



TEMÁTICA n°1.

PROTECCIÓN DE LOS OBJETOS, SITIOS y MONUMENTOS

FICHA n°1.

DISPOSICIONES GENERALES EN MATERIA DE ORDENACIÓN

CÓDIGO DE LA ORDENACIÓN - LIBRO 1 - DISPOSICIONES GENERALES EN MATERIA DE ORDENACIÓN

DISPOSICIONES FUNDAMENTALES

SECCIÓN 1 - CAMPO DE APLICACIÓN

Artículo D.100-1: Áreas de intervención

(Deliberación. n°84-37 de 12 de abril de 1984 ; De liberación. n°95-5 AT del 19 de enero de 1995)

Son arregladas, conforme a las prescripciones del presente código, todas las cuestiones relativas a la ordenación del territorio de la Polinesia francesa y en particular sobre las áreas siguientes:

- las disposiciones generales en materia de ordenación;
- la protección y la valorización del medio ambiente;



- obras inmobiliarias y urbanizaciones;
- instalaciones clasificadas;
- establecimientos que reciben al público.

SECCIÓN 2 - COMITÉ DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo D.100-2: Comité de ordenación del territorio

(Deliberación. n°84-37 del 12 de abril de 1984; De liberación. n°86-18 AT del 26 de junio de 1986; Deliberación. n°92-220 AT del 22 de diciembre de 1992)

Está instituido ante el consejo de ministros de Polinesia francesa un comité de ordenación del territorio. Su composición y sus reglas de funcionamiento son determinadas por un orden del consejo de ministros.

Este comité es obligatoriamente consultado para los proyectos de planes y documentos de ordenación y los de orden reglamentaria relativos a las cuestiones enumeradas en el artículo D.100-1. Son también consultados para unos expedientes particulares para los cuales las disposiciones del código presente lo prescriben.

Le propone al consejo de ministros el nombramiento de comisiones especializadas necesarias para la aplicación de estas disposiciones. Estas comisiones pueden ser constadas por personas que no son miembros del comité.

SECCIÓN 3 - GESTIÓN ARMONIZADA DE LAS ACCIONES DE ORDENACIÓN

Artículo D.100-3:

(Deliberación. n°95-5 AT del 19 de enero de 1995)

Las islas y las lagunas de Polinesia francesa forman parte de su patrimonio. Cada colectividad pública es el gestor y el garante de ellas en el marco de sus competencias.

Con el fin de ordenar el entorno de vida, de administrar el suelo de modo económico, de asegurar la protección de los medios naturales y de los paisajes, así como la seguridad e higienes públicas, y de promover el equilibrio entre las poblaciones tan actuales como futuras que residen en las zonas urbanas y rurales, las colectividades públicas deben armonizar sus previsiones y sus decisiones de uso del espacio.

TÍTULO 1- ESTABLECIMIENTO Y PUESTA EN MARCHA DE PLANES DE ORDENACIÓN

Artículo D.110-1: Planes y documentos

(Deliberación. n°84-37 del 12 de abril de 1984)

Los planes y los documentos de ordenación establecidos con arreglo a un conocimiento de los dominios naturales, construidos, humanos y económicos del



territorio al cual se aplican, son destinados a guiar, coordinar y reglamentar los desarrollos de los sectores privados y públicos teniendo como base las tendencias, las previsiones y las voluntades reconocidas

CAPÍTULO 1- PLANES DE ORDENACIÓN

Artículo D.111-1: Planes de ordenación

(Deliberación. n°84-37 del 12 de abril de 1984)

Los planes de ordenación son de una las formas siguientes:

- Esquema de ordenación general: S.A.G.E.;
- Plan general de ordenación: P.G.A.;
- Plan de ordenación en detalle: P.A.D.

Artículo D.111-2: Campo de aplicación

(Deliberación. n°84-37 del 12 de abril de 1984 ; D eliberación. n°86-18 AT del 26 de junio de 1986 ; Deliberación. n°96-73 APF del 5 de junio de 1996)

Los planes de ordenación se aplican a partes o agrupamientos de subdivisiones, de municipios, de municipalidades asociadas.

