

**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 délégation à 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 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) ;*
- *le service de l'urbanisme par le reste du code.*

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 D.100-1 : Domaines d'intervention**

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

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

- les dispositions générales en matière d'aménagement ;
- la protection et la mise en valeur de l'environnement ;
- les travaux immobiliers et les lotissements;
- les installations classées ;
- les établissements recevant du public.

## SECTION 2 - COMITE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### **Article D.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)

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 et ceux d'ordre réglementaire relatifs aux questions énumérées à l'article D.100-1. 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.

## 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)

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 D.100-1 par toutes les dispositions générales des autres livres du code de l'aménagement du territoire.

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

(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984)

Le schéma d'aménagement général dit S.A.G.E. trace le cadre général de l'aménagement du territoire et en fixe les éléments essentiels en concordance avec la politique de développement économique et social.

Peuvent lui être annexés des schémas spécifiques de répartition d'équipements publics spécialisés ou d'investissements privés d'intérêt général, et tous éléments de synthèse qui se révéleraient nécessaires.

Le schéma d'aménagement général peut indiquer les parties de territoire sur lesquelles sont souhaités voir établis les plans généraux d'aménagement ou plans d'aménagement de détail.

### **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 D.113-1 : Elaboration et approbation des schémas d'aménagement général (S.A.G.E.)**

*(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)*

L'établissement ou la révision du schéma d'aménagement général est ordonné par arrêté du conseil des ministres après avis du comité d'aménagement du territoire (C.A.T.).

Les projets de schéma d'aménagement général qui intègrent l'ensemble des aspects administratifs, économiques, sociaux, culturels, naturels et artificiels des portions de territoire auxquelles ils s'appliquent, sont soumis à l'accord du comité d'aménagement du territoire, puis mis, par arrêté du ministre chargé de l'aménagement du territoire, à la disposition du public pendant un mois, au service de l'urbanisme et de ses subdivisions, dans les mairies, et auprès des circonscriptions administratives.

La décision fixe la date à compter de laquelle les projets de schéma d'aménagement général sont mis à la disposition du public et les modalités de consultation. Publicité est faite de la décision par voie de presse écrite et parlée quinze (15) jours au minimum avant la date prévue pour le début de la consultation et ce pendant huit (8) jours calendaires.

Ils sont ensuite soumis à l'avis du ou des conseils municipaux concernés, qui, s'ils n'ont pas fait connaître leur avis dans un délai de trois mois, sont réputés avoir donné un avis favorable aux dispositions prévues.

Le dossier complet est ensuite transmis pour délibération à l'assemblée territoriale.

#### **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 D.113-5 : Révision des plans d'aménagement**

(Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995)

§.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.

§.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 D.113-2-§.3, 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 D.114-1, 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.

## **CHAPITRE 4**

### **MESURES D'EXECUTION DES PLANS D'AMENAGEMENT**

#### **SECTION 1 - GENERALITES**

#### **Article D.114-1 : Interventions foncières ou immobilières - terrains réservés**

*(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984)*

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 D.114-2 : Servitudes d'urbanisme**

*(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984)*

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 D.114-3 : Mesures d'exécution**

*(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984)*

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

- la constitution des réserves foncières ;
- la réalisation des infrastructures et des équipements publics ;
- l'accord préalable et le permis de travaux immobiliers ;
- les opérations concertées ;
- la création d'associations et syndicats de propriétaires ;
- le permis de lotir.

#### **Article D.114-4 : Réserves foncières**

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

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 D.114-5 : Réalisation des infrastructures et équipements**

(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984)

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.

### **SECTION 2 - AUTORISATIONS DE TRAVAUX IMMOBILIERS**

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

(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995 ; Dél. 2002-2225 APF du 26 septembre 2002)

§.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.

Sans toutefois les dispenser des autorisations nécessaires au titre de réglementations différentes, sont exemptés de permis de travaux immobiliers :

- 1- Les travaux et ouvrages qui ne peuvent être qualifiés de construction au sens du présent chapitre.
- 2- Les constructions ou travaux relatifs aux installations techniques réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou nécessaires au fonctionnement des délégataires de services publics. L'exécution de ces travaux est soumise au dépôt préalable d'un dossier technique auprès du service de l'urbanisme.
- 3- Les ouvrages qui, en raison de leur faible importance, sont soumis à la procédure de déclaration de travaux décrite à l'article D. 114-6-1 ci-dessous.

Le conseil des ministres fixe la liste des travaux concernés.

§.2.- Cependant, et sans préjudice de l'état d'avancement des procédures foncières nécessaires à leur exécution, les travaux ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique, après enquête préalable sur la base d'un dossier technique comportant les documents exigibles au titre d'une demande d'autorisation de travaux immobiliers, sont exemptés des procédures d'autorisation déterminées par la présente section.

Le dossier technique correspondant doit toutefois être déposé au titre des mesures de publicité vis-à-vis du public dans les mêmes conditions que celles applicables aux dossiers des projets ayant obtenu une autorisation de travaux même de la catégorie des ouvrages liés aux concessions et autorisations d'utilisation des forces hydrauliques telle que déterminée par la délibération n° 84-1049 AT du 28 décembre 1984.

#### **Article D.114-6-1 :**

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

§.1.- Les ouvrages visés au 3) du paragraphe 1 de l'article D.114-6, font l'objet d'une déclaration de travaux préalable à tout commencement d'exécution. Cette déclaration permet à l'autorité compétente en matière d'autorisation de travaux immobiliers, de vérifier la conformité du dossier aux règles d'urbanisme et d'aménagement.

Si les ouvrages précités sont directement liés à un projet de construction rentrant dans le champ des permis de travaux immobiliers, ils ne font pas l'objet d'une déclaration de travaux indépendante. Ils sont décrits dans la demande d'autorisation de travaux immobiliers.

§.2.- Sauf opposition dûment motivée, notifiée par l'autorité compétente en matière d'autorisation 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.

#### **Article D.114-7 :**

(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 ; Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995 ; Dél. n° 95-161 AT du 26 octobre 1995 ; Dél. n° 2000-86 APF du 8 août 2000 ; Dél. 2002-2225 APF du 26 septembre 2002)

§.1.- Les permis de travaux immobiliers sont le permis de terrassement, le permis de construire et l'autorisation de lotir. Ils sont délivrés ou refusés par l'autorité compétente, sur avis du service de l'urbanisme qui recueille l'avis du maire et vérifie la conformité du dossier technique fourni par le pétitionnaire avec les règles d'aménagement et d'urbanisme.

Le maire dispose d'un délai d'un mois, à compter de la réception du dossier, pour donner son avis. Passé ce délai, son avis est réputé favorable.

§.2.- Les conditions de délivrance des permis 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, le permis est réputé tacitement accordé ou prorogé.

Les permis de travaux immobiliers doivent être différenciés selon l'importance des travaux projetés et leur situation géographique. Ils peuvent être assortis 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.- Ces permis ne font pas échec aux dispositions relatives aux abattages d'arbres et défrichement dont les conditions d'autorisation sont définies par la réglementation territoriale sur le régime des eaux et forêts.

§.4.- L'autorisation de travaux immobiliers est périmée si ceux-ci ne sont pas entrepris dans un délai de deux ans à compter de sa délivrance.

Il en est de même si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Le délai de validité de l'autorisation de travaux immobiliers peut être prorogé pour une année, 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 et si la demande en est déposée contre récépissé au service de l'urbanisme, dans les deux mois avant l'expiration du délai de validité.

La prorogation est acquise au bénéficiaire de l'autorisation de travaux immobiliers si aucune décision ne lui a été notifiée dans le délai prévu à l'alinéa 3 de l'article A. 114-18.

§.5.- Le permis 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 et maîtres d'œuvre.

#### **Article D.114-8 : Permis de terrassement**

*(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; Dél. n° 93-71/AT du 16 juillet 1993)*

Le permis de terrassement est obligatoire pour tout projet comportant le déplacement ou la manipulation de plus de 60 m<sup>3</sup> de matériaux.

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.

#### **Article D.114-9 : Permis de construire**

*(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; Dél. n° 86-18 AT du 26 juin 1986 ; Dél. 2002-2225 APF du 26 septembre 2002)*

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

Les travaux d'entretien courant, de réparation ou de confortation, sauf s'ils modifient le gros oeuvre ou l'aspect extérieur des ouvrages ou leur destination, ne sont pas soumis au permis de construire.

Le permis de construire est destiné à vérifier la cohérence de la construction projetée avec les prescriptions des plans d'aménagement, du code de l'aménagement du territoire et de ses arrêtés d'application.

Des conditions spéciales concernant l'utilisation des plans types ou l'aide à la conception des constructions peuvent amener à simplifier la procédure de permis de construire délivré suivant des modalités précisées par arrêté du conseil des ministres, sur proposition ou avis du comité d'aménagement du territoire.

Pour tout ouvrage dépassant 600 m<sup>2</sup> de plancher ou pour tout projet entraînant l'aménagement de plus de 3.000 m<sup>2</sup> de terrain, le dossier relatif à la demande de permis de construire doit être établi ou vérifié ou signé par un homme de l'art, organisme ou toute personnalité reconnue apte à le garantir.

#### **Article D.114-10 : Accord préalable**

*(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 ; Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995 ; Dél. 2002-2225 APF du 26 septembre 2002)*

Pour tout ouvrage, un accord préalable peut être demandé sur présentation d'un avant-projet sommaire.

L'accord préalable est délivré par l'autorité compétente, sur avis du service de l'urbanisme qui recueille l'avis du maire et vérifie la conformité de l'avant-projet avec les règles d'aménagement et d'urbanisme.

Le maire dispose d'un délai d'un mois, à compter de la réception du dossier, pour donner son avis. Passé ce délai, son avis est réputé favorable.

Un arrêté pris en conseil des ministres fixe les conditions de délivrance de l'accord préalable.

L'accord préalable ne vaut en aucun cas permis de construire et ne porte que sur le principe même de l'opération. Il engage les auteurs des projets à respecter les grandes lignes des ouvrages futurs telles qu'elles sont décrites dans le dossier accepté.

Il engage également l'administration, pendant un an, à délivrer un permis de construire si le projet définitif est conforme aux dispositions de l'accord préalable et aux dispositions réglementaires en vigueur.

Il peut être prorogé une fois pour une nouvelle période d'un an, dans la mesure où les dispositions réglementaires d'aménagement et d'urbanisme n'ont pas évolué défavorablement à l'égard de l'avant-projet.

Pour toute demande dont le dossier est conforme aux dispositions réglementaires, le délai de délivrance de l'accord préalable est limité à 1 mois.

#### **Article D.114-11 : Permis réservés**

*(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; Dél. n° 92-220 AT du 22 décembre 1992 ; Dél. 2002-2225 APF du 26 septembre 2002)*

Les permis de construire des établissements abritant ou recevant des installations classées pour la protection de l'environnement, des établissements destinés à recevoir du public, et les permis relatifs aux immeubles de grande hauteur ne peuvent être délivrés qu'après achèvement des procédures liées à l'exécution de travaux, prévues aux Livres IV et V du présent code et, pour les installations classées, après délivrance de l'arrêté d'autorisation prévu à l'article D.401-2.

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 du délégué à 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.

Ces permis de construire ne peuvent être accordés que si les installations envisagées sont conformes aux prescriptions des plans d'aménagement.

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.

#### **Article D.114-12**

*(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984 ; Dél. n° 86-18 AT du 26 juin 1986 ; 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)*

Aucun lotissement, c'est-à-dire toute partition de terrain en plus de cinq parties sur une période de moins de 10 ans, qu'il y ait vente ou location, simultanée ou successive, ne peut être réalisé sans autorisation de l'autorité compétente, sur avis du service de l'urbanisme qui vérifie la conformité du dossier technique fourni par le pétitionnaire avec les règles d'aménagement et d'urbanisme, suivant la procédure fixée conformément aux dispositions du titre 4 du présent livre.

