



N° 94-2021

Document mis
en distribution

Le 1 JUIL. 2021

ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Enregistré au secrétariat général de l'assemblée le 01 JUIL. 2021

RAPPORT

**SUR LE PROJET DE LOI DU PAYS PORTANT MODIFICATION DU LIVRE I
DU CODE DE L'AMÉNAGEMENT DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE ET
NOTAMMENT CRÉATION DU PERMIS D'AMÉNAGER,**

*présenté au nom de la commission de l'équipement, de l'urbanisme, de l'énergie et
des transports terrestres et maritimes*

par Madame Dylma ARO,

*Représentante à l'assemblée de la Polynésie française,
Rapporteuse du projet de loi du pays.*

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les représentants,

Par lettre n° 4090/PR du 10 juin 2021, le Président de la Polynésie française a transmis aux fins d'examen par l'assemblée de la Polynésie française, un projet de loi du pays portant modification du Livre I du code de l'aménagement de la Polynésie française et notamment création du permis d'aménager.

Ce projet de loi du pays, propose d'apporter des modifications au Livre I du code de l'aménagement dans un souci de simplification des procédures d'instruction des autorisations de travaux immobiliers et de mettre en cohérence la réglementation du code de l'aménagement de la Polynésie française.

1- Modification du Livre I du code de l'aménagement

a) *Modification du Chapitre 3- Etablissement, révision des plans d'aménagement*

Suite à l'adoption de la loi du pays n° 2020-22 du 24 août 2020 portant approbation du schéma d'aménagement général de la Polynésie française (SAGE), il convient de prendre en compte certaines prescriptions relatives aux plans généraux d'aménagement (PGA). En effet, dans le Livre II- Introduction, point 2, il est indiqué qu'il devra être « assuré la compatibilité entre le SAGE et les documents d'urbanisme et de gestion territoriaux disponibles en Polynésie française ».

Par ailleurs, le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du pays « impose la réalisation/révision des PGA de toutes les communes de plus de 1000 habitants dans les 5 ans suivant sa ratification ».

Il est ainsi proposé de modifier la formulation des articles D.113-2 et LP.113-5 du Chapitre 3 du Livre 1 du code de l'aménagement relatif à l'établissement et la révision des plans d'aménagement, pour faire apparaître ce rapport de compatibilité dans les 5 ans suivant l'adoption du SAGE.

b) *Modification du Chapitre 4- Disposition applicables aux constructions, travaux et aménagement*

Dans un souci de clarté et de cohérence, il est proposé de réorganiser l'articulation des sous-sections et de modifier le libellé des sous-sections de la section 2 du Chapitre IV du code de l'aménagement ainsi que d'y transférer les articles qui y correspondent.

En ce qui concerne les libellés des sous-sections, il est proposé les modifications suivantes :

- sous-section 1 : « Généralités »
- sous-section 2 : « Dispositions propres au permis de construire »
- sous-section 3 : « Dispositions propres à la déclaration préalable de travaux »
- sous-section 4 : « Dispositions propres au permis d'aménager et à la déclaration préalable d'aménager »
- sous-section 5 : « Dispositions diverses ».

La modification du §1 de l'article LP.114-6 a pour objectif d'intégrer la notion de déclaration préalable de travaux, de permis d'aménager et de déclaration préalable d'aménager.

Enfin, la création et l'intégration de dispositions propres au permis d'aménager nécessitent l'abrogation de l'article LP.114-8 du code de l'aménagement portant sur les dispositions propres au permis de terrassement.

2- Création d'un permis d'aménager

a) *Situation actuelle*

L'article LP.114-8 du code de l'aménagement prévoit que les aménagements et travaux comportant le déplacement ou la manipulation de plus de 60 m³ de matériaux doivent être précédés de la délivrance d'un permis de terrassement.

Il est notamment précisé dans cet article que ne sont pas concernés par le permis de terrassement les mines, les carrières et les extractions qui sont réglementées par des réglementations spécifiques, dont le code de l'environnement de la Polynésie française et le code des mines.

Les articles LP. 1310-1 et suivants du code de l'environnement de la Polynésie française prévoient que les travaux, activités et projets d'aménagement qui, en raison de leur nature, risquent de porter atteinte au milieu naturel, doivent faire l'objet d'une évaluation d'impact sur l'environnement.

b) Proposition de modification

Dans le but de permettre une démarche simplifiée et afin que soient mieux prises en compte les attentes des usagers, il est envisagé de relever les seuils de manière progressive. Ainsi, il est proposé de créer un permis d'aménager en remplacement de l'actuel permis de terrassement trop restrictif dans sa définition, afin de prendre en compte l'aménagement de terrain de manière générale, en référence aux exhaussements et affouillements du sol ainsi que les travaux et installations qui y sont liées, notamment la viabilisation, les ouvrages de soutènement, les enrochements et la gestion des eaux pluviales.

Dans ce sens, il est prévu une procédure allégée de déclaration préalable de permis d'aménager en dessous d'un certain seuil, et le permis d'aménager devient obligatoire pour l'instruction des exhaussements et affouillements mentionnés limitativement par le code de l'aménagement ainsi que les travaux et installations qui y sont liés, notamment la viabilisation, les ouvrages de soutènement, les enrochements et la gestion des eaux pluviales.

Le seuil d'application des procédures administratives applicables auprès du service instructeur est fixé en fonction de la volumétrie des exhaussements ou affouillements réalisés et se décomposent ainsi :

- de 0 à 200 m³ :aménagements non soumis à autorisation administrative ;
- de 200 m³ à 1000 m³ :déclaration préalable d'aménager ;
- au-delà de 1 000 m³ :permis d'aménager ;
- à partir de 2 000 m³ :permis d'aménager avec évaluation d'impact environnemental, conformément au code de l'environnement.

Le présent projet de loi du pays précise que les travaux et aménagements non soumis à autorisation administrative bien qu'exemptés de la procédure d'autorisation de travaux immobiliers, doivent néanmoins respecter les règles d'urbanisme définies au présent code et/ou aux plans d'aménagement et le cas échéant, aux autres réglementations qui leur sont opposables, dont notamment celles définies par le code de l'environnement de la Polynésie française et le code civil.

De même, il est prévu la possibilité pour le service instructeur de solliciter auprès du propriétaire de la parcelle sur laquelle les aménagements ont été réalisés, tout document permettant de justifier le volume des exhaussements et/ou affouillements du sol réalisés et notamment un relevé topographique réalisé par un géomètre agréé.

De même, quel que soit le seuil, les aménagements réalisés sur un terrain situé en zone à risque naturel moyen et fort doivent être précédés de l'avis d'un bureau d'études technique spécialisé.

Enfin, les mines, les carrières, les extractions, la gestion de la dépollution de sites et la gestion des déchets générés par la démolition de constructions qui sont réglementées par des textes spécifiques ne sont pas visés par la réglementation propre au permis d'aménager.

Un arrêté en conseil des ministres viendra préciser la composition du dossier de demande et les procédures d'instruction de la déclaration préalable d'aménager ainsi que de la demande de permis d'aménager.