Las entidades territoriales no proveídas con planes de ordenación son regidas, para los dominios citados en el artículo D.100-1, por todas las disposiciones generales de los otros libros del código de la ordenación del territorio.

Artículo D.111-3: Esquema de ordenación general (S.A.G.E.)

(Deliberación. n°84-37 del 12 de abril de 1984)

El esquema de ordenación general (S.A.G.E.) traza el marco general de la ordenación del territorio y determina los elementos esenciales en concordancia con la política de desarrollo económico y social.

Pueden serle adjuntados esquemas específicos de reparto de equipos públicos especializados o de inversiones privadas de interés general, y cualquier elemento de síntesis que sea necesario.

El esquema de ordenación general puede indicar las partes del territorio sobre las cuales se desea establecer planes generales de ordenación o planes de ordenación de detalle.

Artículo D.111-4: Plan general de ordenación (P.G.A.)

(Deliberación. n°84-37 del 12 de abril de 1984 ; D eliberación. n°92-220 AT del 22 de diciembre de 1992 ; Deliberación. n°95-9 AT del 19 de enero de 1995)



El plan general de ordenación (P.G.A.) precisa los elementos necesarios para el desarrollo de una entidad territorial. Consta de documentos gráficos y de un reglamento. Viene con un informe justificativo.

Los documentos gráficos en particular determinan:

- el reparto del suelo en zonas según la afectación, las densidades de ocupación del suelo y las servidumbres de cada una de las zonas;
- el trazado de principio de las principales vías que hay que conservar, modificar o crear, con su categoría, su anchura y sus características;
- los emplazamientos reservados para los equipos, para las principales instalaciones de interés general y para los espacios públicos
- la indicación de los espacios naturales que hay que mantener, que hay que desarrollar o que hay que proteger
- eventualmente, los anteproyectos directivos del abastecimiento de agua, de la distribución eléctrica, del saneamiento y de otras redes diversas.

El reglamento fija en particular las reglas, las densidades de ocupación y servidumbres, relativas al uso del suelo, justificadas por el carácter de la región, del sitio o de la aglomeración o las necesidades generales o locales. Puede contener la interdicción de construir y establece el orden de prioridad de realización de los equipos y las infraestructuras previstos.

El plan general de ordenación indica las partes del territorio en las cuales estarán establecidos planes de ordenación de detalle y define los límites en los cuales estos planes de ordenación de detalle podrán aportar modificaciones menores. Puede ser acompañado por un marco de programación de las operaciones previstas en el dicho plan, definiendo su orden de urgencia, a título indicativo.

Como de necesidad, para asegurar una coherencia formal entre los diferentes documentos elaborados por los municipios, el consejo de ministros podrá definir, en una orden, un marco típico de reglamento así como la leyenda de los elementos y las servidumbres que hay que trasladar sobre los documentos gráficos.

Artículo D.111-5: Plan de Ordenación de Detalle (P.A.D.)

(Deliberación. n°84-37 del 12 de abril de 1984 ; Deliberación. n°95-9 AT del 19 de enero de 1995)

El plan de ordenación de detalle (P.A.D.) determina, con arreglo a las necesidades propias de los sectores o los barrios concernidos:

Con el apoyo de documentos gráficos:

- los tipos o las zonas particulares de afectación, con sus condiciones de utilización del suelo;
- el trazado de todas las vías de comunicaciones, con todo los detalles necesarios;



- los emplazamientos reservados para los equipos, las instalaciones de interés general y espacios de uso público;
- si necesario, el desbaste de los volúmenes de construcción;
- eventualmente, un anteproyecto de abastecimiento de agua potable, saneamiento y redes diversas.

Con el apoyo de un reglamento:

- las reglas y las servidumbres de uso del suelo y de la construcción;
- eventualmente, la programación de las operaciones previstas en dicho plan, definiendo su orden de urgencia, a título indicativo.

Viene con un informe justificativo.