#### **Article D.114-13 : Partage**

*(Dél. n° 84-37 du 12 avril 1984)*

Les opérations amiables ou judiciaires de partage, donation partage, partage successoral, sortie d'indivision, devront 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.

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

#### **Article D.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)*

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 le permis de terrassement, de construire ou l'arrêté de lotir, en matière d'implantation, d'aspect, de destination, de conditions de raccordement aux voies et réseaux, sans préjudice des dispositions particulières prévues aux livres IV et V du présent code.

Les modalités d'établissement des certificats de conformité sont fixées par arrêté en conseil des ministres, après avis du comité d'aménagement du territoire.

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)*

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 D.114-3, 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.

## **CHAPITRE 5**

### **NOTE DE RENSEIGNEMENT D'AMENAGEMENT**

### **Article D.115-1 :**

*(Dél. n° 88-194 AT du 8 décembre 1988 ; Dél. n° 92-220 AT du 22 décembre 1992 ; Dél. n° 95-5 AT du 19 janvier 1995)*

Dans toute l'étendue du territoire de la Polynésie française, 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, à peine de nullité, être précédée de la délivrance d'une note de renseignements d'aménagement.

Cette convention doit reproduire les indications énoncées dans la note de renseignements d'aménagement, datant de moins d'un an.

La délivrance de cette 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 D.115-2 :**

*(Dél. n° 88-194 AT du 8 décembre 1988)*

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.

Si une demande formulée en vue de la réalisation d'une opération sur ledit terrain, notamment une demande de permis de construire, est déposée dans un délai d'un an à compter de la délivrance de la note de renseignements d'aménagement et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ladite note, celles-ci ne peuvent être remises en cause.

Si la demande de renseignements d'aménagement indique l'affectation ou l'utilisation projetée du terrain faisant l'objet d'une mutation, la note de renseignements d'aménagement indique, en fonction du motif de la demande si, compte tenu des dispositions d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété applicables audit terrain, celui-ci peut :

- être affecté à la construction,
- être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée.

#### **Article D.115-3 :**

*(Dél. n° 88-194 AT du 8 décembre 1988)*

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 en vue de travaux immobiliers, elle doit également concerner le surplus de la propriété au titre de sa constructibilité.

#### **Article D.115-4 :**

*(Dél. n° 88-194 AT du 8 décembre 1988)*

Les modalités d'application de la procédure de délivrance des notes de renseignements d'aménagement, en tenant compte notamment des cas particuliers des archipels éloignés, sont fixées par arrêtés en conseil des ministres.

## **CHAPITRE 6 DISPOSITIONS DIVERSES**

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

#### **Article D.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)*

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'accord préalable, 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

**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 D.114-6, D.114-8, D.114-9, D.114-12, D.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'œuvre.

## 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)*

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 D.114-2 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.

## **CHAPITRE 3**

### **ZONES TOURISTIQUES PROTEGEES**

#### **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.

**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.).

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.

**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 D.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)*

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)*

Sauf application des dispositions de l'article D.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 D.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)*

§.1.- Constituent un lotissement au sens du présent chapitre :

- toute division d'une propriété foncière d'un seul tenant en vue de l'implantation de bâtiments à usage d'habitation qui a eu pour objet, ou qui a eu pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de porter à plus de cinq le nombre de terrains issus de ladite propriété, par ventes ou locations simultanées ou successives ;
- toute opération foncière menée sur une propriété d'un seul tenant par un groupe de personnes organisées en société, en vue de l'attribution de parts concrétisée par la propriété ou la jouissance de parcelles distinctes d'un nombre supérieur à cinq.

§.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 D.114-1 ;
- 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 qui font l'objet des dispositions du chapitre 4 ci-après.

#### **Article D.141-5 :**

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

Pour s'assurer du décompte du nombre de terrains issus d'une propriété d'origine sur la période de 10 ans prévue aux articles D.114-12 et D.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)*

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, paragraphe 1 et D.141-4, paragraphe 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 D.141-7 :**

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

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, 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 D.143-2.
- Le conseil des ministres pourra préciser ces éléments dans le cadre de l'arrêté prévu à l'article D.141-1.

#### **Article D.141-8 :**

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

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)*

Les dispositions de l'article D.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 divise 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)*

Les statuts de l'association syndicale mentionnée à l'article D.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 D.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 D.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 D.141-12 :**

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995 ; Dél. 2002-2225 APF du 26 septembre 2002)

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 D.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 D.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 D.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 D.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 D.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 D.141-16 :**

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995)

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, 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 D.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 D.141-18 :**

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995)

Lorsque le projet de décision n'a pas été notifié à l'issue du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article D.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 D.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 D.143-2.

#### **Article D.141-20 :**

(Dél. n° 95-4 AT du 19 janvier 1995)

L'arrêté d'autorisation du lotissement ou du groupe d'habitations devient caduc si les travaux d'aménagement ne sont pas commencés dans un délai de dix-huit mois à compter de la publication au *Journal officiel* de l'arrêté d'autorisation, ou de la date à laquelle l'autorisation est réputée accordée en application de l'article D.141-18.

Il en est de même si lesdits travaux ne sont pas achevés dans le délai fixé par l'arrêté et qui ne peut être supérieur à une durée de trois ans décomptée comme il est dit à l'alinéa précédent.

Toutefois, dans le cas où la réalisation des travaux par tranches a été autorisée, les délais impartis au lotisseur en application des alinéas ci-dessus s'appliquent aux travaux de la première tranche. Les délais impartis pour réaliser les travaux des autres tranches sont fixés par l'arrêté d'autorisation sans qu'ils puissent excéder une durée globale de 6 ans décomptée comme il est dit à l'alinéa premier du présent article.

Lorsque l'autorisation est devenue caduque, l'opération ne peut être poursuivie qu'en ce qui concerne les tranches dont les travaux d'aménagement ont été menés à terme.

#### **Article D.141-21 :**

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

Les dispositions de l'article D.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.

## **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 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'acceptent, 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.

## **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)*

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 D.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)*

Sous réserve de l'application de l'article D.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 D.143-2 :**

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

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)*

La garantie prévue à l'article D.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)*

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 D.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)*

Lorsque l'autorisation prévue à l'article D.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)*

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 D.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 D.143-2.

**Article D.143-8 :**

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

Les garanties prévues à l'article D.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)*

Hors de l'application des dispositions de l'article D.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 D.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 D.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 D.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 DE TERRAINS**

**Article D.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)*

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.

## **CHAPITRE 6**

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

**Article D.146-1 :**

*(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.

## 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

## CHAPITRE 1

### CLASSEMENT ET PROTECTION

#### **Article D.151-1 :**

Il est établi, dans le territoire, une liste des biens immobiliers et une liste des sites ou des monuments naturels dont la conservation ou la préservation présente un intérêt historique, artistique, scientifique, légendaire, folklorique. Ces différentes listes sont publiées au *Journal officiel* du territoire.

L'inscription sur ces listes est prononcée par arrêté du chef du territoire en conseil de gouvernement, sur proposition de la commission des sites et des monuments naturels, désignée en application des dispositions de l'article D.100-2 du présent code. Elle est notifiée par l'autorité administrative du lieu aux propriétaires des biens, sites ou monuments.

L'inscription entraîne, pour ces propriétaires, l'obligation de ne pas modifier l'aspect du bien, du site ou du monument naturel, de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation normale en ce qui concerne les fonds ruraux, de réparations courantes et d'entretien en ce qui concerne les immeubles et les meubles, sans en avoir avisé le chef de la circonscription administrative intéressée au moins deux mois avant la date envisagée pour le commencement des travaux.

L'inscription devient caduque un an après la notification au propriétaire, si elle n'a pas été suivie d'une proposition de classement, régulièrement signifiée audit propriétaire dans ce délai d'un an.

☛ *Sur la composition et les attributions de la Commission des Sites et des Monuments Naturels, voir l'article D.152-1*

☛ *Voir observation préliminaire n° 1.*

#### **Article D.151-2 :**

Les biens meubles et immeubles, les sites et les monuments naturels dont la préservation présente un intérêt historique, artistique, scientifique, légendaire, folklorique, inscrits ou non sur les listes prévues à l'article précédent, peuvent faire l'objet d'un classement en totalité ou en partie.

Pourront également être classés les terrains qui renferment des stations de gisement ancien et les immeubles dont le classement est nécessaire pour isoler, dégager ou assainir un immeuble classé ou proposé pour le classement.

#### **Article D.151-3 :**

La proposition de classement est notifiée au propriétaire à l'initiative du chef de territoire, par l'autorité administrative du lieu. Le propriétaire dispose d'un délai de trois mois pour présenter ses observations.

Les effets du classement s'appliquent de plein droit au bien meuble, immeuble, au site ou au monument naturel en cause, à partir de cette notification. Ils cessent de s'appliquer si la décision de classement n'intervient pas dans l'année qui suit la date de notification.

☛ *Voir observation préliminaire n° 1.*

#### **Article D.151-4 :**

S'il y a consentement du propriétaire, un arrêté du chef de territoire en conseil de gouvernement détermine les conditions du classement et mentionne l'acceptation de ces conditions par le propriétaire.

A défaut de consentement du propriétaire ou passé le délai qui lui est imparti par l'article précédent pour présenter ses observations, le classement pourra être prononcé d'office par le chef de territoire en conseil de gouvernement après avis de la commission des sites et des monuments naturels.

Le classement des monuments et des objets, à l'exclusion des sites, pourra donner lieu à octroi au propriétaire d'une indemnité représentative de la servitude du classement d'office.

Les demandes d'indemnisation devront, à peine de forclusion, être produites dans les six mois à partir de la notification du classement.

☛ *Voir observation préliminaire n° 1.*

#### **Article D.151-5 :**

Les immeubles appartenant au territoire sont classés par arrêté du chef de territoire en conseil de gouvernement, après avis de la commission des sites et des monuments naturels et de l'assemblée territoriale.

Ceux qui appartiennent aux communes ou aux établissements publics territoriaux et communaux sont classés par arrêté du chef de territoire en conseil de gouvernement, s'il y a consentement de la personne publique propriétaire.

En cas de désaccord, le classement ne peut être prononcé qu'après avis conforme de la commission des sites et des monuments naturels et de l'assemblée territoriale.

La procédure de classement des immeubles appartenant à l'Etat reste fixée par les dispositions de l'article 8 de la loi n° 56-1106 du 3 novembre 1956.

☛ *Voir observation préliminaire n° 1.*

#### **Article D.151-6 :**

L'arrêté prononçant le classement d'un immeuble est, à la diligence du chef de territoire, notifié au propriétaire et transcrit au bureau de la conservation des hypothèques de Papeete, à l'initiative du secrétaire-archiviste désigné dans les conditions prévues à l'article D.152-1 ci-dessous.

Cette transcription ne donne lieu à la perception d'aucun droit.

☛ *Voir observation préliminaire n° 1.*

#### **Article D.151-7 :**

L'expropriation d'un immeuble classé ou proposé pour le classement, celle des immeubles dont l'acquisition est nécessaire pour isoler, dégager, assainir ou mettre en valeur un immeuble classé ou proposé pour le classement est réglée par les lois et règlements en vigueur.

A défaut d'arrêté de classement et lorsque l'utilité publique a été déclarée, l'immeuble demeure soumis provisoirement à tous les effets du classement, mais cette sujétion cesse de plein droit si, dans les trois mois de la déclaration d'utilité publique, l'administration ne poursuit pas les formalités préalables à l'expropriation.

