transmissions prévues à l'article D.131-10.

Le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de trente jours, à compter de l'adjudication, pour informer le greffier ou le notaire de sa décision de se substituer à l'adjudicataire. Cette décision est notifiée par lettre recommandée avec avis de réception. L'ampliation notifiée, jointe à l'acte d'adjudication ou au jugement, est publiée au bureau des hypothèques en même temps que celui-ci. La substitution intervient au prix de la dernière enchère ou de la surenchère.

Article D.131-12 :

*(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)*

Dans le cadre des délais prévus à l'article D.131-9, le titulaire du droit de préemption, après avis du service des domaines sur le prix indiqué dans la déclaration d'aliéner, notifie au propriétaire :

- soit sa décision de renoncer au droit de préemption et d'en informer le bénéficiaire du droit de substitution ;
- soit sa décision d'acquérir aux prix et conditions proposés ;
- soit, s'il s'agit d'une vente faisant l'objet d'une contrepartie en nature ou d'un droit, sa décision d'acquérir au prix d'estimation de l'immeuble ou du droit offert en contrepartie ;
- soit son offre d'acquérir à un prix qu'il détermine.

Article D.131-13 :

*(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)*

Lorsque le titulaire du droit de préemption lui a notifié sa décision d'exercer ce droit, le propriétaire est tenu d'en informer les preneurs, locataires ou occupants de l'immeuble.

Article D.131-14 :

*(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)*

A compter de la notification de l'offre d'acquérir faite par le préempteur, le propriétaire dispose d'un délai d'un mois pour lui notifier, selon le cas :

- soit qu'il accepte le prix proposé ;
- soit qu'il maintienne l'estimation faite dans sa déclaration ;
- soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire vaut, à l'expiration de ce délai, renonciation à l'aliénation.

Article D.131-15 :

*(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)*

S'il y a renonciation à l'exercice du droit de préemption, ou si, dans un délai de quatre mois, ni le bénéficiaire du droit de préemption, ni le bénéficiaire du droit de substitution n'a manifesté son intention, l'aliénation peut être faite librement aux prix et conditions envisagés.

Article D.131-16 :

*(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)*

Le droit de préemption s'exerce au prix du marché. Si le titulaire du droit de préemption estime que le prix proposé dans la déclaration ne correspond pas à celui-ci, il saisit la juridiction compétente en matière d'expropriation pour la détermination du prix. Ce prix constituant la valeur vénale du bien est fixé, payé ou, le cas échéant consigné, selon les règles applicables en matière d'expropriation. Il est exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi.

Article D.131-17 :

*(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)*

En cas d'accord sur le prix indiqué par le propriétaire ou sur le prix offert par le préempteur, ou dans le cas où le prix a été fixé par décision de justice et où les parties n'ont pas fait usage de la faculté de renonciation ouverte par les articles D.131-12 et D.131-14, un acte notarié ou un acte en la forme administrative est dressé dans un délai de deux mois au plus à compter de cet accord ou de cette décision de justice.

Article D.131-18 :

*(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)*

Le prix du bien acquis par voie de préemption devra être réglé au plus tard trois mois après la signature de l'acte.

Article D.131-19 :

*(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)*

En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de la consignation de la somme due, à l'expiration du délai de trois mois prévu à l'article D.131-18, le préempteur est tenu, sur la demande du propriétaire, de lui rétrocéder le bien acquis par voie de préemption. Le propriétaire peut alors aliéner librement le bien rétrocédé.

Article D.131-20 :

(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)

L'ancien propriétaire d'un bien acquis par voie de préemption conserve la jouissance de son bien jusqu'au paiement intégral de son prix.

Article D.131-21 :

(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)

Les acquisitions envisagées par le titulaire du droit de préemption ne sont pas soumises à l'avis de la commission des évaluations immobilières instituée par la délibération n° 78-145 du 24 août 1978.

Article D.131-22 :

(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)

Les immeubles acquis par préemption ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété, en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles. Ces immeubles peuvent seulement faire l'objet de concessions d'usage sous forme de baux.

Toutefois, le conseil des ministres peut, après avis du comité d'aménagement du territoire, autoriser la cession en pleine propriété d'un immeuble :

- lorsque cet immeuble a été acquis pour la réalisation d'une zone industrielle, aux industriels et artisans concernés ;
- lorsque cet immeuble a été acquis pour la réalisation de logements sociaux, aux bénéficiaires de ces logements ;
- lorsque cet immeuble a été acquis pour le maintien de son usage agricole ou la constitution de nouvelles exploitations agricoles, aux agriculteurs concernés ;
- lorsque l'immeuble acquis ne peut être utilisé à l'un des objets énumérés à l'article D.131-4.

Article D.131-23 :

(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)

Sauf dans ce dernier cas, la cession, ou la concession, doit être assortie d'une condition résolutoire faisant obligation à son bénéficiaire d'utiliser le bien dans un délai et à l'une des fins visées à l'article D.131-4, fixés dans l'acte de cession ou de concession.

Article D.131-24 :

(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)

Les demandes, offres et décisions du bénéficiaire du droit de préemption et du propriétaire, prévues au présent chapitre, doivent être notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'arrêté fixant le périmètre de la Z.I.F. est publié au *Journal officiel* de la Polynésie française. Il est, en outre, accompagné d'un plan précisant ce périmètre, affiché à la mairie de chaque commune intéressée pendant une durée de trois mois.

Article D.131-26 :

(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)

Si, à l'expiration d'un délai de trois ans, à compter de la publication de l'arrêté délimitant le périmètre provisoire, n'est intervenu aucun des plans d'aménagement définis par les articles D.111-4 et D.111-5, ou par les dispositions du titre II du livre I du présent code, cet arrêté devient caduc.

Toutefois, il peut être renouvelé une fois.

Article D.131-27 :

(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)

Dans le cas de l'approbation d'un plan ou d'une zone tel que mentionné à l'article D.131-26, incluant la zone d'interventions foncières, ladite zone y sera intégrée automatiquement.

Article D.131-28 :

(Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995)

Lorsqu'un plan général d'aménagement ou un plan d'aménagement de détail existant n'en comporte pas, sur proposition du conseil municipal, le périmètre d'une zone d'intervention foncière peut lui être ajouté, en suivant la procédure de rectification prévue à l'article D.113-6, §.2.

---

### **SECTION 3 - ZONES D'INTERVENTIONS FONCIERES (Z.I.F.)**

Article D.131-25 :

(Dél. n° 93-123 AT du 4 novembre 1993)

Le conseil des ministres, après avis du comité d'aménagement du territoire, sur demande ou après avis de la commune intéressée, peut arrêter, après enquête publique menée comme en matière de plan d'aménagement, le périmètre provisoire de la zone dans laquelle, en l'absence de plan d'aménagement, pourra être exercé le droit de préemption prévu par le présent chapitre. Cette zone portera le nom de zone d'interventions foncières (Z.I.F.).

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS RELATIVES A L'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES A MOBILITE REDUITE

#### Article D.132-1 :

(Dél. n° 91-62 AT du 10 mai 1991)

La voirie, les établissements recevant du public, ainsi que les grands programmes d'habitation, doivent comporter des dispositions d'aménagement ou d'architecture destinées à les rendre utilisables et accessibles aux personnes handicapées à mobilité réduite.

Est réputé accessible aux personnes handicapées à mobilité réduite tout établissement ou installation offrant à ces personnes, notamment celles qui circulent en fauteuil roulant, la possibilité d'y pénétrer, d'y circuler, d'en sortir dans les conditions normales de fonctionnement et de bénéficier de toutes les prestations offertes au public pour lesquelles cet établissement ou installation a été conçu, et qui ne sont pas manifestement incompatibles avec la nature même du handicap.

#### Article D.132-2 :

(Dél. n° 91-62 AT du 10 mai 1991)

Les dispositions de la présente délibération s'appliquent aux installations suivantes :

- 1°/ la voirie publique, les parties de la voirie privée qui reçoivent du public ou desservent des établissements recevant du public, et, de manière générale, tous les espaces publics ou privés aménagés en vue de leur utilisation par le public, le mobilier urbain qui y est implanté, ainsi que les accès aux immeubles d'habitation et les parkings ;
- 2°/ les locaux d'enseignement et de formation, ainsi que les équipements sociaux, administratifs ou techniques recevant du public ;
- 3°/ les autres locaux ou installations relevant de la réglementation sur la sécurité dans les établissements recevant du public ;
- 4°/ les grands programmes d'habitation en immeubles collectifs, groupes d'habitations et lotissements bâtis.

#### Article D.132-3 : Installations neuves

(Dél. n° 91-62 AT du 10 mai 1991)

Ces dispositions s'appliquent à tout équipement ou établissement neuf.