Artículo D.111-6: Disposiciones relativas a la protección del medio ambiente

(Deliberación. n°84-37 del 12 de abril de 1984 ; Deliberación. n°95-9 AT del 19 de enero de 1995)

Los planes de ordenación deberán contener disposiciones gráficas y reglamentarias que concernirán a la conservación de sitios y los monumentos, y de modo general, del medio ambiente.

Estas medidas pueden ir hasta la creación de reservas naturales totales.

Entre otras disposiciones, pueden ser impuestos:

- los perímetros de protección y sus servidumbres especiales;
- las servidumbres de vista;
- las obligaciones técnicas que conciernen en particular al modelado del suelo, la red de vías públicas, las redes diversas, el saneamiento.

El informe justificativo analiza, con arreglo a la sensibilidad del medio, el estado inicial del sitio y del medio ambiente y las incidencias de la puesta en ejecución del plan de ordenación sobre su evolución, así como las disposiciones tomadas para su preservación y su valorización.

CAPÍTULO 2- MEDIDAS DE SALVAGUARDIA ANTERIORES A LA APROBACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN

Artículo D.112-1

(Deliberación. n°2000-85 APF del 8 de agosto de 2000)

Cuando el establecimiento de un plan de ordenación es ordenado, o cuando la revisión de un plan devuelto ejecutorio ha sido ordenada, el Presidente del gobierno, después de la opinión del alcalde, puede decidir suspender el proceso relativo a las demandas de obras inmobiliarias o de lotear, que serían de naturaleza a comprometer o hacer más onerosa la ejecución del futuro plan.

Artículo D.112-2

(Deliberación. n°2000-85 APF del 8 de agosto de 2000)



A partir de la publicación de la orden que ordena el establecimiento del plan de ordenación hasta la orden que somete el proyecto de plan a investigación pública, las decisiones de suspensión de proceso deben ser motivadas por los trabajos de la comisión local de ordenación.

A partir de la publicación de la orden que somete el proyecto de P.G.A. o de P.A.D. a investigación pública, las decisiones de suspensión de proceso no pueden ser motivadas sino por disposiciones inscritas en el dicho proyecto de plan.

Artículo D.112-3

(Deliberación. n°2000-85 APF del 8 de agosto de 2000)

La decisión de suspensión de proceso no puede exceder 2 años. Puede, no obstante, ser renovado una vez para un período de un año. Al final de este período y con un simple requerimiento, por carta certificada, de la interesada, la autoridad encargada de expedir la autorización debe tomar una decisión en las condiciones y plazos requeridos en la materia.

CAPÍTULO 3 - ESTABLECIMIENTO, REVISIÓN DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN

Artículo D.113-1: Elaboración y aprobación de los esquemas de ordenación general (S.A.G.E.)

(Deliberación. n°84-37 del 12 de abril de 1984 ; Deliberación. n°86-18 AT del 26 de junio de 1986 ; Deliberación. n°95-175 AT del 26 de octubre de 1995)

El establecimiento o la revisión del esquema de ordenación general es ordenado por un orden del consejo de ministros después de consultar el comité de ordenación del territorio (C.A.T.).

Los proyectos de esquema de ordenación general que integran el conjunto de los aspectos administrativos, económicos, sociales, culturales, naturales y artificiales de las porciones de territorio a las cuales se aplican, están sometidos al acuerdo del comité de ordenación del territorio, y luego puesto, por orden del ministro encargado de la ordenación del territorio, a la disposición del público durante un mes, en el servicio del urbanismo y de sus subdivisiones, en los ayuntamientos, y en las circunscripciones administrativas.

La decisión determina la fecha a partir de la cuál los proyectos de esquema de ordenación general están puestos a la disposición del público y las modalidades de consulta. Publicidad está hecha sobre la decisión por vía de prensa escrita y hablada quince (15) días por lo menos antes de la fecha prevista para el principio de la consulta y eso durante ocho (8) días calendarios.



Luego están sometidos a la opinión de uno o varios ayuntamientos concernidos, y, si no hacen saber su opinión dentro de un plazo de tres meses, se considera que han dado una opinión favorable para las disposiciones previstas.