#### **Article D.151-8 :**

Les effets du classement suivent le bien, le site ou le monument naturel, en quelque main qu'il passe. Nul ne peut acquérir de droits par prescription sur un immeuble, un site ou un monument classé. Quiconque aliène un bien, un monument naturel ou un site classé ou une parcelle d'un site classé, est tenu de faire connaître à l'acquéreur l'existence du classement préalablement à l'aliénation.

Toute aliénation d'un bien, d'un site ou d'un monument naturel classé ou d'une parcelle de site classé doit, dans le mois de sa date, être notifié au chef de territoire par celui qui l'a consentie.

Les biens, les sites et les monuments naturels classés et les parcelles de ceux-ci ne peuvent être détruits et déplacés ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, sans l'autorisation du chef de territoire suivant les conditions qu'il aura fixées.

☛ *Voir observation préliminaire n° 1.*

#### **Article D.151-9 :**

Le chef de territoire pourra exercer, au nom du territoire, sur toute vente publique de biens conformes à la définition qu'en donnent les articles D.151-1 et D.151-2 ci-dessus, un droit de préemption par l'effet duquel le territoire se trouvera subrogé à l'adjudicataire.

Déclaration est faite par le chef de territoire ou son délégué qu'il entend éventuellement user de son droit de préemption, lequel sera formulé à l'issue de la vente entre les mains de l'officier public ou ministériel dirigeant l'adjudication.

La décision du chef de territoire devra intervenir dans un délai de vingt jours pour l'île de Tahiti et de deux mois pour les autres îles.

☛ *Voir observation préliminaire n° 1.*

#### **Article D.151-10 :**

Le chef de territoire peut faire exécuter d'office, aux frais du territoire, les travaux de réparation et d'entretien qui sont jugés indispensables à la conservation des biens, des sites et des monuments naturels classés. Pour assurer l'exécution des travaux urgents de consolidation dans un immeuble classé, le chef de territoire, à défaut d'accord



amiable avec le propriétaire, peut autoriser, par arrêté, l'occupation temporaire de l'immeuble ou des immeubles voisins. Sa durée ne peut excéder six mois ; elle peut donner lieu à indemnité en cas de préjudice.

☞ Voir observation préliminaire n° 1.

**Article D.151-11 :**

Aucune construction neuve ne peut être adossée à un immeuble classé sans autorisation expresse du chef de territoire.

L'affichage, ainsi que la pose de panneaux-réclame, sont interdits sur les immeubles, les monuments naturels classés, ainsi que dans les sites, sans que les dispositions du titre VI du livre I du présent code puissent être invoquées.

Ils peuvent également être interdits autour desdits immeubles, sites et monuments dans un périmètre qui est, dans chaque cas particulier, déterminé par arrêté du chef de territoire en conseil de gouvernement.

Les servitudes légales d'alignement et autres qui pourraient provoquer la dégradation des monuments ne sont pas applicables aux immeubles classés.

Aucune servitude ne peut être établie par convention sur un immeuble, un site ou un monument naturel classé qu'avec l'agrément du chef de territoire, en conseil de gouvernement.

☞ Voir observation préliminaire n° 1.

**Article D.151-12 :**

(Dél. n° 94-95 AT du 21 juillet 1994)

Autour des sites et des monuments naturels classés ou inscrits sur la liste prévue par l'article D.151-1, ainsi que dans les zones présentant un intérêt historique, scientifique, artistique, pittoresque ou touristique, un périmètre de protection peut être établi suivant les dispositions définies au chapitre 2, du titre 2, du livre I du présent code.

**Article D.151-13 :**

L'arrêté est transcrit au bureau de la conservation des hypothèques de Papeete, dans les conditions prévues à l'article D.151-6. Cette transcription ne donne lieu à perception d'aucun droit.

**Article D.151-14 :**

Le déclassement total ou partiel d'un immeuble, d'un site ou d'un monument naturel classé est opéré dans la même forme que son classement.

L'acte de déclassement est notifié au propriétaire et transcrit au bureau de la conservation des hypothèques de Papeete, à l'initiative du propriétaire. Cette transcription ne donne lieu à perception d'aucun droit.

## **CHAPITRE 2**

### **COMMISSION DES SITES ET DES MONUMENTS NATURELS ET DELEGATION AU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL**

#### **SECTION 1 - COMMISSION DES SITES ET DES MONUMENTS NATURELS**

*Les dispositions de la présente section ont été reprises dans le code de l'environnement par l'arrêté n° 1843 CM du 15 décembre 2003 portant codification des réglementations territoriales en matière d'environnement, créant le code de l'environnement de la Polynésie Française, et modifiant le code de l'aménagement de la Polynésie Française.*

#### **SECTION 2 - DELEGATION AU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL**

**Article D.152-2 :**

(Dél. n° 76-112 du 14 septembre 1976)

Le chef du territoire désigne en conseil de gouvernement un délégué au patrimoine naturel et culturel.

Cet agent assermenté, membre de droit de la commission des sites et des monuments naturels, a pour mission :

- de veiller à la conservation des biens mobiliers et immobiliers, des sites et des monuments naturels classés ou inscrits sur la liste prévue par l'article D.151-1 ci-dessus ;
- de coordonner et suivre les études, recherches et travaux entrepris sur ce qui touche le patrimoine naturel et culturel du territoire dont il doit être tenu obligatoirement informé ;
- de provoquer, s'il y a lieu, le classement de nouveaux biens immobiliers, sites et monuments naturels ;
- de contrôler l'exécution des fouilles et des sondages sur les terrains où ils sont effectués ;
- de constater par procès-verbal les infractions aux dispositions du présent code ;

- de requérir éventuellement, au cas où l'exportation de biens classés ou inscrits, à la liste prévue à l'article D.153-1 ci-après est demandée, l'acquisition de ces biens, conformément aux dispositions de l'article D.153-2 ci-dessous. Il exerce, dans les ventes publiques, le droit de préemption qui, aux termes de l'article D.151-9, appartient au chef du territoire.

☞ Voir observation préliminaire n° 1.

### **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 au préalable 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 régie 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 attenants 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 régie 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.*

# 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.

## **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 7**

# **EVALUATION DE L'IMPACT DES TRAVAUX, ACTIVITES ET PROJETS D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT**

*Les dispositions du présent titre ont été reprises dans le code de l'environnement par l'arrêté n° 1843 CM du 15 décembre 2003 portant codification des réglementations territoriales en matière d'environnement, créant le code de l'environnement de la Polynésie Française, et modifiant le code de l'aménagement de la Polynésie Française.*

## **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 aménagement 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.

## **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.

**LIVRE II**

**CONSTRUCTION**  
**ET**  
**HABITATION**

-

**LOYERS**



**LIVRE III**

**HYGIENE ET  
SALUBRITE  
DES VOIES PUBLIQUES  
ET DES PROPRIETES PRIVEES.  
REGLEMENT DE CONSTRUCTION**

# **TITRE 1**

## **VOIES PUBLIQUES ET PROPRIETES PRIVEES**

### **CHAPITRE 1**

#### **DANS LES AGGLOMERATIONS DELIMITEES PAR LES PLANS D'URBANISME**

**Article D.311-1 :**

Les propriétaires ou locataires doivent nettoyer et tenir en bon état de propreté les cours, jardins, passages, terrains vagues ou autres emplacements qui leur appartiennent ou dont ils jouissent. Ils sont tenus d'effectuer les débroussailllements et d'assurer l'écoulement des eaux. Les propriétaires fonciers doivent veiller, en particulier, à ce que les eaux pluviales dirigées et les eaux usées ou autres déchets provenant de leurs propriétés ne pénètrent pas dans une propriété voisine. Ils doivent, à leurs frais, remédier à cet inconvénient et, en cas de carence, le faire dans un délai prescrit par le service de l'hygiène.

Les propriétaires ou locataires doivent en outre nettoyer quotidiennement les trottoirs, publics et privés, bordant leurs propriétés. Il leur est interdit d'obstruer les caniveaux ou d'y entreposer ainsi que sur les trottoirs des matériaux quelconques. Les passages ou seuils enjambant des fossés ou ruisseaux doivent être établis de façon à permettre le nettoyage et assurer un écoulement suffisant. S'ils sont équipés de buses, la largeur de celles-ci doit être limitée à celle du passage ou seuil. Ces buses doivent en outre assurer une stabilité suffisante. L'emploi de matériaux de récupération (drums ou similaires) est interdit.

**Article D.311-2 :**

Les ordures ménagères doivent être portées chaque jour hors des habitations, cours ou communs. Elles sont déposées, en bordure de la voie publique, dans des récipients ne permettant pas l'épandage sur le sol. Ces récipients sont munis d'un couvercle. Ils sont vidés dans des bennes automobiles basculantes ou dans des tombereaux. Ces voitures doivent assurer un travail efficace sans perte de matériaux et être entièrement métalliques pour permettre leur désinfection. Il est interdit de déposer des cadavres d'animaux dans les récipients ou poubelles, ainsi que dans les bennes ou tombereaux transporteurs.

**Article D.311-3 :**

Le ramassage est effectué quotidiennement. Les heures de passage des voitures de nettoyage sont fixées par des arrêtés municipaux.

**Article D.311-4 :**

Il est interdit de déposer, en bordure de la voie publique, des ordures ou immondices après le passage des voitures de nettoyage, et ce jusqu'au lendemain matin.

**Article D.311-5 :**

Il est interdit de jeter sur la voie publique, dans les terrains vagues ou dans les regards des bouches d'égouts, des boues ou immondices solides, des urines, des matières fécales et généralement tous corps ou matières pouvant être cause d'infection ou d'obstruction.

#### **Article D.311-6 :**

Les matériaux de démolition, les déchets industriels, les branches provenant d'élagage d'arbres, les matières provenant de débroussaillage, les boues et résidus divers, sont transportés par les soins des propriétaires et déposés à un dépotoir public établi par les services municipaux. Les véhicules réformés ou hors d'usage ainsi que les châssis démantelés ou autres pièces détachées sans utilisation possible doivent être rassemblés dans un dépotoir public municipal.

#### **Article D.311-7 :**

L'emploi d'ordures ménagères comme remblai est interdit. Les dépotoirs sont soumis aux règles prévues contre le développement des moustiques au titre II ci-après, à la charge des municipalités. En particulier, les boîtes vides et tous réceptacles d'eau doivent être recouverts de terre et enfouis.

#### **Article D.311-8 :**

Il est interdit de jeter dans le lagon et dans les rivières, ou de déposer sur les berges, des immondices, des résidus d'élagage d'arbres, des détritiques de toute sorte, y compris les matières fécales.

Les abords des concessions maritimes doivent être régulièrement nettoyés par les soins des riverains et débarrassés des matières, résidus et immondices déposés par la mer et les rivières.

#### **Article D.311-9 :**

Il est interdit d'enfouir à l'intérieur des zones urbaines des cadavres d'animaux. Les enfouissements doivent être faits à 50 mètres de toute habitation ou de toute rivière et à 100 mètres au moins de tout captage aux endroits désignés par le service zootechnique et dans des fosses ayant, pour les gros animaux, 1,50 m de profondeur. Les cadavres d'animaux de propriétaires inconnus sont collectés par le service de l'hygiène en vue de leur enfouissement.

#### **Article D.311-10 :**

Il est interdit de faire des fours à chaux, ainsi que des fours à charbon, à l'intérieur des zones urbaines.

#### **Article D.311-11 :**

Des arrêtés municipaux, pris après consultation du comité consultatif de l'urbanisme, de l'habitat et de l'hygiène, préciseront les zones dans lesquelles l'élevage des bœufs, porcs, moutons, chèvres, canards, poulets, pigeons, etc., est limité ou interdit. Ces arrêtés régleront, le cas échéant, les conditions d'élevage de ces animaux.