3- Modification du Chapitre 7 - Sanctions

Afin de pouvoir assurer l'application effective de cette réglementation, il est nécessaire de réactualiser le Chapitre 7 du Livre I relatif aux sanctions, en y apportant des modifications immédiates.

Elles consistent à modifier les articles D. 117-1 et D. 117-2 du code de l'aménagement, en ajoutant et en réactualisant certains articles auxquels ils renvoient. En respect de l'article 20 du statut de la Polynésie française, le montant des infractions est modifié en référence aux infractions de même nature dont le cadre est défini par le code de procédure pénale.

La présente loi du pays prévoit donc des modifications et ajouts déclinés comme suit :

Actualisation de références

- La référence à l'article D. 114-8 est remplacée par une référence aux articles LP. 114-12, LP. 114-12-1, LP. 114-12-2, LP. 114-12-3 et LP. 114-12-4 ;
- La référence à l'article D. 114-9 est remplacée par la référence à l'article LP. 114-9.

Ajout d'articles

- D. 132-1 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite la voirie et les établissements recevant du public ;
- LP. 141-1, D. 141-2, D. 142-1 et D. 143-1 relatifs aux lotissements et groupes d'habitation ;
- D. 116-7 relatif au constat de travaux.

Modification

- L'alinéa 2 du §2 de l'article D. 117-2 précise que la Polynésie française prendra, s'il y a lieu, toute mesure nécessaire pour assurer l'application immédiate de la décision du tribunal, 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.

4- Modification de l'article LP.141-4 relatif aux lotissements

Afin de favoriser l'accession à la propriété, le seuil de création d'un lotissement est rehaussé à la sixième vente au lieu de la quatrième. Ce seuil de quatre ventes pour le déclenchement d'un lotissement est apparu dans le temps trop contraignant, et peu adapté à la réalité de certains terrains situés en bordure de voiries existantes.

Ainsi, constituera désormais un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments à usage d'habitation, ayant pour but sur une période de moins de dix années de porter à six ou plus le nombre de parcelles issues de ladite propriété.

* * * * *

Examiné en commission le 1^{er} juillet 2021, le projet de loi du pays portant modification du Livre I du code de l'aménagement de la Polynésie française et notamment création du permis d'aménager a recueilli un vote favorable unanime des membres de la commission.

En conséquence, la commission de l'équipement, de l'urbanisme, de l'énergie et des transports terrestres et maritimes propose à l'assemblée de la Polynésie française d'adopter le projet de loi du pays ci-joint.

LA RAPPORTEURE

Dylma ARO

TABLEAU COMPARATIF

Projet de loi du pays portant modification du Livre I du code de l'aménagement de la Polynésie française et notamment création du permis d'aménager
(Lettre n° 4090/PR du 10-6-2021)

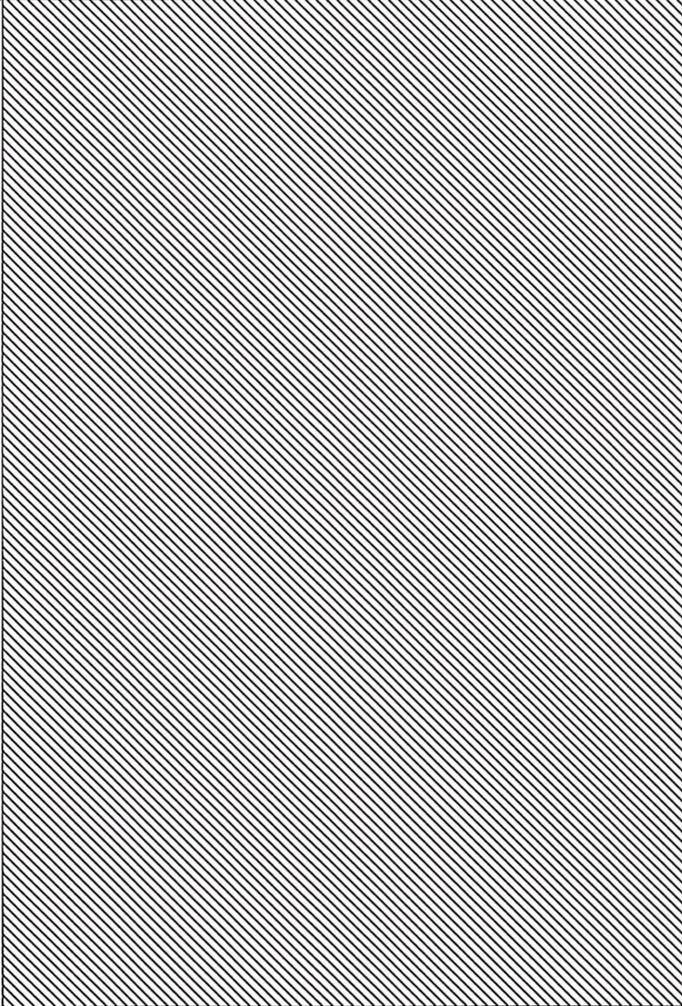
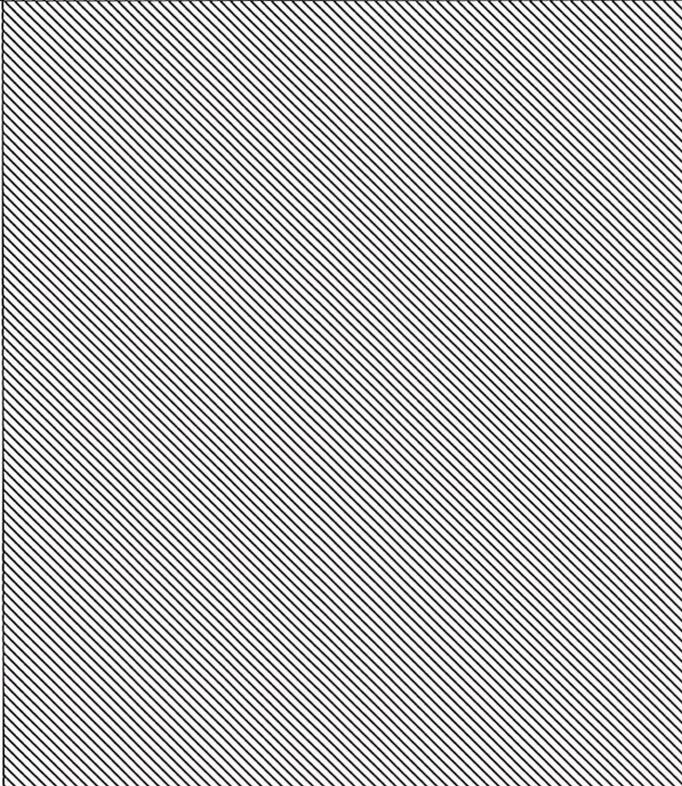
DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
CODE DE L'AMÉNAGEMENT DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE	
PREMIÈRE PARTIE LIVRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT	
TITRE 1 ÉTABLISSEMENT ET MISE EN PLACE DE PLANS D'AMÉNAGEMENT	
CHAPITRE 3 ÉTABLISSEMENT, RÉVISION DES PLANS D'AMÉNAGEMENT	
<p><u>Article D.113-2 : Procédure d'étude (ou révision) et d'approbation des plan général d'aménagement et plan d'aménagement de détail</u></p> <p>§.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.</p> <p>§.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.</p> <p>Cet arrêté porte également création d'une commission locale d'aménagement dont la composition est fixée sur proposition du ou des maires concernés.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><u>Article D.113-2 : Procédure d'étude (ou révision) et d'approbation des plan général d'aménagement et plan d'aménagement de détail</u></p> <p>§.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.</p> <p>§.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.</p> <p>Cet arrêté porte également création d'une commission locale d'aménagement dont la composition est fixée sur proposition du ou des maires concernés.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