El expediente completo luego es transmitido para que sea deliberado por la asamblea territorial.

Artículo D.113-2: Procedimiento de estudio (o revisión) y aprobación de los planes generales de ordenación y plan de ordenación de detalle

(Deliberación. 84-37 del 12 de abril de 1984; Deliberación. n° 86-18 AT del 26 de junio de 1986 ; Deliberación. n° 92-220 AT del 22 de diciembre de 1992 ; Deliberación. n°95-5 AT del 19 de enero de 1995 ; Deliberación. n°2000-85 APF del 8 de agosto de 2000)

§.1.- Los proyectos de planes de ordenación están establecidos o revisados o sea por el servicio del urbanismo, o sea por un hombre de la técnica o el agrupamiento o el organismo cualificado en materia de ordenación, bajo el control conjunto del servicio del urbanismo y del municipio o de los municipios concernidos.

§.2.- Bajo propuesta del ministro encargado del urbanismo y después de demanda o acuerdo de uno o varios ayuntamientos interesados, el establecimiento o la revisión del plan general de ordenación y del plan de ordenación de detalle es ordenado por una orden del consejo de ministros.

Esta orden también crea una comisión local de ordenación cuya composición es fijada por una propuesta de uno o varios alcaldes concernidos.

Está colocada bajo la presidencia del alcalde si hay sólo un municipio concernido por el estudio o por el alcalde escogido entre los alcaldes de los municipios concernidos.

Esta comisión eá encargada, con los representantes de las municipalidades designadas, de asegurar la concertación entre la población, los diferentes sectores socioeconómicos de la colectividad, los servicios técnicos interesados y los técnicos encargados de los estudios.

La comisión local de ordenación fija las orientaciones del plan. Sigue constantemente informada sobre la elaboración de los estudios y está habilitada para hacer cualquiera propuesta sobre los proyectos que le están sometidos, incluyendo el campo de aplicación de las medidas de salvaguardia.

Determina el proyecto que debe estar conforme con el esquema de ordenación general correspondiente si existe, o en caso de ausencia, con las opciones de interés territorial adoptadas por el consejo de ministros.

§.3.- Después de examinarlo, el ayuntamiento somete el proyecto a la opinión del comité de ordenación del territorio. El Presidente del gobierno lo somete a la investigación pública. Uno o varios ayuntamientos deliberan sobre ello para aprobación. Si éstos no hacen saber su opinión dentro de un plazo de dos meses, se considera que han dado una opinión favorable para las disposiciones previstas. Después de la aprobación por uno o varios ayuntamientos, el plan general de



ordenación o el plan de ordenación de detalle es aprobado por una orden del consejo de ministros dentro de dos meses a partir de la recepción de la deliberación. Tan pronto como el plan se vuelva ejecutorio, la administración municipal asegura la publicidad por todos medio adecuados, con el fin de que el público sea informado sobre estas disposiciones.

§.4.- El procedimiento de elaboración del plan general de ordenación y el plan de ordenación de detalle no puede exceder tres años. Al final de este período, el procedimiento de aprobación puede ser perseguido sólo si el proyecto de plan general de ordenación o plan de ordenación de detalle ha sido sometido a investigación pública.

En la negativa, una orden del consejo de ministros puede ordenar la interrupción de los estudios o eventualmente reactivar el procedimiento para un período de tres años.

Artículo D.113-3: Ejecución de los planes de ordenación

(Deliberación. n°84-37 del 12 de abril de 1984 ; Deliberación. n°95-5 AT del 19 de enero de 1995)

La orden que hace ejecutorios los planes de ordenación tiene la valor de una declaración de utilidad pública para todas las operaciones de realización de infraestructuras y equipos públicos previstas en los planes de ordenación.

Artículo D.113-4: Dispensa de investigación pública

(Deliberación. n°84-37 del 12 de abril de 1984)

La orden que hace ejecutorios los planes de ordenación dispensa de la investigación pública previa a la clasificación y la desclasificación de las vías y las plazas bajo reserva que éstos precisan la categoría en la cual deben entrar.