☞ Voir observation préliminaire n° 2.

#### **Article D.311-12 :**

Les écuries pour chevaux, mulets, ainsi que les laiteries, ne peuvent être établies à l'intérieur du périmètre d'un centre urbain qu'après autorisation du maire. Elles sont placées au moins à une distance de 15 mètres de la voie publique et des maisons d'habitation. Le sol en est pavé, dallé ou cimenté et en tout cas rendu imperméable.

Elles doivent être munies d'une fosse à purin étanche. Le fumier provenant de ces installations doit être déposé sur une aire maçonnée communiquant avec une fosse à purin. Cette fosse doit être vidée et le fumier enlevé tous les 4 jours au moins. L'autorité administrative peut, après injonction restée sans résultat, faire enlever le fumier aux frais des propriétaires.

#### **Article D.311-13 :**

La divagation des volailles et autres animaux visés aux articles précédents est interdite.

#### **Article D.311-14 :**

Le séchage du coprah, l'entreposage du coprah, de la nacre et de certains produits d'exportation sont interdits à l'intérieur des zones urbaines définies par arrêté du chef de territoire en conseil de gouvernement, après avis des conseils municipaux ou locaux et de l'assemblée territoriale.

☞ Voir observation préliminaire n° 1.

## **CHAPITRE 2**

### **HORS DES AGGLOMERATIONS DELIMITEES PAR LES PLANS D'URBANISME**

#### **Article D.312-1 :**

(Dél. n° 72-43 du 13 avril 1972)

Dans les zones rurales, les propriétaires ou, par défaut, l'autorité compétente font creuser une fosse à ordures ménagères dans chaque propriété au point le plus éloigné des habitations personnelles et voisines. Cette fosse doit avoir au moins 1 mètre de profondeur. Chaque couche d'ordures est recouverte de terre et la fosse comblée avant remplissage complet.

L'épandage des ordures ménagères autour des habitations, ainsi que sur les berges des plages ou sur les abords du lagon, est interdit.

Le rejet de tous objets dans les eaux du lagon est également interdit.

Les dispositions prévues à l'article D.311-6 ci-dessus restent valables ; toutefois les matières provenant du débroussaillage peuvent être laissées sur place. Les dépotoirs publics sont établis dans chaque commune, à l'initiative du service d'hygiène.

Ces dépotoirs sont soumis aux règles prévues contre le développement des moustiques sous la responsabilité de l'autorité compétente.

#### **Article D.312-2 :**

Les propriétaires sont tenus de nettoyer les fossés et les ruisseaux traversant leurs propriétés. Les fossés, caniveaux et ruisseaux doivent être entretenus en état de propreté ; ils ne doivent en aucun cas être comblés. Ils sont régulièrement curés et débroussaillés.

#### **Article D.312-3 :**

*(Dél. n° 69-12 du 13 février 1969)*

Les fours à charbon ne peuvent être établis à moins de 500 mètres de toute habitation et sans l'autorisation préalable du chef de district qui devra tenir compte des inconvénients éventuels pour le voisinage.

Les fours à chaux seront tolérés sous réserve de l'accord du chef de district qui devra tenir compte des inconvénients éventuels pour le voisinage.

☛ *Les fours à charbon sont soumis à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement définie par le livre IV du présent code.*

☛ *Depuis l'intervention de la loi n° 71-1028 du 24 décembre 1971 relative à la création et à l'organisation des communes en Polynésie française, au lieu de "chef de district", il convient de lire "Maire".*

#### **Article D.312-4 :**

L'élevage des bœufs, chevaux, mulets, porcs, moutons, caprins et volailles est interdit dans les maisons ou cases réservées à l'habitation ainsi que sous les habitations. Les clôtures doivent être entretenues de façon à empêcher la divagation de ces animaux.

Les étables, porcheries, écuries, poulaillers doivent être séparés des locaux habités. Aucun élevage de porcs de plus de 20 têtes ne peut être installé s'il n'a fait au préalable l'objet d'une enquête de commodo et incommodo et s'il ne comporte des installations suffisantes du point de vue de l'hygiène et de la salubrité publique.

En outre, dans l'île de Tahiti tout élevage de plus de 5 porcs est interdit entre la route de ceinture et la mer. Des dérogations pourront être accordées par décision du chef de circonscription agissant par délégation du chef de territoire, après avis du comité consultatif de l'urbanisme, de l'habitat et de l'hygiène.

☛ *Voir observations préliminaires n° 1 et 2.*

☛ *Voir réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement définie au livre IV du présent code.*

#### **Article D.312-5 :**

Les animaux morts doivent être enterrés loin de toute habitation, à 50 mètres de toute rivière et à 100 mètres au moins de tout captage, à 1,50 m au moins de profondeur ou complètement incinérés. Les cadavres d'animaux de propriétaires inconnus sont collectés pour être enfouis par ou sous la responsabilité des chefs de districts.

## **TITRE 2**

### **PRESCRIPTIONS GENERALES CONTRE LE DEVELOPPEMENT DES MOUSTIQUES**

#### **Article D.320-1 :**

Les occupants d'immeubles doivent tenir ceux-ci, ainsi que leurs cours et dépendances, dans un état constant de propreté. Ils doivent débroussailler et supprimer les accumulations d'eau stagnante (est qualifiée stagnante toute eau séjournant sans nécessité, depuis plus de six jours dans un lieu ou un réceptacle quelconque), pouvant être ou devenir des gîtes à larves de moustiques : tessons de bouteilles, coques de noix de coco, noix de coco percées, boîtes vides, vieux pneus, plantes à feuilles imbriquées, etc.

Les réceptacles d'origine végétale sont brûlés, et ceux qui ne peuvent être brûlés sont enterrés.

Ces règles peuvent s'appliquer également, sur injonction du service de l'hygiène, à tous les terrains non bâtis. Après mise en demeure demeurée sans effet, le débroussaillage et le nettoyage des propriétés sont ordonnés par l'autorité compétente aux frais des propriétaires.

**Article D.320-2 :**

Les terrains marécageux doivent, sur injonction du service de l'hygiène, être drainés ou remblayés. Les eaux stagnantes qui ne peuvent être éliminées et dans lesquelles est reconnue, par le service compétent, la présence de larves de moustiques, sont obligatoirement mazoutées, tous les mois par le propriétaire ou, à défaut, à ses frais, par le service de l'hygiène.

**Article D.320-3 :**

Les pirogues sont vidées chaque semaine de l'eau de pluie qu'elles contiennent. En cas d'infraction, si le propriétaire ne s'est pas fait connaître, le service de l'hygiène est habilité à saisir l'embarcation.

Les réservoirs d'eau doivent être munis de toiles métalliques protectrices (une maille par millimètre). Ils sont tenus en état constant de propreté.

**Article D.320-4 :**

Des désinsectisations sont faites chaque mois aux frais des propriétaires dans toutes les salles de spectacle, sous le contrôle du service compétent.

# **TITRE 3**

## **REGLEMENT DE CONSTRUCTION**

### **CHAPITRE 1**

#### **DES CONSTRUCTIONS EN GENERAL**

**Article D.331-1 :**

*(Dél. n° 61-44 du 8 avril 1961 ; Dél. n° 89-115 du 12 octobre 1989 ; Dél. n° 93-69/AT du 16 juillet 1993)*

Aucune construction ne doit porter atteinte à l'hygiène et à la salubrité publique ou à celles de ses occupants, utilisateurs, ou voisins du fait d'une nuisance quelconque provoquée par sa présence (saletés, odeurs, bruits, poussière, vibrations, fumée, gaz nocifs, aspects offensants pour la vue, etc.).

Aucune construction ne peut être édifée dans un site où une ventilation et un éclairage suffisants sont impossibles, sur un terrain menacé d'éboulements, de glissement, d'affaissement ou d'érosion ; sur un terrain marécageux ou inondable, sans que des mesures efficaces aient été prises pour remédier à ces menaces.

Les sols remblayés pour la construction, en particulier les sols des concessions maritimes, doivent l'être en matériaux minéraux, à l'exclusion de tous matériaux organiques sujets à pourriture ; ils sont éventuellement drainés et ne peuvent être bâtis qu'après stabilisation des remblais.

Toute construction doit assurer à ses occupants et utilisateurs des conditions normales de propreté, d'éclairage, de ventilation ; de protection contre les intempéries, la chaleur et le rayonnement solaire, ainsi que la suppression, par des moyens efficaces, de toutes nuisances (eaux pluviales, eaux usées, eaux vannes, ordures, poussière, fumée, gaz nocifs, bruits et vibrations diverses, etc.).

Toute construction doit être pourvue des infrastructures et équipements nécessaires à l'activité des services publics, entre autres, en matière de télécommunications et pour la desserte postale.

En tant que de besoin, le conseil des ministres pourra préciser par arrêté les dispositions qui, notamment en matière de choix des matériaux, de procédés de mise en oeuvre, de règles de construction, de normes, d'entretien ou de prévention, se révéleraient nécessaires à la bonne application des règles définies au présent titre.

### **CHAPITRE 2**

#### **DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

##### **SECTION 1 - GENERALITES**

**Article D.332-1 :**

Le présent chapitre est applicable à la construction de nouveaux bâtiments d'habitation et à la transformation de bâtiments d'habitation existants, lorsque cette transformation affecte le gros oeuvre ou l'économie générale des bâtiments ou intéresse des parties susceptibles d'être aménagées conformément à ces dispositions.

Constituent des bâtiments d'habitation, au sens du présent titre, les locaux qui servent à l'habitation de jour et de nuit à l'exclusion des habitations destinées à la vie en commun tels que hôtels, asiles, internats, hôpitaux, écoles et des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas, au moins partiellement, dans le même ensemble de pièces que la vie familiale.

**Article D.332-2 :**

Les structures retenues et les matériaux utilisés doivent pouvoir résister, avec une marge de sécurité convenable, aux efforts et attaques auxquels ils peuvent normalement être soumis et présenter un degré suffisant de résistance au feu.

La construction doit pouvoir permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours de l'extérieur, soit de recevoir, le cas échéant, un tel secours.

Les pièces d'habitation doivent être isolées des locaux qui, par leur nature ou leur destination, sont une source de danger d'incendie, d'asphyxie ou d'insalubrité pour les occupants.

Les constructions doivent être protégées de l'humidité, ainsi que des effets des variations atmosphériques.

Toute habitation doit pouvoir être raccordée aux installations collectives (eau, électricité, égouts, voies publiques, etc.) dans de bonnes conditions de salubrité et de sécurité.

Les habitations accolées aux talus de montagne ou de carrière doivent comporter des installations de protection contre le ruissellement pluvial et l'humidité tellurique.

Les habitations sont disposées de manière à être largement aérées et éclairées. Elles doivent être protégées contre le rayonnement solaire, sans que les mesures envisagées puissent nuire à l'éclairage et à la ventilation.

**Article D.332-3 :**

Indépendamment des prescriptions de l'article D.331-1 ci-dessus, l'édification d'habitations sur les concessions maritimes doit répondre aux conditions suivantes :

- le remblai doit être complet et stabilisé, sur toute la superficie de la concession, avant toute construction d'habitation ;
- aucune habitation ne peut être construite à moins de 5 mètres de la limite des remblais, côté mer.

**Article D.332-4 :**

Les habitations en rez-de-chaussée doivent être édifiées sur une aire en maçonnerie de 30 cm de hauteur au minimum au-dessus du sol environnant ou sur pilotis de maçonnerie de 60 à 75 cm de hauteur au-dessus du dit sol. L'espace entre pilotis ne pourra servir à usage d'habitation, d'entrepôt, d'élevage d'animaux ; il devra être clos extérieurement par un lattis ajouré, depuis le sol jusqu'au plancher, de manière à en interdire complètement l'accès aux animaux, sans empêcher la circulation de l'air.