Est réputé neuf :

- 1°/ l'établissement ou l'équipement pour lequel une demande d'autorisation de travaux immobiliers a été déposée à compter du 1er jour du 7ème mois suivant la publication des présentes dispositions ;
- 2°/ celui qui, par sa nature, ne serait pas soumis et n'a pas fait l'objet d'un commencement d'exécution au 1er jour du 7ème mois suivant la publication des présentes dispositions ;
- 3°/ celui qui constitue un ajout éventuel à un équipement ou installation existant, et pour lequel la demande d'autorisation ou le commencement d'exécution répondent aux critères définis aux paragraphes 1° et 2° ci-dessus.

Les modalités techniques permettant d'assurer l'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sont déterminées par arrêté en conseil des ministres.

#### Article D.132-4 : Installations existantes

(Dél. n° 91-62 AT du 10 mai 1991)

Le conseil des ministres déterminera par arrêté les conditions permettant de rendre accessibles et utilisables aux personnes handicapées à mobilité réduite les installations, équipements et éléments de voirie existants dépendant de toute collectivité publique, ou de tout établissement public à caractère administratif, scientifique, culturel et technique.

Il précisera, en outre les délais de la mise en conformité à intervenir, qui ne devront pas être supérieurs à 10 ans. Ils seront, autant que possible, proportionnels aux engagements financiers nécessaires.

#### Article D.132-5 :

(Dél. n° 91-62 AT du 10 mai 1991 ; Dél. n° 92-220 AT du 22 décembre 1992 ; Dél. n° 95-5 du 19 janvier 1995)

La mise en conformité des installations existantes doit être assurée, pour toutes les communes de plus de 5.000 habitants, dans le secteur déterminé comme centre ville ou d'agglomération, et délimité comme tel par le plan général d'aménagement ou le plan d'aménagement de détail approuvé.

Lorsque, pour l'une de ces communes, il existe déjà un plan général d'aménagement ou un plan d'aménagement de détail n'en comportant pas, sur proposition du conseil municipal après demande ou avis du conseil du handicap, un tel périmètre peut lui être ajouté, en suivant la procédure de rectification prévue à l'article D.113-6, §.2.

Lorsqu'il n'y a pas de plan général d'aménagement ou de plan d'aménagement de détail approuvé, un tel périmètre étudié par les services administratifs compétents pourra être déterminé en conseil des ministres sur demande du conseil du handicap.

#### Article D.132-6 :

(Dél. n° 91-62 AT du 10 mai 1991)

Toutefois, dans les autres communes ou parties de commune, l'adaptation des installations existantes pourra être demandée par toute personne handicapée à mobilité réduite y résidant, ou par son représentant légal.

La possibilité d'une telle requête est également ouverte dans les mêmes conditions aux personnes handicapées à mobilité réduite résidant dans une commune voisine si celle-ci est dépourvue d'une installation susceptible d'assurer le même service.



## CHAPITRE 3

### GESTION DES ESPACES LAGONAIRES ET EN FAÇADE MARITIME

#### Article D.133-1 :

(Dél. n° 92-221 AT du 22 décembre 1992)

En sus des réglementations spécialisées en vigueur, les conditions d'utilisation, d'aménagement, de sauvegarde et de mise en valeur d'un lagon ou d'une façade maritime sont déterminées par un plan de gestion d'espace maritime.

#### Article D.133-2 :

(Dél. n° 92-221 AT du 22 décembre 1992)

Ce plan porte sur une partie du territoire constituant une unité géographique et maritime et présentant des intérêts liés, concurrents ou complémentaires, au regard de la protection, de l'usage, de l'aménagement ou de l'exploitation.

Il est composé de documents graphiques et d'un rapport.

#### Article D.133-3 :

(Dél. n° 92-221 AT du 22 décembre 1992)

Le rapport définit et justifie les orientations retenues en matière de protection, de développement et d'équipement, à l'intérieur de son périmètre. A cet effet, il détermine la vocation générale des différentes zones, et notamment de celles qui sont affectées à l'aquaculture, au développement portuaire et aux activités de loisirs ou touristiques. Il précise les vocations des différents secteurs du lagon ou de l'espace maritime et les conséquences qui en résultent pour l'utilisation des différentes parties du littoral qui lui sont liées. Il définit les conditions de la compatibilité entre les différents usages de l'espace maritime et littoral.

Il mentionne les projets d'équipement ou d'aménagement liés à la mer ou au lagon, tels que les créations et extensions portuaires et les installations d'activités, de loisirs ou de tourisme, en précisant leur nature, leurs caractéristiques, ainsi que les normes et prescriptions spéciales s'y rapportant.

Il précise les mesures de protection du milieu marin.

Il peut prescrire des sujétions particulières portant sur des espaces maritime, fluvial et terrestre attenants, si elles sont nécessaires à la préservation du milieu marin et littoral, et particulièrement au maintien des équilibres biologiques.

#### Article D.133-4 :

(Dél. n° 92-221 AT du 22 décembre 1992)

Les documents graphiques décrivent dans le périmètre intéressé :

- 1) les caractéristiques du milieu marin ;
- 2) l'utilisation des espaces maritimes ;
- 3) le rappel de l'utilisation des espaces terrestres le long du littoral, notamment en fonction des dispositions du schéma d'aménagement général et des plans généraux d'aménagement établis ou confirmés en fonction des dispositions du présent code ;
- 4) la vocation des différents secteurs ;
- 5) les espaces bénéficiant d'une protection particulière ;
- 6) l'emplacement des équipements existants et prévus.

#### Article D.133-5 :

(Dél. n° 95-208 AT du 23 novembre 1995)

L'élaboration ou la révision d'un plan de gestion d'espace maritime est lancée par un arrêté du Président du gouvernement, sur proposition du ministre chargé de la mer et du ministre chargé de l'aménagement, après consultation du conseil municipal de chaque commune concernée dont l'avis est réputé favorable passé un délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

#### Article D.133-6 :

(Dél. n° 92-221 AT du 22 décembre 1992 ; Dél. n° 95-208 AT du 23 novembre 1995)

L'élaboration ou la révision et l'instruction du projet de plan sont conduites par une instance technique collégiale placée sous l'autorité du ministre chargé de l'aménagement.

Un arrêté pris en conseil des ministres précisera la composition de l'instance technique.

Le projet est soumis à une commission locale de l'espace maritime (C.L.E.M.) qui comprend notamment :

- des représentants issus de l'assemblée territoriale, de chaque conseil municipal concerné, des assemblées consulaires ;
- des représentants des organismes socio-professionnels, des services territoriaux et des établissements publics intéressés et des associations de protection de l'environnement.

Un arrêté du conseil des ministres précise l'organisation et la composition détaillée de cette commission.

#### Article D.133-7 :

(Dél. n° 92-221 AT du 22 décembre 1992)

Le projet, une fois élaboré, est soumis au comité d'aménagement du territoire. Après avis de celui-ci, il est alors communiqué par le Président du gouvernement à l'avis de chaque conseil municipal concerné.

L'avis d'un conseil municipal est réputé favorable passé un délai de deux mois à compter de la réception du document.

#### Article D.133-8 :

(Dél. n° 92-221 AT du 22 décembre 1992)

En même temps qu'il est communiqué dans les conditions prévues à l'article ci-dessus, le projet est mis par arrêté du Président du gouvernement à la disposition du public pendant un délai de deux mois dans les mairies des communes intéressées. Cet arrêté est affiché dans les mairies pendant la même durée et mentionné huit jours au moins avant cette mise à disposition dans les journaux locaux et à la radio. Il précise la date à compter de laquelle le projet peut être consulté, les modalités de cette consultation et les conditions de recueil des observations.

#### Article D.133-9 :

(Dél. n° 92-221 AT du 22 décembre 1992)

Le projet de plan de gestion d'espace maritime, accompagné des avis et observations recueillis est de nouveau soumis à la commission locale de l'espace maritime qui propose, au vu de ceux-ci, les adaptations qu'elle estimerait nécessaires avant d'être soumis à l'approbation du conseil des ministres.

#### Article D.133-10 :

(Dél. n° 92-221 AT du 22 décembre 1992)

Les infractions aux dispositions d'un plan de gestion d'espace maritime sont des contraventions de



grande voirie, constatées et sanctionnées comme telles, outre qu'elles puissent être constatées et sanctionnées en fonction de dispositions particulières, soit du présent code telles les règles applicables aux travaux immobiliers, soit d'autres réglementations.

## CHAPITRE 4

### ENQUETES PUBLIQUES EN MATIERE DE PLANS ET DE DOCUMENTS D'AMENAGEMENT

#### Article D.134-1 :

(Dél. n° 93-72 AT du 16 juillet 1993)

Toute enquête publique en matière de plans et documents d'aménagement est ordonnée par arrêté du Président du gouvernement.

Cet arrêté précise notamment :

- les documents (dont plan et rapport justificatif) soumis à l'enquête ;
- la durée de l'enquête qui ne peut être inférieure à un mois et éventuellement prolongeable ;
- la désignation du commissaire-enquêteur ;
- le lieu et les horaires de consultation des documents ;
- les modalités permettant de recueillir toutes les observations des administrés ;
- les dispositions relatives à la publicité la mieux adaptée à chaque cas.

