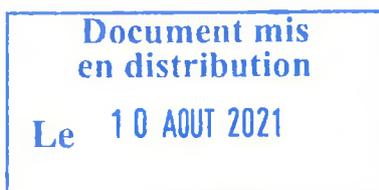


ASSEMBLÉE
DE LA
POLYNÉSIE FRANÇAISE

Commission du logement, des
affaires foncières, de l'économie
numérique, de la communication
et de l'artisanat

110-2021

Papeete, le 10 AOUT 2021



RAPPORT

relatif à l'avis de l'assemblée de la Polynésie française
sur la constitution du domaine public de la commune de
PUNAAUIA,

présenté au nom de la commission du logement, des
affaires foncières, de l'économie numérique, de la
communication et de l'artisanat,

par Madame la représentante Béatrice LUCAS

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les représentants,

Par lettre n° 583/DIRAJ du 31 mai 2021, le Haut-commissaire de la République en Polynésie française a soumis pour avis à l'assemblée de la Polynésie française, la constitution du domaine public de la commune de PUNAAUIA.

Dans son avis n° 2020-8 A/APF du 11 septembre 2020, l'assemblée avait rendu un avis favorable au transfert de 22 parcelles de terres, d'une superficie totale de 81 707 m², à la commune de Punaauia afin de constituer son domaine public.

Toutefois, l'avis rendu prenait en compte le transfert de l'intégralité d'une des parcelles, cadastrée section I n° 2, dont seul le transfert de la partie sur laquelle est implantée une station de pompage est possible. En effet, le reste de la parcelle appartenant au domaine public routier de la Polynésie française, il est insusceptible de transfert.

Afin de permettre la constitution du domaine public de la commune de Punaauia par arrêté du Haut-commissaire de la République en Polynésie française, conformément aux dispositions de l'article 56 de la loi organique statutaire (ci-après « LOPF »), le présent avis rectifie l'avis du 11 septembre 2020 précité et se substitue à lui en prenant en considération le démembrement de la parcelle cadastrée I n° 2.

En définitive, le transfert des 22 parcelles domaniales que la commune de Punaauia souhaite se voir transférer afin de constituer son domaine public représente une superficie totale de 79 988 m² (cf. *tableau en annexe au projet d'avis*).

I. Procédure de constitution initiale du domaine public des communes polynésiennes

Lorsqu'il s'agit de constituer le domaine initial des communes de la Polynésie française, l'article 56 de la LOPF, modifié par la loi organique n° 2011-918 du 1^{er} août 2011 relative au fonctionnement des institutions de la Polynésie française, prévoit que :

« Le domaine initial des communes de la Polynésie française est déterminé, après avis du conseil municipal de la commune intéressée et avis conforme de l'assemblée de la Polynésie française, par des arrêtés du haut-commissaire de la République en Polynésie française qui transfèrent à chacune d'entre elles la propriété d'une partie du domaine de la Polynésie française.

Le domaine ainsi constitué peut être étendu par des délibérations de l'assemblée de la Polynésie française, après avis conforme du conseil municipal intéressé.»

Si auparavant, le domaine des communes était défini par des décrets en Conseil d'État (article 6 de la loi n° 71-1028 du 24 décembre 1971 relative à la création et à l'organisation des communes dans le territoire de la Polynésie française) puis par des décrets simples (article 56 du statut de 2004), la loi du 1^{er} août 2011 précitée a simplifié cette procédure en déterminant désormais le domaine initial des communes par des arrêtés du Haut-commissaire.

À cet égard, cette loi a permis de lever toute ambiguïté sur la nature de l'opération réalisée en précisant qu'il s'agit d'un transfert de propriété d'une partie du domaine du Pays, et non plus d'une affectation.

À ce jour, parmi les 48 communes polynésiennes, 28 ont vu leur domaine initial constitué (cf. détail en annexe au présent rapport).

Il est à noter que le Conseil Constitutionnel a émis une réserve d'interprétation sur le caractère « conforme »¹ que doit revêtir l'avis de l'assemblée, en ce sens qu'il doit porter sur le domaine retiré à la Polynésie française pour être attribué aux communes et non sur celui appartenant déjà aux communes.