Le nettoyage doit être possible.

La construction de pièces principales d'habitation comportant un sol en terre battue ou un plancher directement posé sur le sol est interdite.

La tôle doit être exclue de la construction extérieure de murs ou d'auvents verticaux, à moins d'être spécialement conçue et réalisée pour cet usage ; elle doit être réservée à l'usage de toiture.

Est interdit l'emploi de matériaux de récupération à l'exception de ceux, qui, provenant d'immeubles démolis, ont conservé la valeur de matériaux neufs. Est prohibé en particulier, l'emploi de bois de caisse, tôles de fûts métalliques, tôles oxydées, etc...

## **SECTION 2 - TOITURES**

**Article D.332-5 :**

Les combles doivent être ventilés par des ouvertures au niveau de l'égout et du faîtage de la toiture.

Les pentes des toitures sont établies, compte tenu de l'emploi rationnel des matériaux de couverture choisis, de façon à assurer l'étanchéité et l'écoulement des eaux. En particulier, les pentes doivent être de :

- a- 100 cm/m pour des toitures en feuilles de cocotiers ou de pandanus, ou en tout autre matériau végétal ;
- b- 25 cm/m pour des toitures en tôles métalliques.

Les toitures en matériau végétal doivent être renouvelées périodiquement en vue de maintenir leur étanchéité et leur bon aspect. Leur état de délabrement ayant été constaté, ce renouvellement peut être prescrit par les autorités compétentes.

Les tôles à usage de toiture doivent être peintes et maintenues en cet état. Il en est de même de tous les matériaux de couverture non teintés dans la masse.

## **SECTION 3 - HAIES ET CLOTURES**

**Article D.332-6 :**

Les haies et clôtures bordant ou entourant les propriétés doivent être maintenues en état et leur aspect ne doit pas être offensant pour la vue.

En bordure des voies publiques et privées :

- les clôtures en bois doivent être peintes,
- les clôtures métalliques doivent être peintes si elles ne sont galvanisées,
- les haies vives doivent être entretenues et taillées et ne jamais constituer d'obstacle à la circulation ou à la visibilité pour les usagers de ces voies.

## **SECTION 4 : PIÈCES HABITABLES**

**Article D.332-7 :**

Aucune des trois dimensions d'une pièce "habitable", c'est-à-dire pouvant assurer de jour et de nuit : le logement, le repos, le travail continu ou l'agrément, ne peut être inférieure à 2,50m. La pièce habitable minimum de 2,50 m par 2,50 m (surface 6,25 m<sup>2</sup>, volume 15,625 m<sup>3</sup>) ne peut être occupée, pour le sommeil, que par un seul adulte.

Ces pièces habitables doivent comporter, non compris les portes, une surface de baies, ouvrant directement sur l'extérieur, au moins égale au quart de la surface de la pièce. Les pièces habitables, situées dans des constructions non

couvertes en matériaux végétaux, doivent comporter, en plus, une ventilation haute, d'ouverture indépendante de celles des baies et entièrement située à moins de 50 cm du plafond, au moins égale au vingtième de la surface de la pièce, à moins qu'elles ne comportent une ventilation mécanique ou un conditionnement d'air.

Les pièces habitables des constructions non couvertes en matériaux végétaux sont obligatoirement plafonnées. Les pièces habitables ne peuvent avoir accès direct sur les cabinets d'aisance isolés. Elles peuvent avoir accès direct sur les salles de bains comportant un cabinet d'aisance, à condition que celles-ci soient ventilées et éclairées directement sur l'extérieur.

## **SECTION 5 - PIÈCES NON HABITABLES**

### **Article D.332-8 :**

Les pièces non habitables dont l'usage entraîne la présence fréquente de l'utilisateur (tels que W.C., petite cuisine de moins de 6,25 m<sup>2</sup>, buanderie, etc.), doivent comporter, non compris les portes, une surface de baie ouvrant directement sur l'extérieur au moins égale au huitième de la surface du sol. Si elles ne sont pas couvertes en matériaux végétaux, elles doivent comporter, en plus, une ventilation haute d'évacuation de l'air chaud vicié, d'ouverture indépendante de celle de la baie et entièrement située à moins de 50 cm du plafond ou du bas de la toiture, au moins égale au vingtième de la surface du sol de la pièce, à moins qu'elles ne comportent une ventilation mécanique ou un conditionnement d'air.

Les cuisines où sont employés des appareils de chauffage utilisant le bois, le charbon ou le mazout comme combustibles sont équipées d'un conduit de fumée de 400 cm<sup>2</sup> de section directement raccordé aux appareils. La fumée est évacuée au-dessus des combles, au niveau du faîtage ou à un mètre au-dessus du niveau de sortie de conduit. Un tel conduit ne peut évacuer les fumées que d'un seul appareil. Il doit être ramoné toutes les fois que cela est nécessaire et au minimum une fois par an.

Les systèmes de chauffage doivent être tels qu'il ne se dégage à l'intérieur des pièces ni fumée, ni aucun gaz pouvant incommoder les occupants.

Les pièces non habitables, non éclairées directement sur l'extérieur, ne pouvant comporter un appareil de chauffage qu'à condition qu'il soit muni d'un dispositif d'amenée d'air frais, directement raccordé à l'appareil, et d'un conduit de fumée comme décrit ci-dessus.

Les escaliers, corridors, vestibules à usage commun à plusieurs habitations, sont aérés et éclairés directement sur l'extérieur. Leur largeur ne peut être inférieure à un mètre. Les revêtements intérieurs sont établis de manière à être facilement entretenus.

## **CHAPITRE 3**

### **EVACUATION DES EAUX**

#### **SECTION 1 - EAUX PLUVIALES**

### **Article D.333-1 :**

Sauf autorisation du service de l'hygiène, seules les eaux pluviales peuvent être déversées dans les ruisseaux ou rivières traversant ou longeant les propriétés, à l'exclusion des eaux et matières usées. Il ne doit en résulter ni ravinement, ni destruction des berges. Celles-ci doivent être entretenues par les riverains. L'écoulement doit être également assuré par les riverains, par nettoyage, curage ou faucardage. Sur injonction du service de l'hygiène, une grille de retenue permanente des immondices doit être placée en aval du cours des ruisseaux traversant chaque propriété ; cette grille a une hauteur minimum de 20 cm au-dessus du niveau des basses eaux et est constituée de barreaux de 1 à 2 cm de diamètre espacés entre eux de 5 cm.

### **Article D.333-2 :**

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée rapidement et sans stagnation.

Les gouttières, cheneaux et tuyaux de descente doivent être établis pour assurer l'évacuation vers l'extérieur de la totalité des eaux pluviales. En particulier, les gouttières et cheneaux encastrés et masqués par des acrotères doivent comporter des trop-pleins ouvrant directement sur l'extérieur. Les cheneaux et gouttières doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité.

Les eaux pluviales ne doivent pas être laissées stagnantes aux abords des habitations. Les terrains en contrebas, où l'évacuation des eaux pluviales n'est pas assurée, doivent être drainés et remblayés.

Il est interdit de déverser des eaux usées, des détritiques ou autres immondices dans les cheneaux, gouttières ou tuyaux de descente d'eaux pluviales.



Les eaux pluviales sont dirigées vers les installations collectives d'évacuation (égouts, fossés ou caniveaux de voies publiques), vers la mer, les ruisseaux ou rivières, ou vers des puisards absorbants ou puits perdus ouverts, par des caniveaux maçonnés de section et de pente suffisantes.

☛ *Section 2 abrogée par la délibération n° 87-48 du 29 avril 1987 portant réglementation de l'hygiène des eaux usées (JOPF 1987 page 854)*

## **TITRE 4**

### **INSTALLATIONS SANITAIRES**

#### **CHAPITRE 1**

#### **CABINETS D' AISANCE**

##### **Article D.341-1 :**

Toute maison d'habitation doit comporter, par logement ou appartement, quelle qu'en soit l'importance, au moins un cabinet d'aisance.

Il est établi, pour le service des pièces louées séparément, au moins un cabinet d'aisance par quatre pièces habitables.

Les locaux ouverts au public sont munis de cabinets d'aisance en nombre déterminé par le service de l'hygiène. En tout état de cause, doit être réservé au public, au minimum :

- dans les restaurants, bars, cafés et établissements de même nature, un cabinet d'aisance par surface commerciale de 50 m<sup>2</sup> ou fraction ;
- dans les hôtels, par étage, un cabinet d'aisance par 5 chambres ou fraction ;
- dans les cinémas et salles de spectacle, deux cabinets d'aisance et deux urinoirs par 200 places ou fraction.

##### **Article D.341-2 :**

Les cabinets d'aisance intérieurs, publics ou privés, doivent être obligatoirement siphonnés et munis de chasses d'eau assurant le lavage de la cuvette et le remplacement total, par de l'eau propre, de la garde d'eau du siphon. Les tuyaux d'évacuation doivent être en fonte, en grès ou en amiante-ciment vernissé, à l'exclusion de tout autre matériau.

Les cabinets d'aisance ont des parois revêtues de matériaux lisses, imperméables et lavables et des sols imperméables. Les urinoirs doivent être construits en matériaux imperméables et imputrescibles, pourvus d'effets d'eau suffisants, entretenus et désinfectés régulièrement.

Les cabinets d'aisance et urinoirs ouverts au public ou desservant plusieurs habitations sont aérés et éclairés directement sur l'extérieur. Ils ne peuvent communiquer avec des locaux publics, autres que les vestibules et hall d'entrée, que par l'intermédiaire d'un sas.

☛ *Les dispositions du chapitre 2 ont été abrogées par la dél. n° 87-48 du 29 avril 1987 portant réglementation de l'hygiène des eaux usées (JOPF 1987 page 854)*

## **TITRE 5**

### **ORDURES MENAGERES**

##### **Article D.350-1 :**

*( Dél. n°2001-24 APF du 8 février 2001)*

Dans tout immeuble destiné à l'habitation collective ou à la restauration collective, les ordures ménagères doivent être éliminées dans des conditions permettant de prévenir tout risque pour la santé de l'homme et l'environnement.

Les ordures ménagères doivent être stockées, avant leur enlèvement pour élimination, dans des récipients étanches, constitués en matériaux imputrescibles, lavables et munis d'un couvercle interdisant l'accès des insectes et autres animaux.

Les conditions d'entreposage des récipients sont notamment appréciées au regard des critères suivants :

- volume de déchets produits ;

- fréquence de collecte des déchets en vue de leur élimination.

Les récipients doivent être regroupés, dans la mesure du possible et, en toute hypothèse, sur l'île de Tahiti, dans un local spécial, clos, ventilé, aisément accessible et ouvrant directement sur l'extérieur. Le sol et les parois de ce local doivent être constitués par des matériaux imputrescibles, imperméables et empêchant l'intrusion d'animaux. Ce local doit être constamment fermé. Il doit être dimensionné de manière à permettre le stockage de l'ensemble des déchets produits entre les jours de ramassage.

A défaut, dans les autres îles, les récipients peuvent être placés sur un dallage, aménagé de manière à interdire leur renversement. Ils doivent être protégés du soleil, par quelque moyen que ce soit.

Un point d'eau et une évacuation des eaux de lavage vers un dispositif d'assainissement doit être aménagé à proximité pour permettre son nettoyage et celui des récipients, quelques soient les conditions d'entreposage.

Les recommandations de l'autorité sanitaire en matière de stockage et d'élimination des déchets sont incluses aux prescriptions imposées aux pétitionnaires dans le cadre de l'évaluation de l'impact sur l'environnement, lorsque celle-ci est exigée.