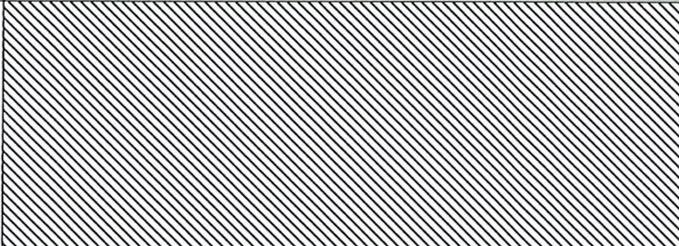
DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
<p>Elle arrête le projet qui doit être conforme au schéma d'aménagement général correspondant s'il existe, ou en cas d'absence avec les options d'intérêt territorial arrêtées par le conseil des ministres.</p> <p>§.3.- Après examen, le conseil municipal 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.</p> <p>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.</p> <p>§.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.</p> <p>Dans la négative, un arrêté du conseil des ministres peut ordonner l'arrêt des études ou éventuellement relancer pour trois ans, la procédure.</p>	<p>Elle arrête le projet qui doit être compatible 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.</p> <p>§.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.</p> <p>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.</p> <p>§.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.</p> <p>Dans la négative, un arrêté du conseil des ministres peut ordonner l'arrêt des études ou éventuellement relancer pour trois ans, la procédure.</p>
<p><u>Article LP.113-5 : Révision des plans d'aménagement</u></p> <p>§.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.</p> <p>Par ailleurs, les plans d'aménagement non conformes au schéma d'aménagement général doivent faire l'objet d'une révision engagée dans les deux ans suivant l'approbation dudit schéma.</p> <p>§.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.</p>	<p><u>Article LP.113-5 : Révision des plans d'aménagement</u></p> <p>§.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.</p> <p>Par ailleurs, les plans d'aménagement non compatibles au schéma d'aménagement général doivent faire l'objet d'une révision engagée dans les cinq ans suivant l'approbation dudit schéma.</p> <p>§.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.</p>

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
<p>CHAPITRE 4 DISPOSITION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMÉNAGEMENT</p> <p>SECTION 2 - AUTORISATIONS DE TRAVAUX IMMOBILIERS</p>	
<p>Sous-section 1 – <i>DISPOSITIONS COMMUNES AUX AUTORISATIONS DE TRAVAUX IMMOBILIERS</i></p>	<p>Sous-section 1 – <i>Généralités</i></p>
<p><u>Article LP.114-6 :</u></p> <p>§.1.- Quiconque désire entreprendre un terrassement, exécuter des travaux, construire un ouvrage ou réaliser tout autre projet de nature à modifier l'état des lieux doit au préalable obtenir une autorisation de travaux immobiliers. Les autorisations de travaux immobiliers sont le permis de construire, la déclaration de travaux et le permis de terrassement.</p> <p>Des arrêtés pris en conseil des ministres fixent :</p> <p>1/ La liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :</p> <p>a) De leur très faible importance ;</p> <p>b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;</p> <p>c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté.</p> <p>2/ La liste des constructions, aménagements, installations et travaux relatifs aux installations techniques réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou nécessaires au fonctionnement des délégataires de services publics qui sont exemptés d'autorisation de travaux immobiliers. L'exécution de ces travaux est soumise au dépôt préalable d'un dossier technique auprès du service de l'urbanisme.</p> <p>3/ La liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, font l'objet d'une déclaration de travaux.</p> <p>4/ La liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'une autorisation.</p> <p>§.2.- Les autorisations de travaux immobiliers ne peuvent être accordées que si les travaux, constructions et aménagements projetés sont conformes aux dispositions réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.</p>	<p><u>Article LP.114-6 :</u></p> <p>§.1.- Quiconque désire entreprendre un terrassement, exécuter des travaux, construire un ouvrage ou réaliser tout autre projet de nature à modifier l'état des lieux doit au préalable obtenir une autorisation de travaux immobiliers. Les autorisations de travaux immobiliers sont le permis de construire, la déclaration préalable de travaux, le permis d'aménager et la déclaration préalable d'aménager.</p> <p>Des arrêtés pris en conseil des ministres fixent :</p> <p>1/ La liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :</p> <p>a) De leur très faible importance ;</p> <p>b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;</p> <p>c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté.</p> <p>2/ La liste des constructions, aménagements, installations et travaux relatifs aux installations techniques réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou nécessaires au fonctionnement des délégataires de services publics qui sont exemptés d'autorisation de travaux immobiliers. L'exécution de ces travaux est soumise au dépôt préalable d'un dossier technique auprès du service de l'urbanisme.</p> <p>3/ La liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, font l'objet d'une déclaration préalable de travaux.</p> <p>4/ La liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'une autorisation.</p> <p>§.2.- Les autorisations de travaux immobiliers ne peuvent être accordées que si les travaux, constructions et aménagements projetés sont conformes aux dispositions réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.</p>

