

ASSEMBLÉE
DE LA
POLYNÉSIE FRANÇAISE

Commission de l'équipement,
de l'urbanisme, de l'énergie et des
transports terrestres et maritimes

N° 28 - 2019

Papeete, le 25 MARS 2019

RAPPORT

relatif à un projet de délibération portant complément du
« Livre VI - Immeubles de grande hauteur » du code de
l'aménagement de la Polynésie française,

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

par Mesdames les représentantes Joséphine
TEAKAROTU et Teura TARAHU-ATUAHIVA

Document mis
en distribution

Le 25 MAR. 2019

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les représentants,

Par lettre n° 1572/PR du 8 mars 2019, le Président de la Polynésie française a transmis aux fins d'examen par l'assemblée de la Polynésie française, un projet de délibération portant complément du « Livre VI - Immeubles de grande hauteur » du code de l'aménagement de la Polynésie française.

Ce projet de délibération vient compléter le projet de loi du pays portant modification du Livre VI du code de l'aménagement de la Polynésie française et créant la réglementation sur les immeubles de grande hauteur (*lettre n° 1571/PR du 8 mars 2019*), lequel intègre, au Livre VI du code de l'aménagement de la Polynésie française, la réglementation applicable aux immeubles de grande hauteur.

La loi du pays fixe les grands principes de la réglementation des immeubles de grande hauteur qui relèvent de la Loi en métropole, ainsi que la création de commissions disposant d'un pouvoir décisionnel et constituant une garantie à destination d'un usager, tandis que les autres dispositions de cette nouvelle réglementation font l'objet, d'une part, du présent projet de délibération et, d'autre part, d'un arrêté pris en conseil des ministres pour fixer les règles d'application.

Ainsi, le présent projet de délibération constitue-t-il le deuxième volet de la réglementation du Livre VI du code de l'aménagement de la Polynésie française modifié.

* * * * *

Examiné en commission de l'équipement, de l'urbanisme, de l'énergie et des transports terrestres et maritimes le 20 mars 2019, le projet de délibération portant complément du « Livre VI - Immeubles de grande hauteur » du code de l'aménagement de la Polynésie française a recueilli un vote favorable des membres de la commission.

En conséquence, la commission propose à l'assemblée de la Polynésie française d'adopter le projet de délibération ci-joint.

LES RAPPORTEURES

Joséphine TEAKAROTU

Teura TARAHU-ATUAHIVA

**ASSEMBLÉE
DE LA
POLYNÉSIE FRANÇAISE**

NOR : SAU1820230DL

DÉLIBÉRATION N° /APF

DU

portant complément du « Livre VI - Immeubles de grande hauteur » du code de l'aménagement de la Polynésie française

L'ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Vu la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi n° 2004-193 du 27 février 2004 modifiée complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 361 CM du 8 mars 2019 soumettant un projet de délibération à l'assemblée de la Polynésie française ;

Vu la lettre n° /2019/APF/SG du portant convocation en séance des représentants à l'assemblée de la Polynésie française ;

Vu le rapport n° du de la commission de l'équipement, de l'urbanisme, de l'énergie et des transports terrestres et maritimes ;

Dans sa séance du

A D O P T E :

Article 1^{er}.— Après la section 1 « *Définition* » du Chapitre 1 du Titre 1 du Livre VI du code de l'aménagement, sont insérés les articles D.611-1, D.611-2 et D.611-3 rédigés ainsi :

« **Article D.611-1**

« *Constitue un immeuble de grande hauteur, pour l'application du présent Livre, tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé, par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie, à plus de 28 mètres.*

« **Article D.611-2**

« *Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre les immeubles de grande hauteur dont la destination implique normalement la présence de moins d'une personne par 100 mètres carrés de surface de plancher à chacun des niveaux.*

« Article D.611-3

« Le conseil des ministres précise par arrêté les conditions d'application du présent Livre VI pris après avis de la commission de sécurité des immeubles de grande hauteur prévue à l'article LP.621-1 et celles du règlement de sécurité. Il fixe, pour les diverses classes d'immeubles de grande hauteur, les mesures d'application des principes posés par le présent Livre. Il fixe, en outre, les mesures qui doivent être prises par le constructeur pendant la réalisation des travaux pour limiter les risques d'incendie et faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers.