Un arrêté pris en conseil des ministres pourra préciser, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent article.

## TITRE 6

# IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PROSPECTS

## CHAPITRE 1

### GENERALITES

#### **Article D.361-1 :**

(Dél. n° 96-131 APF du 24 octobre 1996)

Pour assurer à chaque construction un espace d'isolement, d'éclairement ou d'ensoleillement, sont définis les principes d'implantation suivants.

La distance qui doit séparer chaque partie de façade d'une construction de la limite séparative de propriété dépend de la hauteur de cette partie de façade et de sa position ; celle qui doit éventuellement la séparer de chaque partie de façade d'une autre construction, dépend des hauteurs combinées de ces parties de façades et de leur disposition relative.

Ces distances peuvent aussi varier selon que les constructions sont édifiées dans des zones principalement réservées ou non à l'habitation ou à réaliser sur une même assiette foncière.

#### **Article D.361-2 :**

(Dél. n° 96-131 APF du 24 octobre 1996)

Les dispositions du présent titre ne sont applicables que dans les zones où les plans d'aménagement n'imposent pas des règles particulières ou différentes à l'implantation des constructions.

#### **Article D.361-3 :**

(Dél. n° 96-131 APF du 24 octobre 1996)

Les dispositions du présent texte ne font pas obstacle à l'application de distances d'isolement plus importantes qui seraient imposées par d'autres réglementations, en particulier celles relatives aux installations classées et celles concernant la sécurité contre les risques d'incendie.

#### **Article D.361-4 :**

(Dél. n° 96-131 APF du 24 octobre 1996)

A l'intérieur d'un lotissement, le règlement de construction pourra éventuellement prévoir des dispositions différentes compte tenu de la morphologie du terrain, de l'organisation des lots ou de la répartition des constructions.

Toutefois, les dispositions adoptées ne pourront, vis-à-vis des tiers riverains, conduire à leur imposer des situations qui engageraient les droits dont ils disposent normalement en application du présent titre.

## **CHAPITRE 2**

### **DEFINITION ET MESURE DU PROSPECT**

#### **SECTION 1 - REGLES DE BASE**

##### **Article D.362-1 :**

*(Dél. n° 96-131 APF du 24 octobre 1996)*

Pour déterminer ces distances d'implantation, on considère que chaque construction délimite autour d'elle une zone appelée "prospect" qui ne doit empiéter ni sur les propriétés voisines ni sur la zone de prospect des autres constructions, et sur laquelle l'édification de toute autre construction est en conséquence interdite.

Cette zone de prospect est délimitée comme suit : entourant la construction, il est défini à l'intérieur par le contour de cette construction déterminé par les pieds des murs, ceux des points d'appui isolés de la construction, la projection verticale d'éléments clos ou continus de façade en encorbellement, et à l'extérieur par une figure formée de lignes parallèles à ce contour, sur un plan horizontal correspondant au sol extérieur au pied de chaque partie de façade considérée.

Chaque partie de façade délimite deux prospects : le prospect de face et le prospect d'angle. Le prospect de face s'applique aux parties des façades comprises entre des verticales situées à 1,50 m des arêtes extérieures de la construction. On l'exprime par la lettre (L).

Le prospect d'angle s'applique aux parties de façades situées de part et d'autre de la zone de prospect de face. On l'exprime par la lettre (I).

Le prospect d'angle ne s'applique toutefois qu'aux parties de façade faisant entre elles un angle saillant de moins de 110 degrés.

La hauteur de chaque partie de façade à prendre en compte est mesurée dans le plan vertical de chaque partie de façade, épaisseur de couverture mesurée dans ce plan comprise. On exprime la hauteur par la lettre (H). Si l'on doit exprimer la valeur du prospect par rapport à une autre construction, la hauteur de cette dernière est exprimée par la lettre (h).

##### **Article D.362-2 :**

*(Dél. n° 96-131 APF du 24 octobre 1996 ; Dél. n° 97-1 APF du 4 février 1997)*

Si la construction comporte des parties de façade en retrait ou en saillie, la hauteur correspondante mesurée dans le plan vertical de chaque partie de façade en retrait ou en saillie est aussi à prendre en considération en appliquant une distance de prospect à la base du plan vertical de ces parties de façade.

Le prospect de la construction est alors déterminé par l'enveloppe résultant de la superposition des différents prospects.

#### **SECTION 2 - DISPOSITIONS SPECIALES**

##### **Article D.362-3 :**

*(Dél. n° 96-131 APF du 24 octobre 1996 ; Dél. 2002-2225 APF du 26 septembre 2002)*

Par exception aux dispositions précédentes, ne génèrent pas de prospects :

- 1°) les éléments techniques, tels les pylônes ou mâts supports d'antennes, dont la largeur n'atteint pas 0,50 m ;
- 2°) les débords de toiture, saillies de corniches et balcons, lorsque la projection sur un plan horizontal de leur avancée est inférieure à 1,00 m ;
- 3°) les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- 4°) les ouvrages et travaux qui, en vertu du 1) de l'alinéa 2 du paragraphe 1 de l'article D.114-6, sont exemptés d'autorisation de travaux immobiliers.

## **CHAPITRE 3**

### **VALEUR DES PROSPECTS**

#### **SECTION 1 - PROSPECTS DE FACE**

**Article D.363-1 :**

*(Dél. n° 96-131 APF du 24 octobre 1996)*

Dans le cas où une construction doit être implantée dans une zone affectée principalement à l'habitation, le prospect de face de chaque partie de façade est égal à la hauteur de cette partie de façade suivant la règle :  $L = H$ .

Dans le cas où une construction doit être implantée dans une zone affectée principalement aux activités économiques (bureaux, équipements, industries...), le prospect de face de chaque partie de façade est égal à la moitié de la hauteur de cette partie de façade suivant la règle :  $L = H/2$ .

Dans le cas de constructions à réaliser sur une même assiette foncière, le prospect de face de chaque partie de façade est égal à la moitié de la hauteur de cette partie de façade suivant la règle :  $L = H/2$ . Cependant, le prospect de face de chaque partie de façade vis-à-vis des limites de propriété est égal à la hauteur de cette partie de façade suivant la règle :  $L=H$ .

#### **SECTION 2 - PROSPECTS D'ANGLE**

**Article D.363-2 :**

*(Dél. n° 96-131 APF du 24 octobre 1996)*

Pour chaque partie de façade donnée, le prospect d'angle est, dans tous les cas, égal à la moitié du prospect de face.

#### **SECTION 3 - PROSPECTS PAR RAPPORT AUX VOIES**

**Article D.363-3 :**

*(Dél. n° 96-131 APF du 24 octobre 1996)*

Les prospects par rapport à des limites séparatives de propriétés sont également applicables si ces limites sont des alignements de voies publiques. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement ou sur l'alignement, ces obligations se substituent à la règle du prospect.

La collectivité publique responsable peut autoriser exceptionnellement par décision motivée, un empiètement de prospect sur le domaine public mais sans que cet empiètement puisse engager un terrain privé situé en vis-à-vis, sauf accord particulier de son propriétaire ainsi que spécifié à l'article D.364-1.

La même possibilité, sous la même réserve, est offerte le long des voies privées, l'autorisation motivée étant alors accordée par le ou les propriétaires de la voie concernée.

## **CHAPITRE 4**

### **IMPLANTATION AVEC ACCORD DE VOISINAGE**

**Article D.364-1 :**

*(Dél. n° 96-131 APF du 24 octobre 1996)*

Les dispositions des articles D.361-1 à D.363-2 ci-dessus ne sont pas opposables à l'implantation des constructions contiguës ou mitoyennes.

L'implantation de constructions contiguës ou mitoyennes doit faire l'objet d'accords entre les propriétaires intéressés. Ces accords doivent comporter obligation, pour les propriétaires voisins, de construire, soit en contiguïté, soit en mitoyenneté.

L'implantation d'une construction ne respectant pas les prospects vis-à-vis d'une limite de propriété peut être autorisée avec l'accord du propriétaire voisin. Cet accord engage réciprocité entre les propriétaires voisins, et la valeur des prospects ne peut en aucun cas être inférieure à :  $L = H/2$ .

## **TITRE 7**

### **HABITATIONS DE STYLE POLYNÉSIEN TRADITIONNEL**

#### **Article D.370-1 :**

Par habitation de style polynésien traditionnel, on entend les habitations comportant une structure en bois, des cloisons et parois en bambou, en feuilles de cocotier tressées ou en tout autre matériau végétal approprié, un plancher en bois, monté ou non sur pilotis, ou des sols de terre battue recouverts de sable, de bambous tressés ou de tout autre matériau végétal approprié et une toiture en matériaux végétaux traditionnels.

Sous réserve de dispositions particulières imposées par des plans d'urbanisme, les habitations de style polynésien traditionnel ne sont pas soumises aux dispositions des articles D.332-7 et D.332-8 ci-dessus concernant les dimensions des pièces et leur aération, de l'article D.341-2 ci-dessus concernant les cabinets d'aisance, des articles D.361-1 à D.363-2 ci-dessus concernant l'implantation.

Elles restent toutefois soumises aux règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives de propriétés telles qu'elles découlent des articles D.361-1 et D.363-3 ci-dessus.

Pour être considérées comme étant de style polynésien traditionnel, ces habitations ne peuvent comporter de cabinet d'aisance ou de salle de bains intérieurs. Ces installations doivent être isolées et édifiées à 10 m au moins de toute autre habitation.

#### **Article D.370-2 :**

Les habitations définies au présent titre, lorsqu'elles sont définitivement abandonnées par leurs propriétaires ou occupants, pour cause de vétusté, doivent être entièrement démolies et leurs matériaux doivent être enlevés ou brûlés.

## **TITRE 8**

### **SANCTIONS**

#### **Article D.380-1 :**

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

**LIVRE IV**

**DES INSTALLATIONS  
CLASSEES POUR LA  
PROTECTION DE  
L'ENVIRONNEMENT**

*Les dispositions du Livre IV « Installations classées pour la protection de l'environnement » ont été reprises dans le code de l'environnement par l'arrêté n° 1843 CM du 15 décembre 2003 portant codification des réglementations territoriales en matière d'environnement, créant le code de l'environnement de la Polynésie Française, et modifiant le code de l'aménagement de la Polynésie Française.*

**LIVRE V**

**DES ETABLISSEMENTS  
RECEVANT DU PUBLIC**

# **TITRE 1**

## **DES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC**

### **CHAPITRE 1**

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

**Article D.511-1 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Le présent titre fixe les dispositions destinées à assurer la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Ces dispositions ont pour but :

- de limiter les causes d'incendie ;
- d'éviter une propagation rapide du sinistre ;
- de permettre une évacuation sûre et rapide du public ;
- de faciliter l'action des services de secours.

Le maire en assure, en ce qui le concerne, l'exécution dans le cadre des compétences résultant de ses pouvoirs de police.

**Article D.511-2 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Pour l'application du présent titre, constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation payante ou non.

Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

**Article D.511-3 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Les constructeurs, propriétaires et exploitants des établissements recevant du public sont tenus, tant au moment de la construction qu'au cours de l'exploitation de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes ; ces mesures sont déterminées compte tenu de la nature de l'exploitation, des dimensions des locaux, du mode de construction et du nombre de personnes pouvant être admises dans l'établissement.

Le conseil des ministres précisera par arrêté, pour chaque catégorie d'établissement, l'effectif de personnes handicapées circulant en fauteuil roulant au-delà duquel l'adoption de mesures particulières de sécurité est nécessaire.