Cet arrêté sera publié au *Journal officiel* de la Polynésie française au moins 15 jours avant le démarrage effectif de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur doit remettre ses rapport et avis motivé dans le délai d'un mois suivant la clôture effective de l'enquête.

#### Article D.134-2 :

(Dél. n° 93-72 AT du 16 juillet 1993)

En tant que de besoin, le conseil des ministres pourra, par arrêté, préciser et compléter les dispositions ci-dessus.

Il pourra de la même façon préciser les modalités de choix des commissaires-enquêteurs et les conditions de déroulement et d'indemnisation de leur mission, cette indemnisation étant à la charge de la collectivité responsable de l'élaboration du plan ou document d'aménagement.





## TITRE 4

# GROUPES D'HABITATIONS, LOTISSEMENTS ET PARTAGE

### CHAPITRE 1

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA CREATION ET AU DEVELOPPEMENT DES GROUPES D'HABITATIONS ET DES LOTISSEMENTS A USAGE D'HABITATION

### SECTION 1 - GENERALITES

#### Article LP.141-1 :

(Dél. n° 61-44 du 8 avril 1961 ; Dél. n° 93-70 AT du 16 juillet 1993 ; Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; Dél. 2002-2225 APF du 26 septembre 2002 ; LP n°2011-17LP/APF du 1<sup>er</sup> juillet 2011)

La création ou le développement de groupes d'habitations ou de lotissements sont subordonnés à un arrêté d'autorisation délivré par l'autorité compétente, sur avis du service de l'urbanisme qui vérifie la conformité du dossier technique fourni par le pétitionnaire avec les dispositions générales d'aménagement et d'urbanisme.

Les formes et délais de l'instruction et, s'il y a lieu, de l'enquête à ouvrir, sont fixés par arrêté du conseil des ministres.

S'il y a lieu d'ouvrir une enquête d'utilité publique, celle-ci est menée conformément aux dispositions de l'article D.134-1 du présent code.

#### Article D.141-2 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; LP n°2011-17LP/APF du 1<sup>er</sup> juillet 2011)

Sauf application des dispositions de l'article LP.143-2, la vente ou la location des immeubles bâtis, des terrains compris dans un groupe d'habitations ou dans un lotissement, ainsi que l'édification des constructions, ne peuvent être effectués qu'après l'approbation du projet et la réalisation des travaux y figurant, et/ou ceux imposés comme conditions de l'autorisation.

L'autorité compétente peut toutefois autoriser l'exécution des travaux par tranches.

Lorsqu'il y a réalisation de travaux, ceux-ci font obligatoirement l'objet d'une demande de certificat de conformité, suivant les modalités fixées par arrêté du conseil des ministres.

### SECTION 2 - DEFINITIONS

#### Article D.141-3 :

(Dél. n° 93-70 AT du 16 juillet 1993 ; Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995)

§.1.- Constitue un groupe d'habitations au sens du présent chapitre l'opération qui a eu pour objet, sur une période de moins de 10 ans, de porter à plus de trois le nombre des immeubles individuels d'habitation, éventuellement contigus, situés sur une propriété d'un seul tenant et édifiés simultanément ou successivement

par un même propriétaire en vue de ventes avec, éventuellement, cession de l'emprise foncière de chaque construction.

§.2.- Ne constituent pas un groupe d'habitations:

- l'opération de rénovation de quartier entreprise par une collectivité ou un établissement public ayant pour objet, ou ayant eu pour effet, la division volontaire d'une ou plusieurs propriétés foncières bâties mais insuffisamment viabilisées, dans le but de permettre, parallèlement à la rénovation et l'amélioration de la viabilisation, l'accession à la propriété des occupants ;
- la réalisation d'ensembles hôteliers constitués par des bungalows distincts, et tant que cet usage est conservé ;
- la réalisation d'immeubles d'habitation soumis au régime de la copropriété.

#### Article LP.141-4 :

(Dél. n° 93-70 AT du 16 juillet 1993 ; Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; Dél. 2002-2225 APF du 26 septembre 2002 ; LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011 ; LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)

§.1.- Constitue un lotissement au sens du présent chapitre toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments à usage d'habitation qui a pour objet ou qui a eu pour effet, sur une période de moins de dix ans, de porter à quatre ou plus le nombre de terrains issus de ladite propriété.

L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de ventes ou locations simultanées ou successives.

§.2.- Ne sont pas pris en compte, pour l'application du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière :

- les parties de terrain détachées par échanges ou ventes, simultanés ou successifs, consentis en vue d'agrandir des propriétés limitrophes, ou de rectifier des limites pour permettre une utilisation plus rationnelle ;
- les parties de terrain détachées par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
- les terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ne sont pas destinés à être démolis dans un délai de moins de 10 ans, ou des bâtiments dont l'affectation n'est pas destinée à être modifiée dans le même délai ;
- les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues par l'article LP.113-9 ;
- les cessions gratuites et les apports de terrain réalisés au titre de contribution à la réalisation d'équipements publics.

§.3.- Sous réserve de la compatibilité du plan avec les dispositions du P.G.A. applicables, ou à défaut de celles du présent code, ne constituent pas un lotissement :

- les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement, ainsi que les divisions résultant de la vente, de la location ou de l'attribution des lots issus de celle-ci ;
- les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de résorption de l'habitat insalubre ;
- les divisions résultant des partages successoraux et actes assimilés, qui sont soumises aux dispositions du chapitre 4 ci-après.

Article LP.141-5 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; LP n°2011-17LP/APF du 1<sup>er</sup> juillet 2011)

Pour s'assurer du décompte du nombre de terrains issus d'une propriété d'origine sur la période de 10 ans prévue aux articles LP.141-4, il convient de se référer aux limites de cette propriété telles qu'elles existaient 10 ans avant la date de la nouvelle division envisagée.

Pour la définition de la propriété d'origine d'un seul tenant, c'est le sens juridique qui est pris en compte, plusieurs parcelles cadastrales distinctes, mais juxtaposées et appartenant à un même propriétaire, constituant une propriété unique, de même que l'ensemble formé par une partie cadastrée et une partie non encore cadastrée.

---

### SECTION 3 - DOSSIER DE DEMANDE

Article D.141-6 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; LP n°2011-17LP/APF du 1<sup>er</sup> juillet 2011)

La demande d'autorisation, établie suivant le modèle arrêté par le conseil des ministres, est présentée soit par le propriétaire du terrain, ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à réaliser l'opération sur le terrain.

Elle doit être accompagnée d'un extrait certifié conforme du titre de propriété ou d'un extrait du cadastre rénové lorsqu'il existe.

Elle doit être également accompagnée des titres, accords constitutifs de servitudes ou conventions relatifs au passage des voies et réseaux nécessaires au projet ou à leur protection.

La demande d'autorisation peut ne porter que sur une partie de la propriété. Dans ce cas, une nouvelle autorisation doit être demandée pour toute division, même par détachement d'une seule parcelle, de la partie conservée intervenant moins de 10 ans après la première autorisation.

Dans le cas où, postérieurement à une division non soumise à autorisation en application des dispositions du présent chapitre, une nouvelle division ou l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments sur un terrain entraîne l'application du régime d'autorisation ci-dessus défini aux articles D.141-3-§1 1 et LP.141-4-§1, la demande d'autorisation est présentée par le propriétaire qui a pris l'initiative de cette division ou de cette implantation. Elle ne concerne pas les terrains précédemment détachés.

Article LP.141-7 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)

Le dossier joint à la demande doit comporter les éléments ci-après :

- a- Une note exposant l'opération avec l'indication du nombre de lots envisagés, précisant ses objectifs et indiquant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans le site, le respect de l'environnement et la qualité de l'architecture et pour répondre aux besoins en équipements publics ou privés découlant de l'opération projetée ;
- b- Un plan de situation du terrain, notamment par rapport à l'agglomération ;
- c- Un plan de l'état actuel du terrain à lotir ou aménager et de ses abords faisant apparaître son nivellement, les constructions et les plantations existantes, les équipements publics qui desservent le terrain, ainsi que, dans le cas où la demande ne concerne pas la totalité de la propriété, la partie que l'auteur de la demande entend ne pas incorporer au lotissement ;
- d- Un plan définissant la composition d'ensemble du projet et faisant apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou à des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative, ainsi que les plantations à conserver ou à créer, ce plan pouvant se présenter sous la forme d'un plan de masse et pouvant également faire apparaître la division parcellaire ;
- e- Un projet de règlement, s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur, et qui doit être élaboré par un architecte si sont prévues des dispositions particulières relatives aux conditions d'insertion des constructions dans le site, au choix des matériaux, aux règles de construction ou à l'aspect ;
- f- Si des travaux d'équipements internes au lotissement sont prévus, un programme et les plans desdits travaux accompagnés des justifications techniques nécessaires, et des accords préalables imposés par les réglementations concernées, en particulier en matière d'infrastructures de télécommunications et de distribution de gaz en réseau, indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation, notamment le tracé des voies et des différents réseaux, l'implantation des équipements et les modalités de raccordement des bâtiments à édifier ;
- g- Le cas échéant, une copie de l'autorisation de défrichement ;
- h- La demande de raccordement ou de réalisation du dispositif général d'assainissement proposé au titre de la délibération n° 87-48 AT du 29 avril 1987 réglementant l'hygiène des eaux usées ;
- i- Le cas échéant, les études de sol permettant de justifier le dispositif d'assainissement proposé ;
- j- L'étude d'impact lorsque celle-ci est nécessaire ;
- k- S'il est prévu une réalisation par tranches, les conditions et modalités d'exécution des travaux ;
- l- Le cas échéant, une attestation de la garantie à fournir en application de l'article LP.143-2.