« Le règlement de sécurité comprend des prescriptions générales communes à tous les établissements et d'autres particulières à chaque type d'établissement.

« La modification du règlement de sécurité est décidée dans les formes définies au premier alinéa du présent article. »

Article 2.— Après la section 2 « Classification » du Chapitre 1 du Titre 1 du Livre VI du même code, il est inséré l'article D.611-4 rédigé comme suit :

« Article D.611-4

« Les immeubles de grande hauteur sont répartis en fonction de leur usage dans des classes fixées par arrêté en conseil des ministres. »

Article 3.— Après la section 2 « Conditions d'utilisation » du Chapitre 2 du Titre 1 du Livre VI du même code, sont insérés les articles D.612-3 et D.612-4 rédigés comme suit :

« Article D.612-3

« Les immeubles de grande hauteur ne peuvent contenir, sauf exceptions prévues par le règlement de sécurité, des établissements classés.

« Il est interdit d'y entreposer et d'y manipuler des matières inflammables du 1^{er} groupe définies à l'article A.4226-2 du Code du travail, sauf exceptions prévues par le règlement de sécurité.

« Article D.612-4

« Ne sont admis dans ces immeubles que des modes d'occupation ou d'utilisation n'impliquant pas la présence, dans chaque compartiment tel que défini par arrêté en conseil des ministres, d'un nombre de personnes correspondant à une occupation moyenne de plus d'une personne par dix mètres carrés de surface de plancher.

« Toutefois, le règlement de sécurité peut, si des mesures appropriées sont prévues, autoriser des installations ou des locaux impliquant une densité supérieure d'occupation. »

Article 4.— Après la section 3 « Principes de sécurité » du Chapitre 2 du Titre 1 du Livre VI du même code, il est inséré l'article D.612-5 rédigé comme suit :

« Article D.612-5

« Pour assurer la sauvegarde des occupants et du voisinage, la construction des immeubles de grande hauteur doit permettre de respecter les principes de sécurité fixés par arrêtés en conseil des ministres. »

Article 5.– Après le Chapitre 3 « *Autorisation de travaux immobiliers sur un immeuble de grande hauteur* » du Titre 1 du Livre VI du même code, il est inséré l'article D.613-1 rédigé comme suit :

« Article D. 613-1

« Conformément à l'article LP.610-1, tous les travaux de construction, d'aménagement, de modification ou de changement de destination avec ou sans travaux, les rénovations et réhabilitations portant sur un immeuble de grande hauteur doivent préalablement obtenir un permis de construire instruit et délivré dans les conditions définies au présent code, après avis favorable de la commission de sécurité des immeubles de grande hauteur.

« Ces travaux ne peuvent pas bénéficier d'un permis tacite.

« L'autorité compétente en matière d'urbanisme vérifie, avant d'accorder un permis de construire, la conformité du projet avec les dispositions réglementaires mentionnées au §.2. de l'article LP.114-6 du Livre I et aux règlements de sécurité définis aux Livres V et Livre VI du présent code.

« Il appartient au bénéficiaire de ladite autorisation, avant tout commencement de travaux, d'obtenir les autorisations nécessaires sur le fondement du droit privé, comme notamment l'accord des autres indivisaires, la convention de passage sur une voie de desserte, autorisation de passage des canalisations (...).

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

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

« En raison des caractéristiques particulières de certains immeubles, le permis de construire peut être assorti de prescriptions spéciales ou exceptionnelles qui renforcent ces dispositions.