**Article D.511-4 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Les bâtiments et les locaux où sont installés les établissements recevant du public doivent être construits de manière à permettre l'évacuation rapide et en bon ordre de la totalité des occupants.

Ils doivent avoir une ou plusieurs façades en bordure de voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

**Article D.511-5 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Les matériaux et les éléments de construction employés tant pour les bâtiments et locaux que pour les aménagements intérieurs doivent présenter, en ce qui concerne leur comportement au feu, des qualités de réaction et de résistance appropriées aux risques courus, conformément à une classification arrêtée par le conseil des ministres. La qualité de ces matériaux et éléments fait l'objet d'essais et de vérifications en rapport avec l'utilisation à laquelle ces matériaux et éléments sont destinés. Les constructeurs, propriétaires, installateurs et exploitants sont tenus de s'assurer que ces essais et vérifications ont eu lieu.

**Article D.511-6 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

L'aménagement des locaux, la distribution des différentes pièces et éventuellement leur isolement doivent



assurer une protection suffisante, compte tenu des risques courus, aussi bien des personnes fréquentant l'établissement que de celles qui occupent des locaux voisins.

**Article D.511-7 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Les sorties et les dégagements intérieurs qui y conduisent doivent être aménagés et répartis de telle façon qu'ils permettent l'évacuation rapide et sûre des personnes. Leur nombre et leur largeur doivent être proportionnés au nombre de personnes appelées à les utiliser.

Tout établissement doit normalement disposer de deux sorties au moins.

**Article D.511-8 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

L'éclairage de l'établissement lorsqu'il est nécessaire doit être électrique. Un éclairage de sécurité doit être prévu dans tous les cas.

**Article D.511-9 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Le stockage, la distribution et l'emploi de produits explosifs ou toxiques, de tous produits particulièrement inflammables et de liquides inflammables classés en 1ère catégorie en fonction des dispositions du livre IV du présent code au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, sont interdits dans les locaux et dégagements accessibles au public, sauf dispositions contraires précisées dans le règlement de sécurité prévu à l'article D.514-1 ci-après.

**Article D.511-10 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Les ascenseurs et monte-charge, les installations d'électricité, de gaz, de chauffage, de ventilation et de climatisation, ainsi que les équipements techniques particuliers à certains types d'établissements doivent présenter des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

**Article D.511-11 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

L'établissement doit être doté de dispositifs d'alarme et d'avertissement, d'un service de surveillance et de moyens de secours contre l'incendie, appropriés aux risques.

**Article D.511-12 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Certains établissements peuvent, en raison de leur conception, ou de leur disposition particulière, ou de leur localisation, ou de leur isolement, donner lieu à des prescriptions exceptionnelles soit en aggravation, soit en atténuation ; dans ce dernier cas, des mesures spéciales destinées à compenser les atténuations aux règles de sécurité auxquelles il aura été dérogé peuvent être imposées.

Des mesures spéciales destinées à assurer la sécurité des voisins peuvent également être imposées.

Ces prescriptions et ces mesures sont décidées soit par l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire lorsque la décision est prise au moment de cette délivrance, soit par l'autorité de police dans les autres cas ; elles sont prises après avis de la commission de sécurité instituée par l'article D.515-1 ci-après.

**Article D.511-13 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Le conseil des ministres déterminera par arrêté les conditions sous lesquelles pourra être autorisée l'utilisation occasionnelle, même partielle, d'un établissement pour une exploitation autre que celle autorisée ou pour une démonstration ou attraction pouvant présenter des risques pour le public.

**Article D.511-14 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Outre les mesures d'application expressément indiquées, le conseil des ministres pourra en tant que de besoin préciser par arrêté les dispositions ci-dessus.

## CHAPITRE 2

### CLASSEMENT DES ETABLISSEMENTS

**Article D.512-1 : Classement par types**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Les établissements sont répartis par arrêté du conseil des ministres en types selon la nature de leur exploitation. Ils sont toutefois soumis à des dispositions générales communes à tous les établissements outre les dispositions particulières qui leur sont propres.

#### **Article D.512-2 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Les établissements recevant du public qui ne correspondent à aucun des types définis par le règlement de sécurité sont néanmoins assujettis aux prescriptions du présent titre.

Les mesures de sécurité à y appliquer sont précisées, après avis de la commission de sécurité, en tenant compte de celles qui sont imposées aux types d'établissements dont la nature d'exploitation se rapproche le plus de celle qui est envisagée.

#### **Article D.512-3 : Classement par catégories**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Les établissements sont, en outre, quel que soit leur type, classés en catégories, d'après l'effectif du public et du personnel. L'effectif du public est déterminé, suivant le cas, d'après le nombre de places assises, la surface réservée au public, la déclaration contrôlée du chef de l'établissement ou d'après l'ensemble de ces indications.

Les catégories sont les suivantes :

- 1re catégorie : au-dessus de 1500 personnes ;
- 2e catégorie : de 701 à 1500 personnes ;
- 3e catégorie : de 301 à 700 personnes ;
- 4e catégorie : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements compris dans la 5e catégorie ;
- 5e catégorie : établissements dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation comme seuil de la 4e catégorie.

Les règles de calcul à appliquer sont précisées, suivant la nature de chaque établissement, par le règlement de sécurité.

Pour l'application des règles de sécurité, il y a lieu de majorer l'effectif du public de celui du personnel n'occupant pas des locaux indépendants qui posséderaient leurs propres dégagements.

#### **Article D.512-4 : Classement par groupes**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

En outre, pour l'application du règlement de sécurité, les établissements recevant du public sont classés en deux groupes :

- le premier groupe comprenant les établissements des 1re, 2e, 3e et 4e catégories ;
- le deuxième groupe comprenant les établissements de la 5e catégorie.

#### **Article D.512-5 : Groupements d'établissements dans un même bâtiment.**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

La répartition en types d'établissements prévue à l'article D.512-1 ne s'oppose pas à l'existence, dans un même bâtiment, de plusieurs exploitations de types divers ou de types similaires dont chacune, prise isolément, ne répondrait pas aux conditions d'implantation et d'isolement prescrites au règlement de sécurité. Ce groupement ne doit toutefois être autorisé que si les exploitations sont placées sous une direction unique, responsables auprès des autorités publiques des demandes d'autorisation et de l'observation des conditions de sécurité tant pour l'ensemble des exploitations que pour chacune d'entre elles.

Ce groupement doit faire l'objet d'un examen spécial de la commission de sécurité qui, selon la catégorie, le type et la situation de chacune des exploitations composant le groupement, détermine les dangers que présente pour le public l'ensemble de l'établissement et propose les mesures de sécurité jugées nécessaires.

Tout changement dans l'organisation de la direction, qu'il s'agisse ou non d'un démembrement de l'exploitation, doit faire l'objet d'une déclaration au maire qui impose, après avis de la commission de sécurité, les mesures complémentaires rendues éventuellement nécessaires par les modifications qui résultent de cette nouvelle situation.

#### **Article D.512-6 : Etablissements et groupements d'établissements en plusieurs bâtiments voisins non isolés entre eux.**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Les bâtiments d'un même établissement et les établissements groupés dans un même bâtiment ou dans des bâtiments voisins, qui ne répondent pas aux conditions d'isolement du règlement de sécurité, sont considérés comme un seul établissement. La catégorie d'un tel groupement est déterminée d'après l'effectif total des personnes admises, obtenu en additionnant l'effectif de chacune des exploitations.

Si les exploitations sont de types différents, l'effectif limite du public à retenir entre la 4e catégorie et la 5e catégorie est l'un des nombres suivants :

- 50 en sous-sol ;
- 100 en étages, galeries ou ouvrages en surélévation ;
- 200 au total.

Toutefois, le groupement sera toujours classé en 4e catégorie au moins si l'une des exploitations est elle-même classée dans cette catégorie.

Outre les dispositions générales communes, les dispositions particulières propres aux différents types d'exploitations groupées dans l'établissement sont applicables en se référant à la catégorie déterminée ci-dessus.

**Article D.512-7 : Etablissements et groupements d'établissements en plusieurs bâtiments isolés entre eux.**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Les bâtiments d'un même établissement et les établissements groupés dans un même bâtiment, qui répondent aux conditions d'isolement, sont considérés comme autant d'établissements distincts pour l'application du règlement de sécurité.

**Article D.512-8 : Etablissements avec locaux de types différents.**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Lorsqu'un établissement comporte des locaux de types différents, chacun d'eux est justiciable des mesures indiquées aux chapitres du règlement de sécurité traitant des établissements du type intéressé de la même catégorie que cet établissement.

## CHAPITRE 3

### AUTORISATION DE CONSTRUIRE, D'AMENAGER OU DE MODIFIER UN ETABLISSEMENT

**Article D.513-1 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Le permis de construire ne peut être délivré qu'après consultation de la commission de sécurité.

**Article D.513-2 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Les travaux qui ne sont pas soumis au permis de construire ne peuvent être exécutés qu'après autorisation du maire donnée après avis de la commission de sécurité. Il en est de même pour toute création, tout aménagement ou toute modification des établissements.

**Article D.513-3 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Les dossiers soumis à la commission de sécurité en vue de recueillir son avis en application des articles précédents doivent comporter toutes les précisions nécessaires pour qu'on puisse s'assurer qu'il a été satisfait aux conditions de sécurité prévues au présent titre, notamment en ce qui concerne la nature de l'établissement et les conditions d'exploitation, la situation et la superficie, le mode de construction du gros œuvre et des toitures.

Ils comprendront notice descriptive et plans décrivant les matériaux utilisés tant pour le gros œuvre que pour la décoration et les aménagements intérieurs et les mesures prises pour l'application du règlement de sécurité. Le conseil des ministres précisera en tant que de besoin le contenu de ces notice et plans.

**Article D.513-4 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Dans tous les cas, les renseignements de détail intéressant les installations électriques, les installations de gaz, d'éclairage, de chauffage et de secours contre l'incendie, sont adressés au maire dans les conditions fixées par le règlement de sécurité.

## CHAPITRE 4

### REGLEMENT DE SECURITE

**Article D.514-1 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Le conseil des ministres précisera par arrêté les conditions d'application des présentes règles.

Il approuvera à ce titre un règlement de sécurité applicables aux établissements du 1er groupe défini à l'article D.512-4. Ce règlement comprendra des prescriptions générales communes à tous les établissements et d'autres particulières à chaque type d'établissement et précisera les cas dans lesquels les obligations qu'il définit s'imposent à la fois aux constructeurs, propriétaires, installateurs et exploitants ou à certains de ceux-ci seulement.

Il précisera également les dispositions applicables aux établissements du 2e groupe, qui pourront éventuellement être atténuées, compte tenu de la taille des établissements concernés, par rapport aux dispositions générales déterminées au chapitre 1 ci-dessus.

## **CHAPITRE 5**

### **MESURES D'EXECUTION ET DE CONTRÔLE**

#### **SECTION 1 - COMMISSION ET SOUS-COMMISSIONS DE SECURITE**

##### **Article D.515-1 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Il est créé une commission de sécurité, organisée par arrêté du conseil des ministres. La commission de sécurité est l'organe technique d'étude, de contrôle et d'information des autorités publiques. Elle les assiste dans l'application des mesures de police et de surveillance qu'elles sont appelées à prendre en vue d'assurer la protection contre l'incendie et la panique dans les établissements soumis au présent titre.

Sous réserve des procédures particulières concernant les établissements relevant du deuxième groupe, elle est chargée notamment :

- d'examiner les projets de construction, d'extension, d'aménagement ou de transformation des établissements, que l'exécution des projets soit ou ne soit pas subordonnée à la délivrance d'une autorisation de travaux immobiliers ;
- de procéder aux visites de réception, prévues à l'article D.515-8, desdits établissements et de donner son avis sur la délivrance du certificat de conformité prévu par l'article D.114-14 et l'article D.116-1 du présent code et sur la délivrance de l'autorisation d'ouverture des établissements ;
- de procéder soit de sa propre initiative, soit à la demande du maire, à des contrôles périodiques ou inopinés sur l'observation des dispositions réglementaires.

