



THEMATIQUE n°1.

PROTECTION DES OBJETS, SITES ET MONUMENTS

FICHE n°1.

DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT

**CODE DE L'AMENAGEMENT - LIVRE 1 - 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 d u 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 d u 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 d u 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 d u 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 oeuvre 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 oeuvre 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.- Lorsque 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 d u 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.