« Le conseil des ministres précise par arrêté les pièces exigées dans la demande de permis de construire portant sur un immeuble de grande hauteur ainsi que les conditions d'agrément IGH. »

Article 6.– Après la section 1 « *Mandataire* » du Chapitre 4 du Titre 1 du Livre VI du même code, sont insérés les articles D.614-1 et D.614-2 rédigés comme suit :

« Article D.614-1

« Pour assurer l'exécution des obligations qui lui incombent en vertu des dispositions du présent Livre, le propriétaire peut désigner un mandataire et un suppléant pour agir en son nom et pour son compte et correspondre avec l'autorité administrative. Il est tenu de désigner un mandataire et un suppléant lorsqu'il ne réside pas lui-même en Polynésie française.

« Lorsque l'immeuble appartient à une société, à plusieurs copropriétaires ou co-indivisaires, ceux-ci désignent un mandataire et son suppléant pour les représenter.

« Article D.614-2

« Le mandataire ou à défaut le suppléant désigné conformément aux dispositions de l'article précédent est considéré comme le seul correspondant de l'autorité administrative.

« Ils sont tenus, le cas échéant, aux lieu et place du propriétaire, d'assurer l'exécution des obligations énoncées ci-dessus. »

Article 7.— Après la section 2 « *Entretien et vérifications* » du Chapitre 4 du Titre 1 du Livre VI du même code, il est inséré l'article D.614-3 rédigé comme suit :

« Article D.614-3

« Les propriétaires sont tenus de maintenir et d'entretenir les installations en conformité avec les dispositions de la présente réglementation. Ils font procéder, par une personne ou un organisme agréé IGH, aux vérifications imposées par le règlement de sécurité avant et pendant l'occupation des locaux. »

Article 8.— Après la section 3 « *Service de sécurité et exercices d'évacuation* » du Chapitre 4 du Titre 1 du Livre VI du même code, il est inséré l'article D.614-4 rédigé comme suit :

« Article D.614-4

« Le propriétaire est tenu d'organiser un exercice de sécurité unique pour l'ensemble des locaux de l'immeuble de grande hauteur et de faire procéder, dans les cas prévus au règlement de sécurité, à des exercices périodiques d'évacuation.

« Le règlement détermine les classes d'immeubles dans lesquelles les occupants doivent participer au service de sécurité et aux exercices d'évacuation, à ce titre ils doivent être dûment identifiés et formés. »

Article 9.— Après la section 4 « *Modifications - Potentiel calorifique* » du Chapitre 4 du Titre 1 du Livre VI du même code, il est inséré l'article D.614-5 rédigé comme suit :

« Article D.614-5

« Les propriétaires, les locataires et les occupants des immeubles de grande hauteur ne peuvent apporter aux lieux loués aucune modification en méconnaissance des dispositions du présent chapitre et du règlement de sécurité.

« Ils doivent, en outre, s'assurer que le potentiel calorifique des éléments mobiliers introduits dans l'immeuble n'excède pas les limites fixées par ledit règlement. »

Article 10.— Après la section 2 « *Mesures de contrôle* » du Chapitre 1 du Titre 2 du Livre VI du même code, sont insérés les articles D.621-2 à D.621-12 rédigés comme suit :

« Article D.621-2 Contrôle

« Le maire et l'autorité compétente en matière d'urbanisme assurent, chacun en ce qui le concerne, l'exécution des dispositions du présent Titre.

« Article D.621-3 Vérifications

« Le maire, après avis de la commission de sécurité des immeubles de grande hauteur peut demander aux constructeurs de faire procéder à la vérification, par l'un des laboratoires agréés sur le comportement au feu des matériaux, du degré d'inflammabilité des matériaux ou, s'il y a lieu, du degré de résistance au feu des éléments de construction employés et de lui remettre le procès-verbal de ces contrôles.

« Article D.621-4 Visites

« Pendant la construction des immeubles de grande hauteur, des visites doivent être réalisées sur place par la commission de sécurité des immeubles de grande hauteur, soit de sa propre initiative, soit à la demande du maire.