Le conseil des ministres pourra préciser ces éléments dans le cadre de l'arrêté prévu à l'article LP.141-1.

Article LP.141-8 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)

Dans le cas où des équipements communs sont prévus, le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article D.141-9, complété par les pièces annexes suivantes :

- a- l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public ;
- b- les statuts de l'association syndicale comprenant au moins les dispositions énumérées à l'article D.141-10 ;
- c- l'engagement du lotisseur de provoquer la réunion d'une assemblée de l'association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots, ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par cette assemblée.

Article D.141-9 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)

Les dispositions de l'article LP.141-8 ne sont pas applicables si :

- a- le nombre de lots destinés à l'implantation de bâtiments n'étant pas supérieur à cinq, le lotisseur s'engage à ce que les équipements communs soient attribués en propriété divisée ou indivise aux acquéreurs de lots ;
- b- le lotisseur justifie de la conclusion avec une personne morale de droit public d'une convention prévoyant le transfert dans le domaine de cette personne morale de la totalité des équipements communs, les travaux achevés.

Article D.141-10 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)

Les statuts de l'association syndicale mentionnée à l'article LP.141-8 doivent prévoir :

- a- que seuls le lotisseur, tant qu'il reste propriétaire d'un lot, et les membres de l'association des attributaires des lots qui ont donné lieu à l'obtention du certificat prévu à l'article D.143-5-a- participeront aux dépenses de gestion des équipements communs ;
- b- que l'association a notamment pour objet la prise en propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs, ainsi que leur transfert éventuel à une personne morale de droit public ;
- c- les modalités de la désignation des organes de l'association et leur rôle, aussi longtemps que l'organe d'administration de l'association n'a pas été désigné en application des dispositions de l'article LP.141-8-c- ;
- d- la possibilité pour tout attributaire de lot de provoquer, par ordonnance sur requête du président du

tribunal de grande instance, la réunion d'une assemblée générale si le lotisseur n'a pas respecté l'engagement prévu à l'article LP.141-8-c-.

Article D.141-11 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995)

S'il en est prévu un, le cahier des charges du lotissement est joint, pour information, au dossier présenté à l'appui de la demande.

Ce document contractuel, ainsi que les statuts de l'association syndicale ne sont pas soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

---

## SECTION 4 - INSTRUCTION

Article LP.141-12 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; Dél. 2002-2225 APF du 26 septembre 2002 ; LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)

Après dépôt du dossier à la mairie ou au service de l'urbanisme, l'instruction est menée en suivant la procédure précisée par arrêté du conseil des ministres comme indiqué à l'article LP.141-1.

Cet arrêté précise les modalités de délivrance, après première analyse du dossier, d'une lettre de notification constatant la recevabilité du dossier, adressée au demandeur par l'autorité compétente pour statuer sur le projet.

L'arrêté précise également le délai d'instruction à l'expiration duquel le pétitionnaire pourra demander à bénéficier d'une autorisation tacite, ainsi que les modalités suivant lesquelles lui sera communiqué un avant-projet de décision pour avis, avant que celle-ci ne soit définitivement arrêtée.

L'instruction de la demande fait l'objet d'un avis au *Journal officiel* pour permettre aux propriétaires riverains de faire valoir leurs observations éventuelles.

Article D.141-13 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995)

Toute demande de modification mineure ou d'adaptation d'un projet de lotissement en cours et ne remettant pas en cause son économie générale, et la prise en compte des documents de récolement après travaux, sont instruites dans le même contexte général, mais suivant une procédure allégée, notamment sur les points suivants :

- l'instruction ne donne pas lieu à l'avis prévu au dernier alinéa de l'article LP.141-12 ci-dessus ;
- le projet de décision finale, préparé comme un avenant à la décision initiale, ne donne pas lieu aux consultations prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article LP.141-12.

---

## SECTION 5 - DECISION

Article D.141-14 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995)

La décision finale d'acceptation, éventuellement conditionnelle, de sursis à statuer, ou de rejet, est prise sous forme d'arrêté, comme dit à l'article LP.141-1.

Si la décision comporte le rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions, ou s'il s'agit d'un sursis à statuer, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est

nécessaire dans le cadre d'un plan général d'aménagement le permettant.

La décision peut être d'acceptation du projet tout en décidant d'un sursis à statuer ou d'un refus sur la demande de vente avant achèvement des travaux, au cas où les propositions pour la garantie prévue à l'article LP.143-2 ne sont pas jugées suffisantes.

#### Article D.141-15 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995)

L'autorisation du groupe d'habitations ou du lotissement est refusée si le projet n'est pas conforme aux dispositions du plan général d'aménagement (ou plan d'aménagement de détail) rendu public et approuvé, ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Le groupe d'habitations ou le lotissement peut être interdit :

- si le terrain est impropre à l'habitation ;
- s'il ne dispose pas, par propriété, servitude constituée ou convention, de possibilités directes de raccordement à la voirie publique et aux autres réseaux correspondant à l'importance du projet ;
- si ledit groupe ou lotissement porte atteinte à une réserve boisée, à un site ou aux abords d'un monument historique classé ;
- s'il doit être situé dans une zone réservée à une destination autre que l'habitation ;
- si le projet est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune ou de l'agglomération.

#### Article LP.141-16 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)

L'autorisation de lotir porte sur la composition d'ensemble du lotissement ou du groupe d'habitations et sur les modalités de la division en lots.

Elle impose en tant que de besoin :

- a- L'exécution par le lotisseur, le cas échéant par tranches, compte-tenu notamment du programme de travaux présenté par lui et selon les modalités éventuellement précisées par des documents graphiques, de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, y compris pour relier le lotissement ou le groupe d'habitations au réseau général aménagé, l'alimentation et la distribution en eau et électricité, les réseaux de télécommunication, les équipements pour la distribution postale et de gaz en réseau, l'évacuation et le traitement des matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux, les espaces plantés ;
- b- L'obligation pour le lotisseur d'informer l'association syndicale mentionnée à l'article LP.141-8 de la date retenue pour la réception des travaux visés au a) ci-dessus, et ultérieurement de lui communiquer les procès-verbaux de réception des travaux et de levée des réserves ;
- c- Le respect des documents graphiques, notamment la délimitation des terrains réservés à des équipements publics ou privés et la localisation des constructions ;
- d- Un règlement fixant les règles d'urbanisme applicables dans le lotissement qui comprend tout ou partie des règles contenues dans le

règlement d'un plan général d'aménagement (ou plan d'aménagement de détail).

#### Article D.141-17 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995)

En application des dispositions édictées par le présent code, l'approbation du projet peut être subordonnée à l'exécution de travaux qui n'étaient pas prévus au programme présenté.

Peut également être imposé l'établissement de servitudes dans l'intérêt de la sécurité publique, de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique.

#### Article LP.141-18 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)

Lorsque le projet de décision n'a pas été notifié à l'issue du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article LP.141-1, le demandeur peut saisir l'autorité compétente.

L'arrêté précité précise les modalités de cette saisine et les conditions sous lesquelles la lettre de notification, mentionnée à l'article LP.141-12, vaudra autorisation. Ceci n'exclut pas la possibilité du retrait, dans le délai du recours contentieux, de l'autorisation tacite au cas où elle serait entachée d'illégalité.

#### Article D.141-19 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995)

Toutefois, le demandeur ne peut bénéficier d'une autorisation tacite dans les cas suivants :

- lorsque le projet nécessite une décision relative à l'occupation ou à une modification du domaine public ;
- lorsque le projet est situé dans un site classé ou en instance de classement ;
- lorsque le projet est situé dans un territoire en instance de classement en réserve naturelle ;
- lorsque le projet prévoit l'application des dispositions de l'article LP.143-2.

#### Article LP.141-20 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)

§.1.- L'arrêté d'autorisation de lotir ou de groupe d'habitation devient caduc si les travaux ne sont pas achevés dans le délai fixé par l'autorisation de lotir ou de groupe d'habitation.

Le délai mentionné ci-dessus, qui ne peut être supérieur à quatre (4) ans, commence à courir à compter de la publication au *Journal officiel* de la Polynésie française de l'arrêté d'autorisation ou de la date à laquelle l'autorisation est réputée accordée en application de l'article LP.141-18.

§.2.- Dans le cas où la réalisation des travaux par tranches a été autorisée, le délai de réalisation desdits travaux ne peut excéder six (6) ans.