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
<p>Elles peuvent être assorties de prescriptions particulières, notamment en matière de normes, de dispositions techniques et esthétiques, ou de dispositions particulières complémentaires imposées pour raison de sécurité ou d'hygiène, auxquelles sont assujettis les constructions et travaux en cause.</p> <p>§.3.- L'autorité compétente en matière d'urbanisme vérifie, avant d'accorder une autorisation de travaux immobiliers, la conformité du projet avec les dispositions réglementaires mentionnées au §.2.- du présent article. Il appartient au bénéficiaire de ladite autorisation, avant tout commencement de travaux, d'obtenir les autorisations nécessaires sur le fondement du droit privé, comme notamment l'accord des autres indivisaires, la convention de passage sur une voie de desserte, autorisation de passage des canalisations (...).</p> <p>Les autorisations de travaux immobiliers sont délivrées sous réserve des droits des tiers. Il appartient aux personnes qui s'estiment lésées par la construction, l'aménagement ou les travaux d'engager les démarches nécessaires devant le tribunal compétent.</p> <p>L'autorisation de travaux immobiliers devient caduque si les pièces et renseignements fournis se révèlent faux ou erronés.</p> <p>Les conditions de délivrance des autorisations de travaux immobiliers sont fixées par arrêtés pris en conseil des ministres. Ces arrêtés déterminent, suivant la nature des travaux et les procédures en cause, les délais d'instruction à l'expiration desquels, sauf notification par l'administration de la demande de fourniture de documents ou justifications nécessaires ou complémentaires, l'autorisation de travaux immobiliers est réputée tacitement accordée ou prorogée.</p>	<p>Elles peuvent être assorties de prescriptions particulières, notamment en matière de normes, de dispositions techniques et esthétiques, ou de dispositions particulières complémentaires imposées pour raison de sécurité ou d'hygiène, auxquelles sont assujettis les constructions et travaux en cause.</p> <p>§.3.- L'autorité compétente en matière d'urbanisme vérifie, avant d'accorder une autorisation de travaux immobiliers, la conformité du projet avec les dispositions réglementaires mentionnées au §.2.- du présent article. Il appartient au bénéficiaire de ladite autorisation, avant tout commencement de travaux, d'obtenir les autorisations nécessaires sur le fondement du droit privé, comme notamment l'accord des autres indivisaires, la convention de passage sur une voie de desserte, autorisation de passage des canalisations (...).</p> <p>Les autorisations de travaux immobiliers sont délivrées sous réserve des droits des tiers. Il appartient aux personnes qui s'estiment lésées par la construction, l'aménagement ou les travaux d'engager les démarches nécessaires devant le tribunal compétent.</p> <p>L'autorisation de travaux immobiliers devient caduque si les pièces et renseignements fournis se révèlent faux ou erronés.</p> <p>Les conditions de délivrance des autorisations de travaux immobiliers sont fixées par arrêtés pris en conseil des ministres. Ces arrêtés déterminent, suivant la nature des travaux et les procédures en cause, les délais d'instruction à l'expiration desquels, sauf notification par l'administration de la demande de fourniture de documents ou justifications nécessaires ou complémentaires, l'autorisation de travaux immobiliers est réputée tacitement accordée ou prorogée.</p>
<p>Sous-section 2 – DISPOSITIONS PROPRES AUX PERMIS DE TERRASSEMENT</p>	<p>Sous-section 2 – DISPOSITIONS PROPRES AU PERMIS DE CONSTRUIRE</p>
<p><u>Article LP.114-8 :</u></p> <p>Les aménagements et travaux comportant le déplacement ou la manipulation de plus de 60 m³ de matériaux doivent être précédés de la délivrance d'un permis de terrassement.</p> <p>Il est délivré par l'autorité compétente en matière d'urbanisme, sur avis du chef de service de l'urbanisme qui recueille l'avis du maire et des autres services éventuellement concernés par le projet.</p> <p>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.</p>	<p>Abrogé</p>

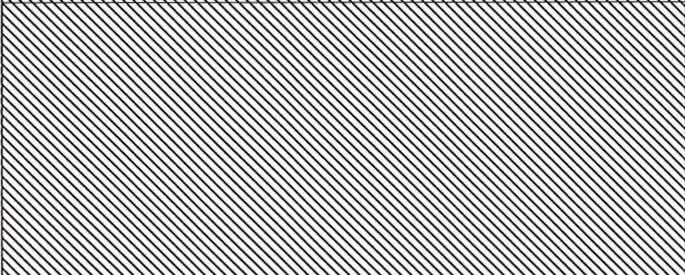
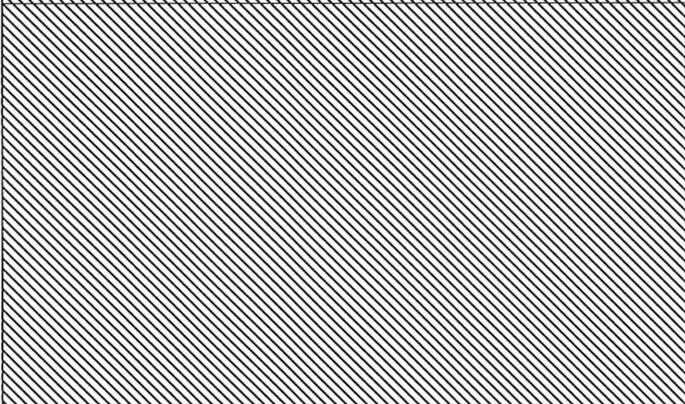
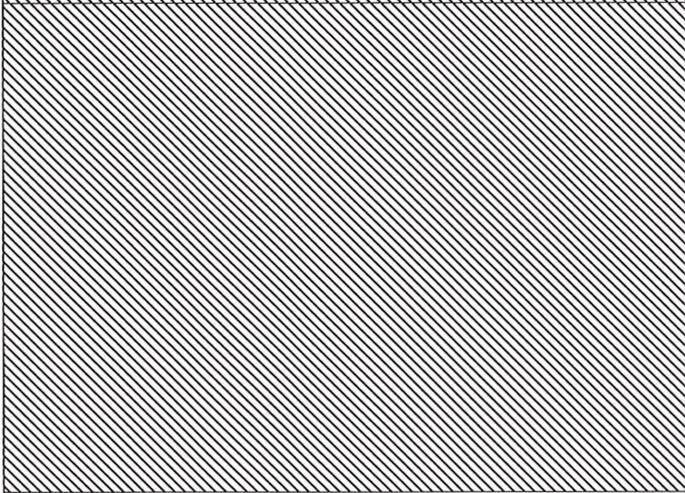
DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
<p>Ne sont pas concernés par le permis de terrassement les travaux d'aménagement de terrain directement liés à un projet de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire et décrits dans le dossier correspondant, ainsi que ceux nécessaires à la réalisation d'un lotissement et instruits à ce titre.</p> <p>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.</p>	
<p>Article LP.114-9 :</p> <p>§.1.- Le permis de construire est obligatoire pour tout ouvrage, qu'il soit maritime, terrestre, souterrain ou fluvial.</p> <p>Le permis de construire est destiné à vérifier la cohérence de la construction projetée avec les dispositions du §.2 de l'article LP.114-6. Il est délivré par l'autorité compétente en matière d'urbanisme, sur avis du chef de service de l'urbanisme qui recueille l'avis du maire et des autres services éventuellement concernés par le projet.</p> <p>Le dossier de demande de permis de construire doit être accompagné d'un projet architectural. Ce projet architectural définit, par des plans et, le cas échéant par des documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs. Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.</p> <p>§.2.- Pour tout ouvrage dont la surface de plancher hors-cœuvre brute est comprise entre 250 mètres carrés et 600 mètres carrés, le projet architectural relatif à la demande de permis de construire doit être établi et signé soit par un architecte soit par un organisme ou toute personnalité remplissant les 3 conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° Avoir exercé en Polynésie française, pendant 5 ans au moins avant la promulgation de la présente loi du pays, de façon constante une activité de conception architecturale dans le domaine de la construction de bâtiment ; 2° Être assujéti à une patente exclusive de maître d'œuvre ou de bureaux d'études ou tenant un cabinet pour l'établissement de plans et de projets d'architectures, de parcs ou de jardins ; 3° Avoir déjà déposé auprès du service de l'urbanisme de Polynésie française des dossiers de demande de permis de construire pour des projets architecturaux de plus de 250 mètres carrés. 	