##### **Article D.515-2 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

La compétence dévolue à cette commission sera, en ce qui concerne les circonscriptions administratives des îles-Sous-le-Vent, des îles Marquises et des îles Australes, exercée par des sous-commissions locales, organisées par le même arrêté, pour traiter des dossiers intéressant ces circonscriptions.

##### **Article D.515-3 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Cependant, la commission de sécurité est seule compétente pour donner un avis se rapportant aux projets de construction, extension ou modification des établissements relevant des 1re et 2e catégories prévues à l'article D.512-3, quelle que soit la circonscription de leur implantation.

Elle examine toutes questions et demandes d'avis présentées par les maires et par les sous-commissions locales.

En cas d'avis défavorable donné par une sous-commission locale, les exploitants peuvent demander que la question soit soumise à la commission de sécurité.

##### **Article D.515-4 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

La commission de sécurité et les sous-commissions de sécurité locales peuvent s'organiser en commissions restreintes, soit pour examiner certaines catégories d'affaires, soit pour procéder aux visites de contrôle. Elles peuvent également charger certains membres d'effectuer ces visites, compte tenu de la taille, de la nature ou de la localisation de l'établissement.

Les membres des commission et sous-commissions de sécurité, ou leurs représentants dûment mandatés, ont accès dans les établissements qu'ils sont appelés à visiter sur présentation d'une commission délivrée à cet effet.

##### **Article D.515-5 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Sans qu'il soit contrevenu aux dispositions des articles D.515-2 à D.515-4 ci-dessus, les termes "commission de sécurité" utilisés dans les autres articles du présent titre désignent aussi bien la commission proprement dite que la sous-commission locale compétente.

#### **SECTION 2 - ORGANISATION DU CONTROLE DES ETABLISSEMENTS**

##### **Article D.515-6 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Les constructeurs, installateurs et exploitants sont tenus, chacun en ce qui le concerne, de s'assurer que les installations ou équipements sont établis, maintenus et entretenus en conformité avec les dispositions du présent titre. A

cet effet, ils font respectivement procéder, pendant la construction et périodiquement en cours d'exploitation, aux vérifications nécessaires, par des organismes ou personnes agréés par arrêté du conseil des ministres. Le contrôle exercé par l'administration ou par la commission de sécurité ne les dégage pas des responsabilités qui leur incombent personnellement.

#### **Article D.515-7 :**

(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)

Les procès-verbaux et comptes rendus des vérifications prévues à l'article précédent sont tenus à la disposition des membres de la commission de sécurité. Ils sont communiqués au maire.

Le maire, après avis de la commission de sécurité, peut imposer des essais et vérifications supplémentaires.

#### **Article D.515-8 :**

(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)

Au cours de la construction ou des travaux d'aménagement, des visites peuvent être faites sur place par la commission de sécurité.

Avant toute ouverture des établissements au public ainsi qu'avant la réouverture des établissements fermés pendant plus de dix mois, il est procédé à une visite de réception par la commission de sécurité. Celle-ci propose les modifications de détail qu'elle tient pour nécessaires.

L'exploitant demande au maire l'autorisation d'ouverture.

#### **Article D.515-9 :**

(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)

Le maire autorise l'ouverture après avis de la commission de sécurité.

Cette autorisation est notifiée directement à l'exploitant soit par voie administrative, soit par lettre recommandée avec avis de réception. Une ampliation en est transmise au service de l'urbanisme.

#### **Article D.515-10 :**

(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)

Les établissements soumis aux dispositions du présent titre doivent faire l'objet, dans les conditions fixées au règlement de sécurité, de visites périodiques de contrôle et de visites inopinées effectuées par la commission de sécurité.

Ces visites ont pour but notamment :

- de vérifier si les prescriptions du présent titre ou celles prises pour son application sont observées et, notamment, si tous les appareils de secours contre l'incendie ainsi que les appareils d'éclairage de sécurité fonctionnent normalement ;
- de s'assurer que les vérifications prévues à l'article D.515-6 ont été effectuées ;
- de suggérer les améliorations ou modifications qu'il y a lieu d'apporter aux dispositions et à l'aménagement desdits établissements dans le cadre de la présente réglementation ;
- d'étudier dans chaque cas d'espèce les mesures d'adaptation qu'il y a lieu d'apporter éventuellement aux établissements existants.

#### **Article D.515-11 :**

(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)

Les exploitants sont tenus d'assister à la visite de leur établissement ou de s'y faire représenter par une personne qualifiée.

A l'issue de chaque visite, il est dressé un procès-verbal. Le maire notifie le résultat de ces visites et sa décision aux exploitants, soit par la voie administrative, soit par lettre recommandée avec avis de réception. Ampliation en est transmise au service de l'urbanisme.

#### **Article D.515-12 :**

(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)

Les services de police et de gendarmerie peuvent, pendant les heures d'ouverture, vérifier la régularité de la situation administrative des établissements recevant du public et relever les infractions aux règles de sécurité.

#### **Article D.515-13 :**

(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)

Dans les établissements soumis aux prescriptions du présent titre, il doit être tenu un registre de sécurité sur lequel sont reportés les renseignements indispensables à la bonne marche du service de sécurité et, en particulier :

- l'état du personnel chargé du service d'incendie ;
- les diverses consignes, générales et particulières, établies en cas d'incendie ;
- les dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu ;
- les dates des travaux d'aménagement et de transformation, leur nature, le nom des entrepreneurs et, s'il y a lieu, de l'architecte ou du technicien chargés de surveiller les travaux.

### **Article D.515-14 : Cas particulier des établissements du deuxième groupe.**

(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)

Par dérogation aux dispositions ci-dessus, en ce qui concerne les établissements du deuxième groupe :

- les vérifications techniques sont effectuées par des techniciens qualifiés librement choisis par l'exploitant ;
- les visites de la commission de sécurité n'ont lieu que sur demande expresse du maire ;
- il n'est pas délivré d'autorisation d'ouverture au public, mais le responsable de l'établissement doit déclarer à la mairie la date de son ouverture au public au moins une semaine à l'avance ;
- la tenue d'un registre de sécurité n'est imposée qu'aux seuls établissements pour lesquels le règlement de sécurité le mentionne explicitement.

## **CHAPITRE 6**

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **Article D.516-1 :**

(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)

Les établissements existants qui sont établis et fonctionnent en conformité avec les dispositions antérieurement applicables, ainsi que les projets de construction ou de mise en conformité déposés et acceptés avant le premier jour du troisième mois suivant la publication au *Journal officiel* des présentes dispositions, sont réputés satisfaire aux prescriptions techniques du règlement de sécurité.

Le conseil des ministres précisera toutefois les dispositions d'ordre administratif qui leur restent applicables.

Toutefois, les hôtels et établissements comportant des locaux à sommeil recevant plus de 20 personnes qui ne respecteraient pas le règlement de sécurité défini par le présent titre devront être mis en conformité avec les dispositions correspondantes dans un délai de cinq années à compter de la mise en application de ce règlement.

#### **Article D.516-2 :**

(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)

Les établissements existants, qui n'étaient pas assujettis à la réglementation antérieure ou qui ne répondaient pas aux dispositions de cette réglementation, sont soumis aux prescriptions du présent titre, compte tenu des dispositions figurant à ce sujet dans le règlement de sécurité. Toutefois, mais sans qu'il puisse être contrevenu aux dispositions particulières prévues au dernier alinéa de l'article D.516-1, lorsque l'application de cette réglementation entraîne des transformations immobilières importantes, ces transformations ne peuvent être imposées que s'il y a danger grave pour la sécurité du public.

#### **Article D.516-3 :**

(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)

Lorsque des travaux de remplacement d'installation, d'aménagement ou d'agrandissement sont entrepris dans un des établissements définis à l'article D.516-1, les dispositions du règlement de sécurité sont applicables aux seules parties de la construction ou des installations modifiées.

Toutefois, si ces modifications ont pour effet d'accroître le risque de l'ensemble de l'établissement, des mesures de sécurité complémentaires peuvent être imposées après avis de la commission de sécurité.

#### **Article D.516-4 :**

(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)

L'exploitant d'un établissement recevant du public ne peut effectuer ou faire effectuer, en présence du public, des travaux qui feraient courir un danger quelconque à ce dernier ou qui apporteraient une gêne à son évacuation.

#### **Article D.516-5 :**

(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)

Les dispositions du présent titre et des règlements de sécurité pris pour leur application ne font pas obstacle à la mise en œuvre de mesures plus contraignantes déterminées par d'autres réglementations et notamment celle relative à l'hygiène, la sécurité et les conditions de travail.

## **CHAPITRE 7**

### **SANCTIONS ADMINISTRATIVES**

#### **Article D.517-1 :**

(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)

La fermeture des établissements exploités en infraction aux dispositions du présent titre peut être ordonnée par

le maire.

La décision est prise par arrêté après avis de la commission de sécurité. L'arrêté fixe, le cas échéant, la nature des aménagements et travaux à réaliser ainsi que les délais d'exécution.

En cas d'urgence ou de danger grave, le maire peut user de ses pouvoirs généraux de police pour ordonner directement, par arrêté, la fermeture de l'établissement.

Une ampliation de toute décision de fermeture est transmise au service de l'urbanisme.

## **CHAPITRE 8**

### **SANCTIONS PENALES**

#### **Article D.518-1 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues à l'article D.117-1 du présent code, tout constructeur, propriétaire, exploitant, d'un établissement soumis aux dispositions du présent titre, qui contrevient aux dispositions des articles D.512-5, 3e alinéa, D.513-2, D.513-3, D.515-6, D.515-7 et celles prises pour leur application, est puni d'une amende prévue pour les contraventions de la 5e classe. La récidive est réprimée dans les mêmes conditions.

Est puni des mêmes peines tout constructeur, propriétaire, exploitant qui ouvre un établissement au public sans les visites de contrôle prévues à l'article D.515-8, 2e alinéa, sans l'autorisation d'ouverture prévue à l'article D.515-9 ou sans avoir procédé à la déclaration d'ouverture prévue à l'article D.515-14. Dans ces cas, l'amende est appliquée autant de fois qu'il y a de journées d'ouverture sans visite de contrôle, sans autorisation ou sans déclaration d'ouverture.

Est puni des mêmes peines quiconque contrevient aux obligations définies à l'article D.511-7, alinéa 2, et aux articles D.511-8, D.511-9 et D.511-11.

#### **Article D.518-2 :**

*(Dél. n° 97-70 APF du 17 avril 1997)*

Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues aux articles 433-6 à 433-10 du code pénal, quiconque a mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu aux articles D.515-8 et D.515-10 est puni d'une amende prévue pour la contravention de la 5<sup>e</sup> classe. La récidive est réprimée dans les mêmes conditions.

Est puni des mêmes peines tout propriétaire ou exploitant qui contrevient aux dispositions des articles D.515-11, 1er alinéa, et D.515-13.



**LIVRE VI**

**DISPOSITIONS FINALES**

**Article D.600-1 :**

Sont abrogées toutes dispositions contraires à celles du présent code.

**Article D.600-2 :**

✂ *Sans objet.*

**Article D.600-3 :**

Les auteurs des infractions au présent code qui ne seraient pas sanctionnés par des dispositions particulières seront punis des peines prévues par l'arrêté n° 238 MI/AA du 19 mars 1958 pour la première catégorie d'infractions.

**Article D.600-4 :**

✂ *Sans objet.*