#### Article LP.141-20-1 :

(LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)

L'arrêté d'autorisation de lotir ou de groupe d'habitation peut être prorogé une fois, pour une durée maximum de quatre (4) ans, sur demande de son bénéficiaire, sans instruction nouvelle du dossier sur vérification que les prescriptions d'urbanisme et d'aménagement, les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

La demande de prorogation, établie en deux (2) exemplaires, est déposée contre décharge à la mairie du



lieu des travaux deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité de l'arrêté de lotir.

A compter de la réception de la demande, le maire dispose d'un délai de dix (10) jours ouvrés pour transmettre son avis et la demande de prorogation à l'autorité compétente pour statuer.

La prorogation est acquise au bénéficiaire de l'autorisation si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la date de la décharge mentionnée ci-dessus.

La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

Article LP.141-20-2 :

*(LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)*

En cas de recours devant la juridiction administrative contre l'arrêté d'autorisation de lotir ou de groupe d'habitation, le délai de validité prévu à l'article LP.141-20 est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Article D.141-21 :

*(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)*

Les dispositions de l'article LP.141-20 ne sont pas applicables lorsque le lotisseur a procédé à la vente ou à la location d'un ou plusieurs lots en application de l'article D.143-5 pendant le délai de validité de l'autorisation.

d'urbanisme, contenues dans le règlement approuvé d'un lotissement non intégré à son cahier des charges, cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article D.141-25, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Article D.141-25 :

*(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995)*

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement, ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie, le demandeur ou l'accepteur, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie du règlement du lotissement non intégré à son cahier des charges, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain.

---

## SECTION 6 - DISPOSITIONS DIVERSES

Article D.141-22 :

*(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995)*

Le projet du groupe d'habitations, ou du lotissement, approuvé reste déposé et est mis à la disposition du public au secrétariat de la mairie dont dépend la partie principale du groupe d'habitations, ou du lotissement, et au secrétariat du service de l'urbanisme ou de sa subdivision concernée.

La date de la décision approbative doit être visée dans tous les actes et promesse de vente et dans tous engagements de location ou de location-vente.

Les affiches, annonces, tracts et tous moyens de publicité doivent faire connaître le dépôt du projet à la mairie ou au service de l'urbanisme, ainsi que la date de la décision approbative, et ne doivent porter aucune indication susceptible d'induire les acquéreurs en erreur.

Aucune publicité ne peut être entreprise avant intervention de l'arrêté d'approbation.

Article D.141-23 :

*(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995)*

Au cas où le lotisseur aurait concédé des droits de passage ou d'usage sur les voies et réseaux au bénéfice de personnes physiques ou morales riveraines, il lui appartient de déterminer et faire connaître les modalités de leur juste contribution aux charges, étant entendu qu'elles ne peuvent faire partie de l'association syndicale compte tenu du cadre de ses statuts défini à l'article D.141-10.

Article D.141-24 :

*(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995)*

Lorsqu'un plan général d'aménagement, ou un plan d'aménagement de détail, a été approuvé, les règles

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS A DESTINATION AUTRE QUE L'HABITATION**

#### Article D.142-1 :

*(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)*

Constitue un lotissement, au sens du présent titre, toute opération de division foncière menée dans les conditions et limites analogues à celles définies par l'article LP.141-4, mais réalisée en vue d'une destination autre que l'habitation et où la construction d'habitations est par conséquent soit interdite, soit limitée à des nécessités fonctionnelles déterminées.

La création et/ou le développement de ces lotissements sont subordonnés à une autorisation délivrée par application, mutatis mutandis, des dispositions des sections 4 et 5 du chapitre 1 du présent titre.

L'arrêté d'approbation détermine les conditions auxquelles le lotisseur devra se conformer.

Sont applicables également, mutatis mutandis, les dispositions des articles D.141-2 et D.141-22 du présent titre.

#### Article D.142-2 :

*(Dél. n° 61-44 du 8 avril 1961; Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995)*

L'interdiction de construire des immeubles à usage d'habitation doit être rappelée de façon claire et en caractères apparents dans les affiches, tracts, annonces et tous autres moyens de publicité, ainsi que dans les actes de vente ou de location concernant les terrains visés à l'article précédent.

De plus, cette interdiction doit faire l'objet d'une mention spéciale, inscrite au bas des actes de vente ou de location et signée par le ou les acquéreurs ou locataires successifs.

Cette mention doit également figurer de façon apparente sur chaque reçu de versement et, en général, sur tout acte souscrit par les locataires avec promesse de vente.

Le lotisseur est tenu de veiller à l'observation de cette clause. Toute renonciation, même postérieure à la vente ou à la location, est nulle et de nul effet.

#### Article D.142-3 :

*(Abrogé par Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995)*

#### Article D.142-4 :

Les lotissements visés au présent chapitre peuvent être transformés en lotissement à usage d'habitation dans le cas où ils se trouveraient ultérieurement compris à l'intérieur d'une zone affectée à l'habitation par un projet d'urbanisme approuvé ; il est, en ce cas, constitué une association de propriétaires dans les conditions prévues à l'article D.114-16 du présent code en vue de faire approuver le projet de transformation du lotissement et de réaliser les travaux.

## CHAPITRE 3

### CESSION DES LOTS, TRANSFERT DES ESPACES COMMUNS

#### SECTION 1 - CESSION DES LOTS

##### Article D.143-1 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)

Sous réserve de l'application de l'article LP.143-2, aucune mutation entre vifs ou location concernant des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement, ne peut être effectuée avant l'intervention de l'arrêté autorisant le lotissement, l'exécution des prestations imposées au lotisseur par ledit arrêté et la délivrance du certificat de conformité prévu à l'article D.141-2 lorsqu'il est nécessaire.

##### Article LP.143-2 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)

L'arrêté d'autorisation de lotir ou un arrêté ultérieur, pris dans les conditions prévues aux sections 4 et 5 du chapitre 1 du présent titre, autorise sur sa demande le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, dans l'une ou l'autre des hypothèses suivantes :

a- Le demandeur sollicite l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif desdites voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs, ainsi que les plantations prévues ou prescrites.

Dans ce cas, cette autorisation est subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté et, si le lotisseur n'est pas une collectivité publique, à la consignation à cette fin, en compte bloqué, d'une somme équivalant à leur coût, fixé par ledit arrêté, ou à la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux établie conformément à l'article D.143-3. Le déblocage de la somme représentative du montant des travaux peut être autorisé en fonction de leur degré d'avancement par l'autorité qui a accordé l'autorisation de lotir.

b- Le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article D.143-3.

Dans ce cas, l'arrêté fixe la date à laquelle l'organisme garant prévu à l'article D.143-3 devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article D.143-7.

##### Article D.143-3 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995)

La garantie d'achèvement de travaux est donnée par une banque ou un établissement financier. Cette intervention peut prendre la forme :

a- d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au lotisseur, ou à payer pour son compte, les sommes nécessaires à

l'achèvement des travaux, cette convention devant stipuler au profit des futurs attributaires de lots le droit d'en exiger l'exécution ;

b- soit une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers les futurs attributaires de lots, solidairement avec le lotisseur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

##### Article D.143-4 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)

La garantie prévue à l'article LP.143-2 peut être mise en œuvre :

- soit par les attributaires de lots ;
- soit par l'association syndicale ;
- soit par le maire de la commune ou le Président du gouvernement, selon l'autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation.

##### Article D.143-5 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)

L'autorité compétente délivre sur papier libre, sans frais et en double exemplaire, à la requête du bénéficiaire de l'autorisation et dans le délai maximum d'un mois à compter de cette requête, un certificat constatant qu'en exécution des prescriptions de l'arrêté d'autorisation ont été achevés selon le cas :

- a- soit l'ensemble des travaux du lotissement ;
- b- soit l'ensemble de ces travaux, exception faite des travaux de finition lorsque leur exécution différée a été autorisée en application de l'article LP.143-2-a ;
- c- soit les travaux de finition mentionnés au b- ci-dessus.

Les certificats correspondant aux points a- et c- ci-dessus tiennent alors lieu de certificat de conformité des travaux proprement dits, prévu à l'article D.141-2.

##### Article D.143-6 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)

Lorsque l'autorisation prévue à l'article LP.143-2 a été délivrée au vu d'une garantie d'achèvement, la requête mentionnée au premier alinéa de l'article D.143-5 est présentée conjointement par le bénéficiaire de l'autorisation et par l'organisme garant. Ceux-ci justifient qu'ils ont au préalable informé les acquéreurs des lots de leur intention de requérir l'autorité compétente, en leur précisant que la délivrance du certificat est sollicitée pour obtenir, en application du premier alinéa de l'article D.143-8, la levée de la garantie d'achèvement des travaux correspondants et en joignant à cette information le texte des articles D.143-5, D.143-6 et D.143-8.