« Un arrêté en conseil des ministres précise les modalités d'organisation des visites effectuées par la commission de sécurité des immeubles de grande hauteur.

« Article D.621-5 Prescriptions de Sécurité

« L'occupation totale ou partielle de l'immeuble est subordonnée à la constatation du respect des prescriptions de sécurité par un organisme ou personne agréé IGH. Le propriétaire adresse à cet effet une demande au maire qui se prononce après avis de la commission de sécurité des immeubles de grande hauteur.

« Article D.621-6 Registre de sécurité

« La commission visite l'immeuble à la demande du maire, elle se fait présenter le registre de sécurité et les rapports de vérification établis par les personnes ou organismes agréés IGH.

« Elle procède aux contrôles qu'elle juge utiles.

« Le propriétaire est tenu d'assister à cette visite.

« Article D.621-7 Compartiments

« Les compartiments d'un immeuble en cours de construction peuvent être occupés si le personnel de sécurité et les équipements de secours correspondants ont été mis en place et sont en mesure de remplir leurs fonctions.

« Le maire fixe, le cas échéant, après avis de la commission de sécurité des immeubles de grande hauteur, les conditions spéciales à observer tant pour la poursuite des travaux que pour l'isolement du chantier par rapport au reste de l'immeuble.

« Article D.621-8

« La décision du maire est notifiée directement au propriétaire ; une ampliation est transmise aux membres de la commission de sécurité des immeubles de grande hauteur.

« Article D.621-9 Plan d'intervention

« Après achèvement des travaux ou dans le cas d'occupation partielle, le maire s'assure de l'élaboration d'un plan d'intervention et d'organisation des secours. Le représentant de l'État s'assure de la diffusion de ce document dans les centres de secours concernés.

« Article D.621-10 Fichier de contrôle

« Un fichier de contrôle des immeubles de grande hauteur est établi et tenu à jour par le bureau prévention du service de l'urbanisme.

« Article D.621-11 Contrôles périodiques ou inopinés

« Pendant l'occupation de l'immeuble, la commission peut procéder à des visites de contrôle périodiques ou inopinées des parties communes de tous les immeubles de grande hauteur.

« Les propriétaires sont tenus d'assister aux visites dont ils ont été avisés.

« À l'issue de chaque visite de la commission, il est dressé un procès-verbal qui constate notamment la bonne exécution des prescriptions formulées à l'occasion d'une visite antérieure et mentionne éventuellement les mesures proposées.

« Le maire notifie ce procès-verbal au propriétaire ou à son mandataire qui dispose d'un délai de quinze jours pour faire connaître ses observations. Passé ce délai, le maire lui notifie les décisions prises.

« Article D.621-12 Registre de sécurité »

« Il doit être tenu, par le propriétaire ou son mandataire, un registre de sécurité sur lequel sont portés les renseignements indispensables au contrôle de la sécurité fixés par arrêté en conseil des ministres. »

Article 11.— Après la section 1 « *Sanctions administratives* » du Chapitre 2 du Titre 2 du Livre VI du même code, sont insérés les articles D.622-1 à D.622-12 rédigés comme suit :

« Article D.622-1 »

« Les manquements et infractions aux dispositions du présent Livre VI sont recherchés et constatés par tous les agents de la force publique et par les fonctionnaires et agents assermentés du service en charge de contrôler la mise en œuvre de la réglementation du code de l'aménagement de la Polynésie française. Ces agents sont commissionnés par l'autorité administrative après avoir été agréés par le procureur de la République. Ils prêtent serment devant le tribunal de première instance.

« Article D.622-2 Injonction »

« Le Président de la Polynésie française ou, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations conformément à l'article 50 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française, le maire de la commune intéressée, peut, après une procédure contradictoire et en lui impartissant un délai raisonnable, enjoindre à tout contrevenant ou personne physique ou morale participant ou contribuant à la réalisation d'un manquement aux règles du code de l'aménagement, de se conformer aux dispositions de la présente réglementation et de cesser tout agissement illicite par un arrêté interruptif de travaux.