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
<p>Les documents attestant les conditions énumérées ci-avant doivent être joints au premier dossier de demande de permis de construire concerné par ce seuil et déposés auprès du service de l'urbanisme.</p> <p>Le projet architectural relatif à un immeuble de grande hauteur doit être établi et signé par un architecte quelque soit la surface de plancher hors œuvre brute du projet conformément à la réglementation prévue par le Livre VI du présent code.</p> <p>Pour tout ouvrage dont la surface de plancher hors-œuvre brute est supérieure à 600 mètres carrés ou pour tout projet entraînant l'aménagement de plus de 3 000mètres carrés de terrain, le projet architectural relatif à la demande de permis de construire doit être établi et signé par un architecte.</p> <p>La surface de plancher hors-œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. Un arrêté pris en conseil des ministres précisera les modalités de calcul de la surface de plancher hors œuvre brute.</p> <p>L'État, la Polynésie française, les communes et leurs établissements publics sont dispensés du recours à un architecte inscrit au tableau de l'ordre des architectes de Polynésie française, tel que mentionné au présent article, lorsque l'agent de l'État, de la collectivité ou de l'établissement public ayant établi et signé le projet architectural est titulaire du diplôme d'État d'architecte ou d'un autre diplôme, titre, certificat ou habilitation permettant l'exercice de la profession d'architecte, en France ou dans l'Union Européenne, et reconnu par l'État.</p>	
<p><u>Article LP.114-10 :</u></p> <p>Les permis de construire des installations classées pour la protection de l'environnement, des établissements destinés à recevoir du public et les immeubles de grande hauteur, ne peuvent être délivrés qu'après achèvement des procédures liées à leur réglementation respective et, pour les installations classées, après délivrance de l'arrêté d'autorisation prévu par le code de l'environnement.</p> <p>Toutefois, sur demande motivée du pétitionnaire, lorsque l'installation classée n'est qu'un élément accessoire au projet de construction et lorsque son aménagement ne risque pas d'entraîner, par application de dispositions réglementaires, des modifications du volume, de l'aspect ou de l'implantation de la construction, ou lorsqu'il s'agit de locaux ou constructions à vendre ou louer nus en vue d'un aménagement ultérieur, ou encore lorsqu'il s'agit d'un ensemble industriel dont la construction est réalisable par tranches, l'autorité compétente, sur avis favorables de la direction de l'environnement et de la commission des installations classées, pourra donner son accord à la délivrance d'un permis de construire, éventuellement partiel, sans qu'il soit subordonné à la signature dudit arrêté.</p>	

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
<p>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.</p>	
<p align="center">Sous-section 3 – DISPOSITIONS PROPRES AUX PERMIS DE CONSTRUIRE</p>	<p align="center">Sous-section 3 – DISPOSITIONS PROPRES À LA DÉCLARATION PRÉALABLE DE TRAVAUX</p>
<p><u>Article LP.114-9 :</u></p> <p>§.1.- Le permis de construire est obligatoire pour tout ouvrage, qu'il soit maritime, terrestre, souterrain ou fluvial.</p> <p>Le permis de construire est destiné à vérifier la cohérence de la construction projetée avec les dispositions du §.2 de l'article LP.114-6. Il est délivré par l'autorité compétente en matière d'urbanisme, sur avis du chef de service de l'urbanisme qui recueille l'avis du maire et des autres services éventuellement concernés par le projet.</p> <p>Le dossier de demande de permis de construire doit être accompagné d'un projet architectural. Ce projet architectural définit, par des plans et, le cas échéant par des documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs. Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.</p> <p>§.2.- Pour tout ouvrage dont la surface de plancher hors-œuvre brute est comprise entre 250 mètres carrés et 600 mètres carrés, le projet architectural relatif à la demande de permis de construire doit être établi et signé soit par un architecte soit par un organisme ou toute personnalité remplissant les 3 conditions suivantes :</p> <p>1° Avoir exercé en Polynésie française, pendant 5 ans au moins avant la promulgation de la présente loi du pays, de façon constante une activité de conception architecturale dans le domaine de la construction de bâtiment ;</p> <p>2° Être assujetti à une patente exclusive de maître d'œuvre ou de bureaux d'études ou tenant un cabinet pour l'établissement de plans et de projets d'architectures, de parcs ou de jardins ;</p> <p>3° Avoir déjà déposé auprès du service de l'urbanisme de Polynésie française des dossiers de demande de permis de construire pour des projets architecturaux de plus de 250 mètres carrés.</p>	<p><i>Transféré dans la sous-section 2</i></p>

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
<p>Les documents attestant les conditions énumérées ci-avant doivent être joints au premier dossier de demande de permis de construire concerné par ce seuil et déposés auprès du service de l'urbanisme.</p> <p>Le projet architectural relatif à un immeuble de grande hauteur doit être établi et signé par un architecte quelque soit la surface de plancher hors œuvre brute du projet conformément à la réglementation prévue par le Livre VI du présent code.</p> <p>Pour tout ouvrage dont la surface de plancher hors-œuvre brute est supérieure à 600 mètres carrés ou pour tout projet entraînant l'aménagement de plus de 3 000 mètres carrés de terrain, le projet architectural relatif à la demande de permis de construire doit être établi et signé par un architecte.</p> <p>La surface de plancher hors-œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. Un arrêté pris en conseil des ministres précisera les modalités de calcul de la surface de plancher hors œuvre brute.</p> <p>L'État, la Polynésie française, les communes et leurs établissements publics sont dispensés du recours à un architecte inscrit au tableau de l'ordre des architectes de Polynésie française, tel que mentionné au présent article, lorsque l'agent de l'État, de la collectivité ou de l'établissement public ayant établi et signé le projet architectural est titulaire du diplôme d'État d'architecte ou d'un autre diplôme, titre, certificat ou habilitation permettant l'exercice de la profession d'architecte, en France ou dans l'Union Européenne, et reconnu par l'État.</p>	
<p><u>Article LP.114-10 :</u></p> <p>Les permis de construire des installations classées pour la protection de l'environnement, des établissements destinés à recevoir du public et les immeubles de grande hauteur, ne peuvent être délivrés qu'après achèvement des procédures liées à leur réglementation respective et, pour les installations classées, après délivrance de l'arrêté d'autorisation prévu par le code de l'environnement.</p> <p>Toutefois, sur demande motivée du pétitionnaire, lorsque l'installation classée n'est qu'un élément accessoire au projet de construction et lorsque son aménagement ne risque pas d'entraîner, par application de dispositions réglementaires, des modifications du volume, de l'aspect ou de l'implantation de la construction, ou lorsqu'il s'agit de locaux ou constructions à vendre ou louer nus en vue d'un aménagement ultérieur, ou encore lorsqu'il s'agit d'un ensemble industriel dont la construction est réalisable par tranches, l'autorité compétente, sur avis favorables de la direction de l'environnement et de la commission des installations classées, pourra donner son accord à la délivrance d'un permis de construire, éventuellement partiel, sans qu'il soit subordonné à la signature dudit arrêté.</p>	<p>Transféré dans la sous-section 2</p>