Artículo D.113-5: Revisión de los planes de ordenación

(Deliberación. n°95-5 AT del 19 de enero de 1995)

§.1.- Sin perjuicio de los procedimientos de rectificación, de actualización o de puesta en conformidad previstas en los artículos D.113-6 a D.113-8, y salvo necesidad por puesta en ejecución de operaciones de interés general que presenta un carácter urgente, la revisión de un plan general de ordenación o de un plan de ordenación de detalle no puede intervenir antes de un plazo de 3 años a partir de su aprobación o a partir de su revisión precedente.

§.2.- Antes de la espiración del plazo de 10 años a partir de su aprobación o a partir de su revisión precedente, será procedido a un balance de la ejecución del plan general de ordenación o del plan de ordenación de detalle para examinar si la evolución comprobada necesita o no una revisión. Este balance será sancionado por una resolución de uno o varios ayuntamientos concernidos después de la opinión del comité de ordenación del territorio.



Artículo D.113-6: Rectificación de los planes de ordenación

(Deliberación. n°95-5 AT del 19 de enero de 1995)

§.1.- La rectificación de un plan de ordenación se entiende como ciertas modificaciones menores que no ponen en causa la economía general del plan, tales como la adaptación de los límites de las zonas al establecimiento posterior de un catastro renovado, o bien la supresión o la reducción, sobre su demanda, de un emplazamiento reservado a favor de una colectividad pública, mientras que el terreno todavía no ha sido adquirido con este fin, o todavía estudiado la ordenación del trazado de ciertos elementos de vías debido a oportunidades territoriales de acuerdo con los propietarios concernidos.

Estas rectificaciones pueden directamente ser propuestas por uno o varios ayuntamientos concernidos que les someten a la opinión del comité de ordenación del territorio. El procedimiento continúa conforme a las disposiciones del artículo D.113-2-§.3, la investigación pública tratando de la rectificación del plan de ordenación.

§.2.- La rectificación de un plan de ordenación también se entiende como la colocación de perímetros para la aplicación del derecho de tanteo o para la puesta en conformidad con las reglas de accesibilidad a los minusválidos, siguiendo las disposiciones respectivas de los capítulos 1 y 2 del título 3 del presente libro.

Sin perjuicio de las disposiciones particulares de preparación o de elaboración que se basan en las reglamentaciones en causa, estas rectificaciones pueden directamente ser propuestas por uno o varios ayuntamientos concernidos que les someten a la opinión del comité de ordenación del territorio.

El procedimiento continúa entonces conforme a las disposiciones del artículo D.113-2-§.3, la investigación pública tratando a la vez del establecimiento del perímetro y de la rectificación del plan.

§.3.- Cuando después de la espiración del plazo previsto en el artículo D.114-1, la colectividad o el establecimiento público concernido no ha procedido a la adquisición de un terreno reservado, esta reserva debe ser inmediatamente y directamente borrada por el plan (la realización posterior de la operación necesitará entonces para el terreno en causa el lanzamiento de un procedimiento particular de declaración de utilidad pública).

Una orden del alcalde comprueba la borradura de la reserva y la recalificación del terreno concernido en cuanto a la zonificación del plan. Esta orden, con copia del plan rectificado, es entonces enviada al servicio del urbanismo.

Artículo D.113-7: Actualización de los planes de ordenación

(Deliberación. n°95-5 AT del 19 de enero de 1995)

La actualización de un plan de ordenación consiste en la escritura sobre el dicho plan de elementos instituidos o modificados después de su aprobación:



- a- perímetro de protección establecido alrededor de un sitio o un monumento clasificado en aplicación de las disposiciones del título 3 del presente libro;
- b- perímetro de una zona de resorción del hábitat insalubre;
- c- perímetro de una zona de ordenación concertado;
- d- Servidumbres administrativas diversas, incluyendo las servidumbres radioeléctricas de protección y las servidumbres aeronáuticas de despeje;
- e- perímetros de protección de captaciones, fuentes o perforaciones para el abastecimiento de agua.

Una orden del alcalde concernido comprueba en cada caso que ha sido procedido a la actualización del plan. Esta orden, con copia del plan actualizado, es enviada al servicio del urbanismo.