##### Article D.143-7 :

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)

Lorsque, par suite de la défaillance du lotisseur, les travaux ne sont pas achevés, soit dans le plus court des délais contractuels fixés dans l'un ou l'autre des actes de mutation ou de location, soit au plus tard dans le délai fixé comme il est dit au dernier alinéa de l'article LP.143-2, le garant doit verser les sommes nécessaires à l'achèvement desdits travaux :

- soit à une personne qu'il aura choisie pour se substituer au lotisseur défaillant ;
- soit à une personne désignée par le maire, le Président du gouvernement ou l'association

syndicale selon que la garantie a été mise en œuvre par le maire, le Président du gouvernement, l'association syndicale ou les attributaires de lots ;

- à défaut, à une personne désignée par autorité de justice, notamment au syndic en cas de règlement judiciaire ou de liquidation des biens du lotisseur défaillant.

Pour l'application de l'alinéa précédent, la défaillance du lotisseur résulte notamment soit de l'admission de celui-ci au règlement judiciaire ou à la liquidation des biens, soit du non-achèvement des travaux à l'expiration du plus court des délais contractuels fixés par l'un des actes de mutation ou de location ou, au plus tard, à l'expiration du délai fixé par arrêté en vertu de l'article LP.143-2.

#### Article D.143-8 :

*(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)*

Les garanties prévues à l'article LP.143-2 prennent fin à l'achèvement des travaux.

La constatation de l'achèvement n'emporte pas elle-même renonciation de l'association syndicale ou des lotis de demander la réparation des dommages qui se révéleraient par la suite.

#### Article D.143-9 :

*(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)*

Hors de l'application des dispositions de l'article LP.143-2, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ne peut résulter que de la délivrance du certificat de conformité des travaux prévue à l'article D.141-2.

En cas d'application des dispositions de l'article LP.143-2, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être sollicitée mais ne peut être accordée avant l'obtention du certificat prévu à l'article D.143-5.

Toutefois, lorsque le lotisseur a été autorisé, en application des dispositions de l'article LP.143-2-b-, à procéder à la vente ou la location des lots avant exécution des travaux, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol peut être délivrée dans les 6 mois précédant la date fixée en application de l'article LP.143-2-b-, dès lors qu'est jointe à

la demande une attestation par laquelle le lotisseur certifie, sous sa responsabilité, que les plates-formes des voies desservant le terrain faisant l'objet de la demande et les réseaux compris sous celle-ci ont été réalisés. Dans ce cas, l'autorisation d'occupation est concrétisée par la délivrance de la note de renseignements d'aménagement prévue par l'article D.115-1, et qui le mentionne expressément.

#### Article D.143-10 :

*(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995)*

La délivrance du certificat prévu à l'article D.143-5 ne dégage pas le lotisseur de ses obligations et de sa responsabilité vis-à-vis des acquéreurs des lots, notamment en ce qui concerne la qualité des travaux exécutés.

---

## SECTION 2 - TRANSFERT DES ESPACES COMMUNS

#### Article D.143-11 :

*(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995)*

Le transfert à l'association syndicale de la propriété des voies et espaces communs est fait gracieusement. Il y est procédé aux frais et charges du lotisseur, l'acte constatant le transfert n'étant assujéti qu'aux droits fixes minimaux d'enregistrement et de transcription.

#### Article D.143-12 :

*(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995)*

Le classement des voies et espaces communs dans le domaine d'une personne morale de droit public ne donne pas lieu à indemnité.

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARTAGES ET A LA CONSTRUCTIBILITE DE TERRAINS

#### Article LP.144-1 :

(Dél. n° 61-44 du 8 avril 1961; Dél. n° 78-77 du 11 Mai 1978; Dél. n° 93-70 AT du 16 juillet 1993 ; LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011 ; LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)

§.1.- Les opérations amiables ou judiciaires de partage, donation partage, partage successoral et actes assimilés, sortie d'indivision, doivent respecter les prescriptions minimales du plan d'aménagement, en particulier, en ce qui concerne la forme et les dimensions des parcelles et les emprises réservées à la voirie et aux accès. Dans les communes ne disposant pas de PGA, ces opérations doivent respecter les dispositions du présent code.

§.2.- Sous réserve des dispositions spéciales prévues par les plans d'aménagement ou par les cahiers des charges des lotissements, est interdit tout partage ou division d'un fonds qui aurait pour effet de morceler ce fonds en lots destinés ou non à la construction, dont les dimensions ne permettraient pas d'y inscrire un cercle d'au moins dix mètres de rayon, exception faite des lots affectés à l'usage de voirie, d'accessoires de voirie ou d'accès, et dont les dimensions restent régies par les conditions d'emprise nécessaires.

Si les dimensions du terrain à partager ne peuvent permettre l'inscription de ce cercle de dix mètres de rayon, il sera proposé à l'agrément préalable de l'administration un plan établi sur la base d'une superficie minimale de quatre cent cinquante mètres carrés pour chaque lot, avec possibilité d'y inscrire un cercle d'au moins sept mètres cinquante de rayon. Des adaptations de cette condition d'inscriptibilité pourront être proposées afin de tenir compte des contraintes d'accès, ainsi que de la morphologie initiale de la propriété.

#### Article LP.144-2 :

(LP n°2011-17 du 1<sup>er</sup> juillet 2011)

Lorsque le partage ou la division d'un fond, effectué conformément aux conditions mentionnées à l'article LP.144-1 a pour effet de porter à plus de deux le nombre de lots issus du morcellement, la desserte intérieure doit être assurée par une voie d'au moins 6 mètres d'emprise ou par une voie à sens unique d'une emprise d'au moins 3,50 mètres.

Une aire de retournement doit être proposée selon la configuration des lieux.

#### Article LP.144-3 :

(LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015)

A l'exception des lotissements ou groupes d'habitations, pour être constructible, un terrain doit respecter les conditions mentionnées aux articles LP.144-1 et LP.144-2 ou les cas échéant, au plan général d'aménagement de la commune concernée.

## **CHAPITRE 6**

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX BATIMENTS ABANDONNES**

#### Article D.145-1 :

*(Dél. 2002-2225 APF du 26 septembre 2002)*

Après mise en demeure adressée au propriétaire, par l'autorité compétente, restée sans effet, d'effectuer les travaux de remise en état nécessaires, le territoire ou les collectivités locales peuvent acquérir par voie d'expropriation, à défaut d'accord amiable, dans les formes et conditions prévues dans le code de l'expropriation applicable en Polynésie française, les bâtiments dont l'entretien est abandonné.

Toutefois, le propriétaire peut obtenir la suspension de la procédure d'expropriation, en s'engageant à effectuer les travaux nécessaires dans les conditions et délais qui lui seront impartis.

L'expropriation ne peut être prononcée par le président du tribunal civil qu'au vu d'un procès-verbal constatant soit le refus exprès ou tacite du propriétaire de prendre l'engagement susvisé, soit que cet engagement n'a pas été respecté.

❖ *Le chapitre 5 a été abrogé par délibération n° 2002-2225 APF du 26 septembre 2002*

## TITRE 5

# DU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL DU TERRITOIRE, DU CLASSEMENT ET DE LA PROTECTION DES SITES, MONUMENTS, OBJETS ET ELEMENTS EN DEPENDANT, ET DE LA REGLEMENTATION DES FOUILLES

Chapitres 1 et 2 abrogés par la loi du pays n° 2015-10 du 19 novembre 2015.

### CHAPITRE 3 CONTROLE DES EXPORTATIONS

#### Article D.153-1 :

L'exportation hors du territoire des biens classés ou inscrits sur la liste prévue à l'article D.151-1 est interdite. Elle peut néanmoins être autorisée exceptionnellement par le chef de territoire en conseil de gouvernement, après avis de la commission des sites et des monuments naturels.

En outre, une liste de catégories d'objets présentant un intérêt historique, légendaire, scientifique ou folklorique est établie par arrêté du chef de territoire en conseil de gouvernement, après avis de la commission des sites et des monuments naturels. Les objets contenus dans ces catégories ne peuvent être exportés hors du territoire sans autorisation du chef de territoire en conseil de gouvernement, après avis de la commission des sites et des monuments naturels.

❖ Voir observation préliminaire n° 1.

#### Article D.153-2 :

Le chef de territoire a le droit de retenir, soit pour le compte du territoire, soit pour le compte d'une commune ou d'un établissement public, les objets dont l'exportation est demandée moyennant le paiement à l'exportateur d'une équitable indemnité.

Le montant de cette indemnité est fixé à l'amiable ou à dire d'experts si l'expertise est demandée par l'exportateur.

Le droit de rétention pourra s'exercer pendant une période de six mois.

❖ Voir observation préliminaire n° 1.

### CHAPITRE 4 FOUILLES

#### Article D.154-1 :

Nul ne peut effectuer, sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui, des fouilles ou des sondages, à l'effet de recherches d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, la science, l'art ou l'archéologie, sans avoir obtenu préalablement l'autorisation du chef de territoire en conseil de gouvernement. Toute

fouille autorisée devra faire l'objet d'un compte rendu avec nomenclature détaillée des objets trouvés, toute découverte doit être conservée et immédiatement déclarée à l'autorité administrative.