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
<p>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.</p>	
<p><u>Article LP.114-11 :</u></p> <p>§.1.- Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration de travaux, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues au §.2 de l'article LP.114-6 ne sont pas réunies.</p> <p>Si les constructions, aménagements, installations et travaux précités sont directement liés à un projet de construction rentrant dans le champ du permis de construire, ils ne font pas l'objet d'une déclaration de travaux indépendante. Ils sont décrits dans la demande de permis de construire.</p> <p>§.2.- Sauf opposition dûment motivée, notifiée par l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations de travaux immobiliers, dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception de la déclaration, les travaux peuvent être exécutés sous réserve, le cas échéant, du respect des prescriptions notifiées, dans les mêmes conditions.</p> <p>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.</p>	<p><u>Article LP.114-11 :</u></p> <p>§.1.- Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable de travaux, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues au §.2 de l'article LP.114-6 ne sont pas réunies.</p> <p>Si les constructions, aménagements, installations et travaux précités sont directement liés à un projet de construction rentrant dans le champ du permis de construire, ils ne font pas l'objet d'une déclaration préalable de travaux indépendante. Ils sont décrits dans la demande de permis de construire.</p> <p>§.2.- Sauf opposition dûment motivée, notifiée par l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations de travaux immobiliers, dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception de la déclaration, les travaux peuvent être exécutés sous réserve, le cas échéant, du respect des prescriptions notifiées, dans les mêmes conditions.</p> <p>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.</p>
<p>Sous-section 4 : DISPOSITIONS PROPRES AUX DÉCLARATIONS DE TRAVAUX</p>	<p>Sous-section 4 – DISPOSITIONS PROPRES AU PERMIS D'AMÉNAGER ET À LA DÉCLARATION PRÉALABLE D'AMÉNAGER</p>
<p><u>Article LP.114-11 :</u></p> <p>§.1.- Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration de travaux, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues au §.2 de l'article LP.114-6 ne sont pas réunies.</p> <p>Si les constructions, aménagements, installations et travaux précités sont directement liés à un projet de construction rentrant dans le champ du permis de construire, ils ne font pas l'objet d'une déclaration de travaux indépendante. Ils sont décrits dans la demande de permis de construire.</p>	<p><i>Transféré dans la sous-section 3</i></p>

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
<p>§.2.– Sauf opposition dûment motivée, notifiée par l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations de travaux immobiliers, dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception de la déclaration, les travaux peuvent être exécutés sous réserve, le cas échéant, du respect des prescriptions notifiées, dans les mêmes conditions.</p> <p>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.</p>	
	<p>§1- Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager</p>
	<p><u>Article LP.114-12 :</u></p> <p>Sont soumis à un permis d'aménager les exhaussements et affouillements mentionnés à l'article LP.114-12-1, ainsi que les travaux et installations qui y sont liées, notamment la viabilisation, les ouvrages de soutènement, les enrochements et la gestion des eaux pluviales.</p>
	<p>Article LP.114-12-1 : Dispositions propres aux exhaussements et affouillements nécessitant un permis d'aménager.</p> <p>S'ils ne sont pas liés à une demande de permis de construire, les affouillements et les exhaussements du sol qui portent sur un volume supérieur à mille mètres cubes (1 000 m³) et réalisés sur une période continue de 6 ans maximum doivent être précédés d'un permis d'aménager.</p> <p>Un arrêté en conseil des ministres précise la procédure d'instruction du permis d'aménager.</p>
	<p>§2- Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable d'aménager</p>
	<p><u>Article LP.114-12-2</u></p> <p>S'ils ne sont pas liés à une demande de permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol qui portent sur un volume supérieur à deux cent mètres cubes (200 m³) et jusqu'à mille mètres cubes (1 000 m³) ainsi que les travaux et installations qui y sont liés, notamment la viabilisation, les ouvrages de soutènement, les enrochements, la gestion des eaux pluviales et réalisés sur une période continue maximum de 6 ans maximum, doivent être précédés d'une déclaration préalable d'aménager.</p> <p>Un arrêté en conseil des ministres précise la procédure d'instruction de la déclaration préalable d'aménager.</p>

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
	<p>§ 3- Travaux, installations et aménagements non soumis à autorisation administrative</p>
	<p><u>Article LP.114-12-3</u></p> <p>Les exhaussements et affouillements du sol, ainsi que les travaux et installations qui y sont liées, notamment la viabilisation, les ouvrages de soutènement, les enrochements, la gestion des eaux pluviales, réalisés en dessous du seuil nécessitant une déclaration préalable d'aménager et réalisés sur une période continue maximum de 6 ans, sont dispensés de toute formalité.</p> <p>Ces travaux et aménagements bien qu'exemptés de la procédure d'autorisation de travaux immobiliers, doivent néanmoins respecter les règles d'urbanisme définies au présent code et/ou aux plans d'aménagement et, le cas échéant, aux autres réglementations qui leur sont opposables, et notamment celle du code civil telles que reprises à l'article LP.365-4 du code de l'aménagement.</p> <p>Le service instructeur peut contrôler à tout moment le respect des seuils fixés par la présente réglementation et solliciter auprès du propriétaire de la parcelle sur laquelle les aménagements ont été réalisés, tout document permettant de justifier le volume des exhaussements et/ou affouillements du sol réalisés et notamment un relevé topographique réalisé par un géomètre agréé.</p> <p>Quel que soit le seuil, les aménagements réalisés sur un terrain situé en zone à risque naturel moyen et fort doivent être précédés de l'avis d'un bureau d'études technique spécialisé.</p>
	<p><u>Article LP.114-12-4</u></p> <p>Ne sont pas visées par la présente réglementation, les mines, les carrières, les extractions, la gestion de la dépollution de sites et la gestion des déchets générés par la démolition de constructions qui sont réglementées par des textes spécifiques.</p> <p>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 et des règles du présent code.</p>
<p>Sous-section 5 : DISPOSITIONS DIVERSES</p>	
<p><u>Article LP.114-12 :</u></p> <p>Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix (10) ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.</p>	<p><u>Article LP.114-13 :</u></p> <p>Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix (10) ans, le refus de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.</p>