II. La constitution du domaine public de la commune de Punaauia

La présente demande d'avis de l'assemblée porte sur la constitution du domaine public de la commune de Punaauia, et plus précisément sur la liste des terres susceptibles de faire l'objet d'un transfert.

En effet, la commune de Punaauia s'est vue affecter des parcelles de terres pour la construction de bâtiments et d'équipements destinés à un usage public (écoles, parcs, stations de pompage, cimetières, etc.). La constitution de son domaine lui permettra en conséquence d'améliorer sa capacité à gérer ces terres et biens immobiliers et, ce faisant, assurer sa mission de service public dans de meilleures conditions.

1. Les travaux préalables à la transmission de la liste des terres à l'assemblée

Dans un premier temps, la liste des terres non litigieuses et occupées par des équipements communaux à attribuer en priorité à la commune de Punaauia a été établie en collaboration entre la Direction des affaires foncières et les services du Haut-commissariat.

Par la suite, le conseil municipal de la commune de Punaauia a approuvé le projet de liste des terres dans le cadre de la constitution de son domaine par la délibération n° 156/2016 du 11 août 2016, après l'avis favorable émis par la Commission Équipement et Développement communal le 27 avril 2016.

2. L'avis de la commission du domaine et les observations soulevées pour certaines parcelles

La commission du domaine² a émis un avis favorable au transfert, à titre gratuit, des biens sollicités par la commune et a évalué l'ensemble des parcelles dans sa séance du 22 mars 2018.

¹ Conseil Constitutionnel n° 2004-490 DC du 12 février 2004, cons. n° 66

² Instituée par la loi du pays n° 2014-32 du 17 novembre 2014 portant modernisation du droit domanial, dont la composition, l'organisation et les modalités de fonctionnement sont fixées par l'arrêté n° 1334 CM du 8 septembre 2015 relatif à l'acquisition, la gestion et la cession du domaine public et privé de la Polynésie française

Des observations ont cependant été soulevées pour certaines parcelles dont le transfert a été demandé par lettre du 13 avril 2018 :

- la parcelle cadastrée S n° 122, d'une superficie de 903 m², qui appartient déjà à la commune de Punaauia (acte transcrit au volume 2094 n° 22 du 18 mars 1996 et inscrit au compte hypothécaire de la commune) ;
- la parcelle cadastrée N n° 365, jouxtant le domaine public routier du Pays, qui nécessitait l'avis de la direction de l'équipement. Cette dernière a émis un avis favorable, le 24 décembre 2019, à la demande de transfert de la totalité de la parcelle au profit de la commune ;
- et la parcelle cadastrée I n° 2, dont un document d'arpentage était nécessaire pour déterminer l'emplacement exact et la superficie réelle de l'emprise foncière à détacher, sur laquelle est implantée une station de pompage. Ce document a été communiqué par la commune de Punaauia au Pays par lettre n° 2018/275752/SEA/tpo du 13 septembre 2018.

Sur ce dernier point, la division foncière opérée par le document d'arpentage³ a conduit à l'identification de 3 nouvelles parcelles. Parmi celles-ci, la parcelle prochainement cadastrée section I n° 374, d'une superficie de 796 m², correspond à la portion du terrain sur laquelle se trouve la station de pompage et partant, entre dans la demande de transfert au profit de la commune de Punaauia⁴, en lieu et place de l'intégralité de la parcelle I n° 2.

*
* *

Au regard de ces éléments, la commission du logement, des affaires foncières, de l'économie numérique, de la communication et de l'artisanat, réunie le 10 août 2021 pour examiner ce dossier, propose à l'assemblée de la Polynésie française d'émettre un *avis favorable* sur les transferts des parcelles domaniales au profit de la commune de Punaauia pour la constitution de son domaine public.