❖ Voir observation préliminaire n° 1.

#### Article D.154-2 :

Le chef de territoire peut, dans l'intérêt des collectivités publiques, revendiquer les pièces provenant des fouilles, dans les conditions prévues à l'article D.154-3 ci-après.

❖ Voir observation préliminaire n° 1.

#### Article D.154-3 :

Le chef de territoire peut prononcer le retrait de l'autorisation de fouilles précédemment accordée :

- 1°) si les prescriptions imposées pour l'exécution des recherches ou pour la conservation des découvertes effectuées ne sont pas observées ;
- 2°) si, en raison de l'importance de ces découvertes, le gouvernement du territoire estime devoir poursuivre lui-même l'exécution des fouilles ou procéder à l'acquisition des terrains.

A compter du jour où le gouvernement notifie son intention de provoquer le retrait de l'autorisation, les fouilles doivent être suspendues.

#### Article D.154-4 :

En cas de retrait d'autorisation pour inobservation des conditions édictées, l'auteur des recherches ne peut prétendre à aucune indemnité en raison de son éviction ou des dépenses qu'il a effectuées.

Il peut toutefois obtenir le remboursement du prix des travaux ou installations pouvant servir à la continuation des fouilles si celles-ci sont poursuivies par le gouvernement.

#### Article D.154-5 :

Si l'autorisation de fouilles est retirée pour permettre au gouvernement de poursuivre celles-ci, l'attribution des objets découverts avant la suspension des fouilles demeure réglée par les dispositions de l'article D.154-6 ci-après.

#### Article D.154-6 :

Le chef de territoire peut faire procéder d'office à l'exécution de fouilles ou de sondages sur des terrains n'appartenant pas au territoire, à l'exception toutefois des terrains appartenant à des immeubles bâtis et clos de murs ou de clôtures équivalentes. A défaut d'accord amiable avec le propriétaire, l'exécution des fouilles ou des sondages est déclarée d'utilité publique par arrêté du chef de

territoire en conseil de gouvernement, après avis conforme de l'assemblée territoriale, qui autorise l'occupation temporaire des terrains.

L'occupation ne peut, en aucun cas, excéder cinq années.

- ❖ *Les dispositions du 15° de l'article 28 de la loi organique n° 96-312 du 12 avril 1996 portant statut d'autonomie de la Polynésie française ayant confié au conseil des ministres la déclaration d'utilité publique, l'avis de l'assemblée de la Polynésie française n'est plus requis.*

#### Article D.154-7 :

La propriété des découvertes effectuées au cours des fouilles et exécutées dans les conditions prévues à l'article D.154-5 ci-dessus est partagée entre le gouvernement du territoire et le propriétaire du terrain, suivant les règles de droit commun.

Le chef de territoire peut toutefois exercer sur les objets trouvés le droit de revendication prévu aux articles D.154-2 et D.154-3 ci-dessus.

- ❖ *Voir observation préliminaire n° 1.*

#### Article D.154-8 :

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, vestiges d'habitations ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, la science, l'art, l'archéologie, sont mis à jour, l'inventeur de ces objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate à l'autorité administrative compétente, suivant le lieu de la découverte.

#### Article D.154-9 :

Le chef de territoire en conseil de gouvernement statue sur les mesures à prendre à l'égard des découvertes de caractère immobilier faites fortuitement.

La propriété des trouvailles de caractère immobilier, faites fortuitement, demeure réglée par l'article 716 du code civil, mais le gouvernement du territoire peut revendiquer ces trouvailles moyennant une indemnité fixée à l'amiable ou à dire d'expert. Le montant de l'indemnité est réparti entre l'inventeur et le propriétaire suivant les règles du droit commun, les frais de l'expertise éventuelle étant imputés sur elle.

Dans un délai de trois mois à partir de la fixation de la valeur de l'objet, le chef de territoire peut renoncer à l'achat ; il reste tenu, en ce cas, des frais de l'expertise.

- ❖ *Voir observation préliminaire n° 1.*

## CHAPITRE 5 SANCTIONS

#### Article D.155-1 :

Les auteurs des infractions aux dispositions du titre 5 du Livre I du présent code seront punis des peines prévues par l'arrêté 238 MI/AA du 19 mars 1958 pour la 5ème catégorie d'infractions.



pages 73 à 80 réservées



## TITRE 6

## PUBLICITE

### CHAPITRE UNIQUE

#### Article D.161-1 :

En dehors d'emplacements déterminés par arrêtés du chef de territoire en conseil de gouvernement après avis conforme de l'assemblée territoriale, sont interdites dans le territoire de la Polynésie française, tant sur la voie publique que dans les propriétés privées, la pose et l'utilisation de panneaux-réclame, affiches, peintures ou dispositifs publicitaires quelconques.

Cette interdiction ne s'applique pas aux communes de Papeete et d'Uturoa où la réglementation de la publicité est déterminée par des arrêtés municipaux.

❖ *Voir observations préliminaires n° 1 et 4.*

#### Article D.161-2 :

Par dérogation aux dispositions qui précèdent sont autorisées, sous réserve d'enregistrement auprès des services compétents, des déclarations correspondant aux opérations ci-après :

- 1°) la pose d'affiches en papier, collées sur les murs des immeubles bâtis à une hauteur ne dépassant pas trois mètres au-dessus du sol sans que la dimension de chaque affiche puisse excéder 1 mètre carré ;
- 2°) les enseignes commerciales lorsqu'elles sont placées sur l'immeuble où est exercé le commerce, ainsi que les panneaux indicateurs du chemin à suivre pour accéder à un établissement commercial, si ces panneaux sont placés à moins de 500 mètres de l'établissement en cause.

Les enseignes seront fixées sur les immeubles en dessous du niveau du toit ou de la corniche ; les panneaux indicateurs isolés seront placés à une hauteur inférieure à 3 mètres au-dessus du sol et ne dépasseront pas 1 mètre carré de surface unitaire.

#### Article D.161-3 :

Toute publicité doit mentionner en caractères lisibles, s'il y a lieu, le nom de l'entreprise d'affichage qui l'effectue et, en tout état de cause, le numéro d'enregistrement des déclarations ou d'autorisation des demandes.

#### Article D.161-4 :

La pose d'enseignes commerciales, panneaux-réclame, panneaux d'indication de direction ne peut être faite sur le domaine public qu'avec l'autorisation du maire de la commune ou du chef de territoire, selon le cas.

Est interdite, en tout état de cause, l'apposition de matériel publicitaire, y compris les affiches en papier collées ou clouées, sur les arbres du domaine public ou privé du territoire ou de l'Etat.

❖ *Voir observation préliminaire n° 1.*

#### Article D.161-5 :

Le libellé des réclames, affiches et panneaux publicitaires doit être rédigé en langue française. La traduction en tahitien et en anglais est autorisée sous réserve que le texte en français figure en caractères plus apparents.

#### Article D.161-6 :

Les autorisations, données en vertu des dispositions de l'article D.161-1, pourront être rapportées par arrêté du chef de territoire en conseil de gouvernement, après mise en demeure adressée au propriétaire et restée sans effet, lorsque les panneaux-réclame, affiches, peintures ou dispositifs publicitaires ne sont pas tenus en bon état d'entretien.

❖ *Voir observation préliminaire n° 1.*

#### Article D.161-7 :

Les panneaux et affiches déjà placés contrairement aux présentes dispositions devront être enlevés dans un délai d'un mois à compter du 3 juin 1961.

#### Article D.161-8 :

Les auteurs des infractions aux dispositions du titre 6 du livre I du présent code seront punis des peines prévues par l'arrêté n° 238 MI/AA du 19 mars 1958 pour la 4ème catégorie d'infractions.









## TITRE 8

# PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

### CHAPITRE 1

#### GENERALITES

##### Article D.181-1 :

(Dél. n° 2001-10 APF du 1<sup>er</sup> février 2001)

Les plans de prévention des risques naturels prévisibles dits P.P.R. sont destinés à délimiter des zones plus particulièrement exposées aux risques naturels prévisibles, tels que les inondations, les mouvements de terrain, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes, les cyclones, les raz de marée ou tsunamis.

Ils prévoient également les mesures de prévention à mettre en œuvre par les particuliers, les collectivités locales et leurs établissements publics afin de délimiter les risques.

##### Article D.181-2 :

(Dél. n° 2001-10 APF du 1<sup>er</sup> février 2001)

Ces plans ont pour objet, en tant que de besoin :

- 1° De délimiter les zones exposées aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient y être autorisés, de prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ;
- 2° De délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux, et d'y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues au 1° du présent article ;
- 3° De définir les mesures de prévention et de protection qui doivent être prises dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du présent article, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers ;
- 4° De définir, dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du présent article, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan, qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs. La réalisation des mesures prévues aux 3° et 4°

du présent article peut être rendue obligatoire en fonction de la nature et de l'intensité du risque dans un délai de cinq ans, pouvant être réduit en cas d'urgence. A défaut de mise en conformité dans le délai prescrit, l'autorité compétente peut, par arrêté, après mise en demeure non suivie d'effet, ordonner la réalisation de ces mesures aux frais du propriétaire, de l'exploitant ou de l'utilisateur.