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
<p>Ces dispositions ne sont pas applicables :</p> <p>a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;</p> <p>b) Lorsque la construction est située dans un site classé ;</p> <p>c) Lorsque la construction est sur le domaine public.</p>	<p>Ces dispositions ne sont pas applicables :</p> <p>a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;</p> <p>b) Lorsque la construction est située dans un site classé ;</p> <p>c) Lorsque la construction est sur le domaine public.</p>
<p>CHAPITRE 7 SANCTIONS</p>	
<p><u>Article D.117-1 : Sanctions</u></p> <p>§.1.- Est passible de 2 à 4 mois d'emprisonnement et d'une amende de 200.000 à 1.000.000 de francs CFP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - quiconque aura transgressé les dispositions des articles LP.114-6, D.114-8, D.114-9, D.114-12, LP.114-14, D.115-4 du présent code. <p>§.2.- Est passible de 10 jours à 2 mois d'emprisonnement et d'une amende de 50.000 à 200.000 francs CFP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - quiconque aura transgressé les dispositions des arrêtés d'application prévues par le présent code. <p>§.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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - quiconque a mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu aux articles D.116-3 et D.116-4 du présent code. 	<p><u>Article D.117-1 : Sanctions</u></p> <p>§.1.- Est passible d'une amende d'un montant maximum de 30 000 000 de francs CFP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - - Quiconque aura transgressé les dispositions des articles LP.114-6, LP.114-9, LP.114-12, LP.114-12-1, LP.114-12-2, LP.114-12-3, LP.114-12-4, LP.114-14, LP.141-1, D.142-1, D.143-1 du présent code ainsi que les dispositions prises pour leur application. <p>§.2.- Est passible d'une amende d'un montant maximum de 1 780 000 francs CFP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quiconque aura transgressé les dispositions de l'article D.141-2 du présent code ainsi que les dispositions prises pour son application. <p>§.3.- Est passible d'une amende d'un montant maximum de 5 360 000 francs CFP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quiconque aura transgressé les dispositions de l'article D.132 1 du présent code ainsi que les dispositions prises pour son application. <p>§.4.- Est passible d'une peine d'amende d'un montant maximum de 445 000 francs CFP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quiconque aura mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu aux articles D.116-3, D.116-4 et D.116-7 du présent code.
<p><u>Article D.117-2 : Sanctions complémentaires</u></p> <p>§.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.</p>	<p><u>Article D.117-2 : Sanctions complémentaires</u></p> <p>§.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.</p>

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
<p>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.</p> <p>§.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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>§.2.- Sans préjudice des sanctions édictées par l'article LP.117-1, 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.</p> <p>La décision du tribunal est exécutoire sur minute et nonobstant opposition ou appel, et la Polynésie française 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.</p>

**TITRE 4
GROUPES D'HABITATIONS, LOTISSEMENTS ET PARTAGE**

**CHAPITRE 1
DISPOSITIONS RELATIVES A LA CRÉATION ET AU DÉVELOPPEMENT DES GROUPES D'HABITATIONS
ET DES LOTISSEMENTS À USAGE D'HABITATION**

SECTION 2 - DÉFINITIONS

<p><u>Article LP.141-4 :</u></p> <p>§.1.- Constitue un lotissement au sens du présent chapitre toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments à usage d'habitation qui a pour objet ou qui a eu pour effet, sur une période de moins de dix ans, de porter à quatre ou plus le nombre de terrains issus de ladite propriété.</p> <p>L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de ventes ou locations simultanées ou successives.</p> <p>§.2.- Ne sont pas pris en compte, pour l'application du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; 	<p><u>Article LP.141-4 :</u></p> <p>§.1.- Constitue un lotissement au sens du présent chapitre toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments à usage d'habitation qui a pour objet ou qui a eu pour effet, sur une période de moins de dix ans, de porter à six ou plus le nombre de terrains issus de ladite propriété.</p> <p>L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de ventes ou locations simultanées ou successives.</p> <p>§.2.- Ne sont pas pris en compte, pour l'application du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ;
--	---

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
<ul style="list-style-type: none"> - les terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ne sont pas destinés à être démolis dans un délai de moins de 10 ans, ou des bâtiments dont l'affectation n'est pas destinée à être modifiée dans le même délai ; - les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues par l'article LP.113-9 ; - les cessions gratuites et les apports de terrain réalisés au titre de contribution à la réalisation d'équipements publics. <p>§.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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement, ainsi que les divisions résultant de la vente, de la location ou de l'attribution des lots issus de celle-ci ; - les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de résorption de l'habitat insalubre ; - les divisions résultant des partages successoraux et actes assimilés, qui sont soumises aux dispositions du chapitre 4 ci-après. 	<ul style="list-style-type: none"> - les terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ne sont pas destinés à être démolis dans un délai de moins de 10 ans, ou des bâtiments dont l'affectation n'est pas destinée à être modifiée dans le même délai ; - les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues par l'article LP.113-9 ; - les cessions gratuites et les apports de terrain réalisés au titre de contribution à la réalisation d'équipements publics. <p>§.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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement, ainsi que les divisions résultant de la vente, de la location ou de l'attribution des lots issus de celle-ci ; - les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de résorption de l'habitat insalubre ; - les divisions résultant des partages successoraux et actes assimilés, qui sont soumises aux dispositions du chapitre 4 ci-après.



ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FÉVRIER 2004

SESSION [ORDINAIRE OU EXTRAORDINAIRE]

PROJET DE LOI DU PAYS

(NOR : SAU2021955LP)

portant modification du Livre I du code de l'aménagement de la Polynésie française
et notamment création du permis d'aménager

L'assemblée de la Polynésie française a adopté le projet de loi du pays dont la teneur suit :

Travaux préparatoires :

- Avis n° 56/2021/CESEC du 18 juin 2021 du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française ;
 - Arrêté n° 990 CM du 10 juin 2021 soumettant un projet de loi du pays à l'assemblée de la Polynésie française ;
 - Examen par la commission de l'équipement, de l'urbanisme, de l'énergie et des transports terrestres et maritimes le 1^{er} juillet 2021 ;
 - Rapport n° du de Madame Dylma ARO, rapporteure du projet de loi du pays ;
 - Adoption en date du
-

Article LP 1.- L'alinéa 6 du §2 de l'article D.113-2 : Procédure d'étude (ou révision) et d'approbation des plan général d'aménagement et plan d'aménagement de détail du « *Chapitre 3- Établissement, révision des plans d'aménagement* » du « *Livre I- Dispositions générales en matière d'aménagement* » du code de l'aménagement de la Polynésie française est modifié comme suit :

« Elle arrête le projet qui doit être compatible 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. »

Article LP 2.- L'alinéa 2 du §1 de l'article LP.113-5 : Révision des plans d'aménagement du « *Chapitre 3- Établissement, révision des plans d'aménagement* » du « *Livre I- Dispositions générales en matière d'aménagement* » du code de l'aménagement de la Polynésie française est modifié comme suit :

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

Article LP 3.- Au Livre I du code de l'aménagement de la Polynésie française ainsi que pour ses dispositions d'application, la dénomination « *déclaration de travaux* » est modifiée par « *déclaration préalable de travaux* », notamment dans les articles LP. 114-6, LP.114-11 et LP.114-12.

Article LP 4.- La deuxième phrase du §1 de l'article LP.114-6 du code de l'aménagement de la Polynésie française est modifiée comme suit :

« Les autorisations de travaux immobiliers sont le permis de construire, la déclaration préalable de travaux, le permis d'aménager et la déclaration préalable d'aménager. »

Article LP 5.- Les sous-sections de la section 2 du Chapitre 4 du Titre 1 du Livre 1 du code de l'aménagement de la Polynésie française sont modifiées comme suit :

- 1- La sous-section 1 est libellée comme suit : « *Généralités* »
- 2- La sous-section 2 est libellée comme suit : « *Dispositions propres au permis de construire* »
- 3- La sous-section 3 est libellée comme suit : « *Dispositions propres à la déclaration préalable de travaux* »
- 4- La sous-section 4 est libellée comme suit : « *Dispositions propres au permis d'aménager et à la déclaration préalable d'aménager* »
- 5- La sous-section 5 est libellée comme suit : « *Dispositions diverses* ».