« Lorsque le contrevenant ou personne physique ou morale concerné n'a pas déféré à cette injonction dans le délai imparti, le Président de la Polynésie française ou conformément à l'alinéa 1^{er} du présent article, le maire de la commune intéressée, peut prononcer à son encontre, dans les conditions prévues au chapitre II du présent titre, une amende administrative dont le montant maximum est de :

« 1- dans le cas d'une construction d'une surface de plancher, une somme égale à 715 000 XPF par mètre carré de surface construite pour une personne physique et 3 575 000 XPF par mètre carré de surface construite pour une personne morale.

« 2- dans les autres cas, un montant de 35 785 000 XPF pour une personne physique et 178 925 000 XPF pour une personne morale.

« Les amendes administratives prévues aux alinéas 3 et 4 du présent article peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

« Ces amendes administratives sont également applicables en cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux imposés par les autorisations et les règlements de sécurité visés au Livre VI du présent code.

« D.622-3 Prescription »

« Le Président de la Polynésie française ou, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations conformément à l'article 50 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française, le maire de la commune intéressée, prononcent les amendes administratives sanctionnant les manquements aux dispositions de la présente réglementation.

« L'action de l'administration pour la sanction d'un manquement aux dispositions de la présente réglementation se prescrit par six années révolues à compter du jour où le manquement a été commis si, dans ce délai, il n'a été fait aucun acte tendant à la recherche, à la constatation ou à la sanction de ce manquement.

« Le délai de prescription de l'action de l'administration pour la sanction d'un manquement passible d'une amende administrative pour une personne morale est d'une année révolue à compter du jour où le manquement a été commis et s'accomplit selon les distinctions spécifiées au deuxième alinéa du présent article.

« D.622-4 Procès-verbal de constat des manquements

« Les manquements passibles d'une amende administrative sont constatés par procès-verbaux réalisés par tous agents de la force publique ou par tous agents assermentés à cet effet conformément à l'article D.622-1, qui font foi jusqu'à preuve contraire. Une copie en est transmise à la personne mise en cause.

« D.622-5 Droits de la défense

« Avant toute décision, le Président de la Polynésie française ou, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations conformément à l'article 50 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française, le maire de la commune intéressée, informent par écrit la personne mise en cause de la sanction envisagée à son encontre, en lui indiquant qu'elle peut prendre connaissance des pièces du dossier et se faire assister par le conseil de son choix et en l'invitant à présenter, dans le délai de trente jours, ses observations écrites et, le cas échéant, ses observations orales. Passé ce délai ou après avoir reçu les observations de l'intéressé, le Président de la Polynésie française ou le cas échéant, le maire de la commune intéressée lui notifie sa décision.

« D.622-6 Publicité de la décision

« La décision prononcée par le Président de la Polynésie française peut être publiée aux frais du contrevenant.

« D.622-7 Cumul des amendes

« Lorsqu'une amende administrative est susceptible de se cumuler avec une amende pénale infligée à raison des mêmes faits au contrevenant, le montant global des amendes prononcées ne dépasse pas le maximum légal le plus élevé.

« D.622-8 Cumul des sanctions administratives

« Lorsque, à l'occasion d'une même procédure ou de procédures séparées, plusieurs sanctions administratives ont été prononcées à l'encontre du même contrevenant en concours passibles d'amendes, ces sanctions s'exécutent cumulativement, dans la limite du maximum légal le plus élevé.

« D.622-9 Communication des documents

« Les documents recueillis et établis à l'occasion de la recherche et de la constatation d'un manquement ayant donné lieu à une procédure de sanction administrative ne sont communicables qu'à la personne qui en fait l'objet ou à son représentant ainsi qu'au maire de la commune intéressée.