Artículo D.113-8: Puesta en conformidad de los planes de ordenación

(Deliberación. n°95-5 AT del 19 de enero de 1995)

Cuando una operación de interés general, cuya realización depende del territorio o del Estado o de uno de sus establecimientos públicos, no es compatible con un plan de ordenación aprobado, debe ser objeto de una concertación previa con uno o varios consejos municipales concernidos a los fines de determinar las modificaciones en el dicho plan.

Después de la opinión de los consejos municipales considerada como favorable después de 2 meses a partir de la recepción de la demanda, estas ordenaciones están sometidas a la opinión del comité de ordenación del territorio. El procedimiento se prosigue conforme a las disposiciones del artículo D.113-2-§.3.

Sin embargo, la investigación pública debe referirse a la vez en la utilidad pública de la operación de interés general y en la puesta en conformidad del plan de ordenación.

CAPÍTULO 4 - MEDIDAS DE EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN

SECCIÓN 1 – GENERALIDADES

Artículo D.114-1: Intervenciones territoriales o inmobiliarias - terrenos reservados

(Deliberación. n°84-37 del 12 de abril de 1984)

Ninguna intervención territorial o inmobiliaria, pública o privada prevista dentro del perímetro cubierto por el plan de ordenación, puede ser realizada si es incompatible con este plan.

El propietario de un terreno reservado puede pedir a la colectividad o al establecimiento público, para el cual este terreno ha sido reservado, de proceder a la



adquisición del terreno susodicho antes de la espiración de un plazo de tres años a partir del día de su demanda, prorrogado eventualmente de un año.

Las condiciones de procedimiento de estimación y de pago son las que rigen de modo general todas las adquisiciones de terrenos por causa de utilidad pública.

Si la adquisición no es realizada en el plazo concedido y salvo acuerdo amistoso, el propietario retoma la disposición libre de su terreno

Artículo D.114-2: Servidumbres de urbanismo

(Deliberación. n°84-37 del 12 de abril de 1984)

No dan derecho a ninguna indemnización, a reserva de las disposiciones que conciernen a las urbanizaciones, las servidumbres instituidas por aplicación del presente código en materia de red de vías públicas, higiene y de la estética o para otros objetos, y concerniendo particularmente: la conservación de sitios y los monumentos, la utilización del suelo, la altura de las construcciones, la proporción de las superficies edificadas y no edificadas en cada propiedad, la interdicción de construir en ciertas zonas y al borde de ciertas vías, el reparto de los edificios entre zonas diversas y cualesquiera otras servidumbres.

Artículo D.114-3: Medidas de ejecución

(Deliberación. n°84-37 del 12 de abril de 1984)

Las medidas de ejecución de los planes de ordenación comprenden principalmente:

- la constitución de las reservas territoriales;
- la realización de las infraestructuras y de los equipos públicos;
- el acuerdo previo y el permiso de trabajos inmobiliarios;
- las operaciones concertadas;
- la creación de asociaciones y comunidades de propietarios;
- el permiso de lotear.

Artículo D.114-4: Reservas territoriales

(Deliberación. n°84-37 del 12 de abril de 1984 ; Deliberación. n°95-5 AT del 19 de enero de 1995)

Le toca a las colectividades públicas y a los establecimientos públicos competentes constituir reservas territoriales destinadas a permitir la realización de los planes de ordenación.

Esas reservas podrán ser constituidas gracias a:

- dones y legados;
- adquisición amistosamente;
- intercambios de terrenos;
- derecho de tanteo;



- Expropiación;
- y a cualquier otro medio conforme a la legislación y la reglamentación vigente.

Artículo D.114-5: Realización de las infraestructuras y equipos

(Deliberación. n°84-37 del 12 de abril de 1984)

Los planes de ordenación deben indicar las infraestructuras y los equipos de servicios públicos necesarios para la evolución del territorio concernido y su orden de prioridad.

Los equipos y las infraestructuras necesarias a largo plazo pueden ser indicados y tratados en forma de reservas territoriales.