LA RAPPORTEURE

Béatrice LUCAS

³ Établi par un géomètre agréé, ce document sert à désigner toute nouvelle parcelle de terrain (modification, création ou changement de limites) en vue de sa cession ou de la mise à jour au cadastre

⁴ Les deux autres parcelles, cadastrées I n° 373 et I n° 375, appartiennent au domaine public routier et ne peuvent en conséquence faire l'objet d'un transfert à la commune de Punaauia

LISTE DES COMMUNES AYANT CONSTITUÉ LEUR DOMAINE PUBLIC

ÎLES DU VENT

PAPEETE – Décret du 20 mai 1890 instituant une commune ayant pour Chef lieu Papeete

PIRAE – Arrêté n° 173 AA du 30 janvier 1965 instituant 2 communes ayant respectivement pour chef-lieu Pirae et Faa'a ; Délibération n° 66-44 du 19 avril 1966 (modifiée par la délibération n° 73-54 du 28 mai 1973) transférant à la commune de Pirae diverses terres domaniales

FAA'A – Arrêté n° 173 AA du 30 janvier 1965 instituant 2 communes ayant respectivement pour chef-lieu Pirae et Faa'a ; Délibération n° 2006-38 du 6 juillet 2006 portant transfert de parcelles du domaine public de la Polynésie française au domaine public de la commune de Faa'a

ARUE – Décret n° 74-677 du 19 juillet 1974 portant constitution du domaine de la commune d'Arue et décret n° 77-570 du 27 mai 1977 portant extension du domaine de la commune d'Arue

MAHINA – Décret du 18 novembre 1975 portant constitution du domaine de la commune de Mahina (manque liste des biens)

HITIAA O TE RA – Décret n° 77-1180 du 12 octobre 1977 portant constitution du domaine de la commune de Hitiaa O Te Ra

TEVA I UTA – Décret du 20 février 1980 portant constitution du domaine de la commune de Teva I Uta

PAEA – Décret n° 82-690 du 4 août 1982 portant constitution du domaine de la commune de Paea (Polynésie française) et décret n° 83-1110 du 19 décembre 1983 portant constitution du domaine de la commune de Paea (SAIDV)

TAIARAPU-OUEST – Décret n° 82-693 du 4 août 1982 portant constitution du domaine de la commune de Taiarapu-Ouest

PAPARA – Décret n° 87-120 du 19 février 1987 portant constitution du domaine de la commune de Papara

MOOREA-MAIAO – Décret n° 77-1181 du 12 octobre 1977 portant constitution du domaine de la commune de Moorea-Maiao

Restent Punaauia et Taiarapu Est

ILES SOUS LE VENT

UTUROA – Décret du 18 juin 1945 instituant une commune à Uturoa Chef lieu de l'archipel des ISLV ; Arrêté n° 1005 e du 15 novembre 1945 portant constitution du domaine communal d'Uturoa ; Délibération n° 69-86 du 2 octobre 1969 transférant gratuitement et en toute propriété à la commune d'Uturoa une parcelle de la terre domaniale « Hamiti »

TAPUTAPUATEA – Décret n° 82-692 du 4 août 1982 portant constitution du domaine de la commune de Taputapuatea

TUMARAA – Décret du 20 février 1980 portant constitution du domaine de la commune de Tumaraa

MAUPITI – Décret n° 78-503 du 30 mars 1978 portant constitution du domaine de la commune de Maupiti

BORA BORA – Décret n° 79-655 du 26 juillet 1979 portant constitution du domaine de la commune de Bora Bora

HUAHINE – Décret du 20 février 1980 portant constitution du domaine de la commune de Huahine

TAHAA – Décret n° 2001-885 du 26 septembre 2001 portant constitution du domaine de la commune de Tahaa

ILES AUSTRALES

RIMATARA – Décret n° 82-691 du 4 août 1982 portant constitution du domaine de la commune de Rimatara (Polynésie française) et décret n° 83-715 du 27 juillet 1983 portant constitution du domaine de la commune de Rimatara (SAIA)

RAPA – Décret n° 77-467 du 27 avril 1977 portant constitution du domaine de la commune de Rapa

RAIVAVAE – Décret n° 77-834 du 5 juillet 1977 portant constitution du domaine de la commune de Raivavae

TUBUAI – Décret n° 87-121 du 19 février 1987 portant constitution du domaine de la commune de Tubuai et Erratum

Reste Rurutu

ILES TUAMOTU GAMBIE

ANAA – Décret n° 83-249 du 22 mars 1983 portant constitution du domaine de la commune de Anaa et Rectificatif

RANGIROA – Décret n° 87-122 du 19 février 1987 portant constitution du domaine de la commune de Rangiroa