Les travaux de prévention imposés en application du 4° à des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation du plan et mis à la charge des propriétaires, exploitants ou utilisateurs ne peuvent porter que sur des aménagements limités dont le coût est inférieur à 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.

##### Article D.181-3 :

(Dél. n° 2001-10 APF du 1<sup>er</sup> février 2001)

Le projet de plan comprend :

- 1° Une note de présentation indiquant le secteur géographique concerné, la nature des phénomènes naturels pris en compte et leurs conséquences possibles compte tenu de l'état des connaissances ;
- 2° Un ou plusieurs documents graphiques délimitant les zones mentionnées aux 1° et 2° de l'article D.181-2 ;
- 3° Un règlement précisant en tant que de besoin :
  - les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables dans chacune de ces zones en vertu des 1° et 2° de l'article D.181-2 ;
  - les mesures de prévention et de protection mentionnées au 3° de l'article D.181-2 et les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan, mentionnées au 4° de l'article D.181-2. Le règlement mentionne, le cas échéant, celles de ces mesures dont la mise en œuvre est obligatoire et le délai fixé pour leur mise en œuvre.

##### Article D.181-4 :

(Dél. n° 2001-10 APF du 1<sup>er</sup> février 2001)

En application du 3° de l'article D.181-2, le plan peut notamment prescrire aux particuliers ou à leurs groupements la réalisation de travaux contribuant à la prévention des risques et leur confier la gestion de dispositifs de prévention des risques.

Le plan indique si la réalisation de ces mesures est rendue obligatoire et, si oui, dans quel délai.

##### Article D.181-5 :

(Dél. n° 2001-10 APF du 1<sup>er</sup> février 2001)

Le plan de prévention des risques approuvé prévaut sur le plan général d'aménagement ou le plan d'aménagement de détail et, en leur absence, sur les règles générales d'urbanisme.



## CHAPITRE 2

### ETABLISSEMENT ET REVISION DES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

#### Article D.182-1 :

(Dél. n° 2001-10 APF du 1<sup>er</sup> février 2001)

L'établissement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (P.P.R) est ordonné par arrêté du conseil des ministres, qui doit déterminer le périmètre mis à l'étude et la nature des risques pris en compte.

L'arrêté est notifié aux maires des communes concernées par le périmètre du P.P.R.

#### Article D.182-2 :

(Dél. n° 2001-10 APF du 1<sup>er</sup> février 2001)

Les P.P.R. sont établis ou révisés soit par le service de l'urbanisme, soit par un organisme ou technicien compétent, sous le contrôle d'une commission des P.P.R. dont la composition est déterminée par arrêté du conseil des ministres.

#### Article D.182-3 :

(Dél. n° 2001-10 APF du 1<sup>er</sup> février 2001)

§1. Lorsqu'un projet de plan de prévention des risques contient certaines des dispositions mentionnées aux 1° et 2° de l'article D.181-2 et que l'urgence le justifie, le conseil des ministres peut les rendre immédiatement opposables à toute personne publique ou privée par arrêté.

Les documents relatifs aux prescriptions rendues ainsi opposables dans une commune sont soumis aux mesures de publicité prévues à l'article D.182-5.

Ces dispositions cessent d'être opposables si elles ne sont pas reprises dans le plan approuvé ou si le plan n'est pas approuvé dans un délai de trois ans.

§2. Dans le cas où une construction, la création ou le développement d'un lotissement, l'exploitation d'une carrière, un travail d'exhaussement ou d'affouillement du sol, ou l'exécution de tout autre ouvrage ou de tous travaux immobiliers seraient incompatibles avec les dispositions du projet de P.P.R., le Président du gouvernement décide qu'il sera sursis à statuer sur la demande d'autorisation de travaux immobiliers.

Cette décision doit être motivée.

En aucun cas, le sursis à statuer ne peut excéder deux ans. Il peut être renouvelable une fois pour une période d'un an. A l'issue de ce délai, une décision accordant ou refusant la demande doit, sur simple réquisition de l'intéressé par lettre recommandée, être prise par l'autorité chargée de la délivrance de l'autorisation dans les formes et délais requis en la matière.

#### Article D.182-4 :

(Dél. n° 2001-10 APF du 1<sup>er</sup> février 2001)

Le président de la commission des P.P.R. transmet pour avis le projet de P.P.R. aux conseils municipaux des communes concernées. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans un délai de deux mois.

Après les consultations susmentionnées, le projet est soumis à enquête publique dans les formes prévues à l'article D.134-1 du présent code.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis, est transmis à nouveau aux conseils municipaux des communes concernées. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans un délai de deux mois.

Le projet est ensuite soumis à l'avis du comité d'aménagement du territoire.

Le P.P.R. est approuvé par arrêté du conseil des ministres.

#### Article D.182-5 :

(Dél. n° 2001-10 APF du 1<sup>er</sup> février 2001)

L'arrêté approuvant le P.P.R. fait l'objet d'un affichage, pendant un mois au minimum, dans chaque mairie sur le territoire de laquelle le plan est applicable et d'un communiqué par voie de presse en vue d'informer les populations concernées.

Le plan est tenu à la disposition du public au service de l'urbanisme, dans chaque mairie concernée et dans chaque circonscription administrative territoriale concernée.

#### Article D.182-6 :

(Dél. n° 2001-10 APF du 1<sup>er</sup> février 2001)

Un P.P.R. peut être révisé selon la procédure décrite aux articles D.182-1 à D.182-5 du présent code.

Toutefois, lorsque la révision n'est que partielle, les consultations et l'enquête publique mentionnées à l'article D.182-4 ne sont effectuées que dans les communes sur le territoire desquelles les modifications proposées seront applicables.

Les documents soumis à consultation ou enquête publique comprennent alors :

1° Une note synthétique présentant l'objet des modifications envisagées ;

2° Un exemplaire du plan modifié avec l'indication, dans le document graphique et le règlement, des dispositions qui ont fait l'objet d'une modification et le rappel, le cas échéant, de la disposition précédemment en vigueur.

L'approbation du nouveau plan emporte abrogation des dispositions correspondantes de l'ancien plan.

#### Article LP.182-7

(LP. n° 2015-1 du 06 janv. 2015 ; LP. n° 2015-09 du 12 nov. 2015)

I.- Un P.P.R. peut faire l'objet d'une actualisation ne remettant pas en cause son économie générale et n'intervenant qu'à l'échelle de la parcelle ou d'un groupement de parcelles.

L'actualisation peut notamment avoir pour objet :

1° la rectification d'une erreur matérielle ;  
2° la modification d'un élément mineur du règlement ou de la note de présentation ;  
3° la modification des documents graphiques délimitant les zones mentionnées aux 1° et 2° de l'article D.181-2, pour tenir compte des modifications d'origine naturelle ou artificielle de l'état des lieux ou d'un changement dans l'état des connaissances scientifiques.

II.- L'actualisation du P.P.R. est soumise pour avis, successivement :

1° à la commission des plans de prévention des risques naturels mentionnée à l'article D.182-2 ;  
2° puis au conseil municipal de la commune concernée, qui reçoit, à cette fin, communication de l'avis rendu en application du 1 ;

L'avis du conseil municipal est réputé donné s'il n'a pas été émis dans un délai de deux mois à compter de la saisine.

III.- Une fois les avis prévus au II émis, le projet d'actualisation du P.P.R fait l'objet d'une consultation du public. Cette consultation, qui est organisée pendant une durée d'un mois, porte sur un dossier de projet d'actualisation du P.P.R, qui comprend :

- 1° une note de synthèse présentant l'objet des actualisations envisagées ;
- 2° un exemplaire du plan actualisé avec l'indication, dans le document graphique et le règlement, des dispositions qui ont fait l'objet d'une modification et le rappel, le cas échéant, de la disposition précédemment en vigueur ;
- 3° l'avis de la commission des P.P.R ;
- 4° l'avis du conseil municipal ;

Le public est informé de cette consultation par voie d'affichage ou par tous autres moyens de communications appropriés.

IV.- Les éléments de l'actualisation du P.P.R sont approuvés par arrêté du conseil des ministres. L'approbation des dispositions nouvelles emporte abrogation des dispositions correspondantes précédemment en vigueur.

V.- Des arrêtés pris en conseil des ministres précisent en tant que de besoin les modalités d'application du présent article.

## CHAPITRE 3

### SANCTIONS

#### Article D.183-1 :

*(Dél. n° 2001-10 APF du 1<sup>er</sup> février 2001)*

Le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un plan de prévention des risques ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est puni des peines prévues aux articles D.117-1 et D.117-2.

#### Article D.183-2 :

*(Dél. n° 2001-10 APF du 1<sup>er</sup> février 2001)*

Le droit de visite prévu à l'article D.116-3 est ouvert aux représentants de l'autorité administrative compétente.