Article LP 6.- Les articles LP.114-9 et LP. 114-10 sont transférés dans la sous-section 2 « *Dispositions propres au permis de construire* » du Chapitre 4 du Titre 1 du Livre 1 du code de l'aménagement de la Polynésie française.

Article LP 7.- L'article LP.114-11 est transféré dans la sous-section 3 « *Dispositions propres à la déclaration préalable de travaux* » du Chapitre 4 du Titre 1 du Livre 1 du code de l'aménagement de la Polynésie française.

Article LP 8.- L'article LP. 114-8 est abrogé.

Article LP 9.- L'article LP.114-12 de la sous-section 5 « *Dispositions diverses* » du Chapitre 4 du Titre 1 du Livre 1 du code de l'aménagement de la Polynésie française devient l'article LP.114-13.

Article LP 10.- La sous-section 4 du Chapitre 4 du Titre 1 du Livre 1 du code de l'aménagement de la Polynésie française est remplacée par les dispositions suivantes :

« Sous-section 4 – Dispositions propres au permis d'aménager et à la déclaration préalable d'aménager

§1- Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager

Article LP.114-12 :

Sont soumis à un permis d'aménager les exhaussements et affouillements mentionnés à l'article LP.114-12-1, ainsi que les travaux et installations qui y sont liées, notamment la viabilisation, les ouvrages de soutènement, les enrochements et la gestion des eaux pluviales

Article LP.114-12-1 : Dispositions propres aux exhaussements et affouillements nécessitant un permis d'aménager

S'ils ne sont pas liés à une demande de permis de construire, les affouillements et les exhaussements du sol qui portent sur un volume supérieur à mille mètres cubes (1 000 m³) et réalisés sur une période continue de 6 ans maximum doivent être précédés d'un permis d'aménager.

Un arrêté en conseil des ministres précise la procédure d'instruction du permis d'aménager.

§2- Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable d'aménager

Article LP.114-12-2

S'ils ne sont pas liés à une demande de permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol qui portent sur un volume supérieur à deux cent mètres cubes (200 m³) et jusqu'à mille mètres cubes (1 000 m³) ainsi que les travaux et installations qui y sont liés, notamment la viabilisation, les ouvrages de soutènement, les enrochements, la gestion des eaux pluviales et réalisés sur une période continue maximum de 6 ans maximum, doivent être précédés d'une déclaration préalable d'aménager.

Un arrêté en conseil des ministres précise la procédure d'instruction de la déclaration préalable d'aménager.

§ 3- Travaux, installations et aménagements non soumis à autorisation administrative

Article LP.114-12-3

Les exhaussements et affouillements du sol, ainsi que les travaux et installations qui y sont liées, notamment la viabilisation, les ouvrages de soutènement, les enrochements, la gestion des eaux pluviales, réalisés en dessous du seuil nécessitant une déclaration préalable d'aménager et réalisés sur une période continue maximum de 6 ans, sont dispensés de toute formalité.

Ces travaux et aménagements bien qu'exemptés de la procédure d'autorisation de travaux immobiliers, doivent néanmoins respecter les règles d'urbanisme définies au présent code et/ou aux plans d'aménagement et, le cas échéant, aux autres réglementations qui leur sont opposables, et notamment celle du code civil telles que reprises à l'article LP.365-4 du code de l'aménagement.

Le service instructeur peut contrôler à tout moment le respect des seuils fixés par la présente réglementation et solliciter auprès du propriétaire de la parcelle sur laquelle les aménagements ont été réalisés, tout document permettant de justifier le volume des exhaussements et/ou affouillements du sol réalisés et notamment un relevé topographique réalisé par un géomètre agréé.

Quel que soit le seuil, les aménagements réalisés sur un terrain situé en zone à risque naturel moyen et fort doivent être précédés de l'avis d'un bureau d'études technique spécialisé.

Article LP.114-12-4

Ne sont pas visées par la présente réglementation, les mines, les carrières, les extractions, la gestion de la dépollution de sites et la gestion des déchets générés par la démolition de constructions 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 et des règles du présent code. »

Article LP 11.- L'article D.117-1 « Sanctions » du « Chapitre 7- Sanctions » du « Livre I- Dispositions générales en matière d'aménagement » du code de l'aménagement de la Polynésie française est modifié comme suit :

« Article LP.117-1 : Sanctions pénales

§1- Est passible d'une amende d'un montant maximum de 30 000 000 de francs CFP :

- *Quiconque aura transgressé les dispositions des articles LP.114-6, LP.114-9, LP.114-12, LP.114-12-1, LP.114-12-2, LP.114-12-3, LP.114-12-4, LP.114-14, LP.141-1, D.142-1, D.143-1 du présent code ainsi que les dispositions prises pour leur application.*

§2- Est passible d'une amende d'un montant maximum de 1 780 000 francs CFP :

- *Quiconque aura transgressé les dispositions de l'article D.141-2 du présent code ainsi que les dispositions prises pour son application.*

§3- Est passible d'une amende d'un montant maximum de 5 360 000 francs CFP :

- *Quiconque aura transgressé les dispositions de l'article D.132-1 du présent code ainsi que les dispositions prises pour son application.*

§4- Est passible d'une peine d'amende d'un montant maximum de 445 000 francs CFP :

- *Quiconque aura mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu aux articles D.116-3, D.116-4 et D.116-7 du présent code. »*

Article LP 12.- Le §2 de l'article D.117-2 : « Sanctions complémentaires » du « Chapitre 7- Sanctions » du « Livre I- Dispositions générales en matière d'aménagement » du code de l'aménagement de la Polynésie française est modifié comme suit :

- À l'alinéa 1, les termes « *la réglementation sur les permis de construire* » sont remplacés par « *l'article LP.117-1* » ;
- À l'alinéa 2, le terme « *l'administration* » est remplacé par « *la Polynésie française* ».

Article LP 13.- Le §1- de l'article LP.141-4 de la Section 1 « Généralités » du Chapitre 1 « Dispositions relatives à la création et au développement des groupes d'habitations et des lotissements à usage d'habitation » du Titre 4 « Groupes d'habitations, lotissements et partage » est modifié comme suit :

Au lieu de lire « *quatre* » lire « *six* ».

Article LP 14.- Ces dispositions s'appliquent à toutes les demandes en cours d'instruction auprès de la Direction de la Construction et de l'Aménagement de la Polynésie française à la date d'entrée en vigueur de la présente loi du pays.

Délibéré en séance publique, à Papeete, le

La secrétaire,

Le président,

Béatrice LUCAS

Gaston TONG SANG