ARUTUA – Arrêté n° HC 2484 DIPAC du 10 octobre 2013 portant constitution du domaine de la commune de Arutua, archipel des Tuamotu

FAKARAVA – Arrêté n° HC 2485 DIPAC du 10 octobre 2013 portant constitution du domaine de la commune de Fakarava, archipel des Tuamotu

HAO – Arrêté n° HC 2486 DIPAC du 10 octobre 2013 portant constitution du domaine de la commune de Hao, archipel des Tuamotu

NUKUTAVAKE – Arrêté n° HC 2487 DIPAC du 10 octobre 2013 portant constitution du domaine de la commune de Nukutavake, archipel des Tuamotu

Restent Fangatau, Gambier, Hikueru, Makemo, Manihi, Napuka, Puka Puka, Reao, Takarua, Tatakoto et Tureia

ILES MARQUISES

Aucune – Fatu Hiva, Hiva Oa, Nuku Hiva, Tahuata, Ua Huka et Ua Pou

ASSEMBLÉE
DE LA
POLYNÉSIE FRANÇAISE

AVIS N°

A/APF

DU

sur la constitution du domaine public de la
commune de PUNAAUIA

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'avis n° 2020-8 A/APF du 11 septembre 2020 sur la constitution du domaine public de la commune de Punaauia ;

Vu la lettre n° 583/DIRAJ du 31 mai 2021 du Haut-commissaire de la République en Polynésie française soumettant à l'avis de l'assemblée de la Polynésie française la constitution du domaine public de la commune de PUNAAUIA ;

Vu la lettre n° /2021/APF/SG du portant convocation en séance des représentants à l'assemblée de la Polynésie française ;

Vu le rapport n° du de la commission du logement, des affaires foncières, de l'économie numérique, de la communication et de l'artisanat ;

Dans sa séance du

ÉMET L'AVIS SUIVANT :

Le transfert des terres de la Polynésie française, recensées dans l'annexe ci-jointe, au profit de la commune de Punaauia dans le cadre de la constitution de son domaine public recueille un **avis favorable** de l'assemblée de la Polynésie française.

Le présent avis, qui se substitue à l'avis n° 2020-8 A/APF du 11 septembre 2020 sur la constitution du domaine public de la commune de Punaauia, sera publié au *Journal officiel* de la Polynésie française et transmis, accompagné de son rapport de présentation, au Haut-commissaire de la République en Polynésie française et au Président de la Polynésie française.

La secrétaire,

Le Président,

Béatrice LUCAS

Gaston TONG SANG

IDENTIFICATION DES TERRES À TRANSFÉRER À LA COMMUNE DE PUNAAUIA POUR LA CONSTITUTION DE SON DOMAINE PUBLIC

NOM DE LA TERRE	RÉFÉRENCE CADASTRALE	SUPERFICIE (m ²)	ÉVALUATION (F CFP/m ²)	CONSTRUCTION OU ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX	
Outuroa – Atio	AL 249	2 714	6 375	Bassin de rétention d'eau potable	
Domaine Outumaoro	H 546	34 583	15 750	Écoles Maheanui, Mahearua et CJA	
Mareraura 5 Tapuaetou	BK 54	742	3 525	Bassin	
Domaine Outumaoro	I 374	796	1 500	Station de pompage	
Propriété Nordhoff	N 49	556	15 000	Station de pompage	
Maraepaenoa 3 et 107	N 365	263	11 250	Station de pompage	
Teruamao	E 80	98	35 000	Aménagement public du site de Orohiti	
	E 84	207			
	E 86	86			
	E 88	104			
	E 90	135			
Remblai - Teruamao	E 225	7 751			
	K 490	238			
Vaipoopoo	E 161	3 887		35 000	Parc public Gestion, entretien et mise en valeur du site
	E 278	4 238			
Nordhoff	M 177	6 980		15 750	École Manotahi
Tahuaroa	N 703	5 071	18 675	École primaire 2+2	
Amahi	AK 67	5 486	10 275	École Amahi	
Punavai	O 526	85	8 000	École Atinuu	
	O 528	20			
	O 530	86			
Tefararoa	AB 68	5 862	17 500	Cimetière Nuuroa	