« D.622-10 Régime comptable du recouvrement de l'amende administrative

« Le montant de l'amende, versé au budget de la Polynésie française, est recouvré comme les créances non fiscales de celle-ci.

« D.622-11 Actions juridictionnelles et mise en œuvre des sanctions administratives

« Le Président de la Polynésie française et le maire de la commune intéressée peuvent :

« 1° Demander à la juridiction civile ou, s'il y a lieu, à la juridiction administrative d'ordonner le cas échéant sous astreinte, la suppression de travaux et aménagements illicites ;

« 2° Après en avoir avisé le procureur de la République, demander à la juridiction civile d'ordonner, le cas échéant sous astreinte, toute mesure de nature à mettre un terme aux manquements ou aux agissements non conformes aux dispositions de la présente réglementation applicable aux immeubles de grande hauteur.

« D.622-12 Fermeture de l'établissement par le maire

« La fermeture des établissements exploités en infraction aux dispositions du présent Livre et de celles prises pour leur application peut être ordonnée par le maire.

« La décision est prise par arrêté après avis de la commission de sécurité des immeubles de grande hauteur.

« L'arrêté fixe, le cas échéant, la nature des aménagements et travaux à réaliser ainsi que les délais d'exécution.

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

« Une ampliation de toute décision de fermeture est transmise au service de l'urbanisme de la Polynésie française. »

Article 12.— Après la section 2 « Sanctions pénales » du Chapitre 2 du Titre 2 du Livre VI du même code, sont insérés les articles D.622-14 à D.622-17 rédigés comme suit :

« Article D.622-14

« Toute infraction aux dispositions des articles D.612-3, D.612-4, D.614-1 à D.614-5 et D.621-3 et celles prises pour leur application est punie de la peine d'amende d'un montant de 178 997 XPF.

« La récidive est réprimée dans les mêmes conditions.

« Est punie des mêmes peines toute infraction aux dispositions de l'article D.621-5. Dans ce cas, l'amende est appliquée autant de fois qu'il y a eu de journées d'occupation de l'immeuble sans autorisation.

« Article D.622-15

« Toute infraction aux dispositions des articles D.621-6 et D.621-10 qui sont relatives à l'obligation pour le propriétaire d'assister aux visites de contrôle est punie de l'amende d'un montant de 178 997 XPF.

« Est punie des mêmes peines toute infraction aux dispositions de l'article D.621-11. Dans ce cas, l'amende est appliquée autant de fois qu'il y a eu de journées d'occupation de l'immeuble sans autorisation.

« Article D.622-16

« Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues aux articles 433-6 à 433-10 du code pénal, sont punis de l'amende d'un montant de 178 997 XPF ceux qui mettent obstacle à l'exécution des fonctions incombant, en application des dispositions du présent Livre, aux membres de la commission de sécurité des immeubles de grande hauteur.

« Article D.622-17

« Sans préjudice des peines pénales plus fortes prévue au Livre I du code de l'aménagement, l'interruption des travaux peut être ordonnée soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du Président de la Polynésie française, du maire de la commune intéressée, du fonctionnaire compétent, soit, même d'office par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel.

« L'autorité judiciaire statue après avoir entendu le bénéficiaire des travaux ou l'avoir dûment convoqué à comparaître dans les 48 heures. La décision judiciaire est exécutoire sur minute et nonobstant toute voie de recours.

« Le président de la Polynésie française est avisé de la décision judiciaire et en assure, le cas échéant, l'exécution. Il peut à cette occasion prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire ou de son arrêté interruptif de travaux, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier.

« La saisie et, s'il y a lieu, l'apposition des scellés sont effectués par l'un des agents visés à l'article D.622-1 qui dresse procès-verbal. »

Article 13.— Le Président de la Polynésie française est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera publiée au *Journal officiel* de la Polynésie française.

La secrétaire,

Béatrice LUCAS

Le président,

Gaston TONG SANG