

**DELIBERATION n° 2004-34 APF du 12 février 2004 portant composition et administration du domaine public en Polynésie française.**

NOR : AFD0400179DL

(JOPF du 19 février 2004, n° 8, p. 574)

Modifiée par :

- Loi du pays n° 2014-32 du 17 novembre 2014 ; JOPF du 17 novembre 2014, n° 61 NS, p. 4806
- Loi du pays n° 2016-32 du 25 août 2016 ; JOPF du 25 août 2016, n° 56 NS, p. 3950 (1)

## SOMMAIRE

Titre Ier - Notion de domaine public.....	4
Chapitre Ier - Composition <i>du domaine public</i> .....	4
Chapitre II - Délimitation du domaine public .....	5
Chapitre III - Protection du domaine public.....	5
Titre II - Administration du domaine public .....	5
Chapitre Ier - Régime des autorisations d'occupation du domaine public.....	5
Section I - Principes .....	5
Section II – Autorisations d'occupation temporaire assorties de droits réels.....	6
Section III – Crédit-bail.....	7
Section IV – Bail emphytéotique administratif .....	8
Section « V » - Durée des occupations .....	9
Section « VI » - Fixation des redevances .....	9
Chapitre II - Conservation et gestion du domaine public.....	11
Section I - Affectation .....	11
Section II - Classement.....	12
Section III - Déclassement.....	13
Section IV - Transfert.....	13
Section V - Servitudes administratives .....	13
Chapitre III - Sanctions.....	14
Titre III - Procédure d'instruction des déclassements et des demandes d'occupation temporaire de dépendances du domaine public.....	15
Chapitre Ier - Dépôt, constitution et instruction des dossiers.....	15
Chapitre II - Demande d'occupation temporaire du domaine public à charge de remblai	15
Chapitre III - Cas particuliers d'autorisations d'occupation temporaire du domaine public .....	19
Titre IV - Dispositions diverses et transitoires .....	19

## L'assemblée de la Polynésie française,

Vu la loi organique n° 96-312 du 12 avril 1996 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi n° 96-313 du 12 avril 1996 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu la loi n° 95-1311 du 21 décembre 1995 autorisant la ratification de la convention des Nations Unies sur le droit de la mer (ensemble neuf annexes) signée à Montégo Bay le 10 décembre 1982, et de l'accord relatif à l'application de la partie XI de la convention des Nations Unies du 10 décembre 1982 fait à New York le 28 juillet 1994 (ensemble une annexe), promulguée par arrêté n° 816 DRCL du 9 octobre 1996 ;

Vu le décret n° 96-774 du 30 août 1996 portant publication de la convention des Nations Unies sur le droit de la mer ;

Vu le code des communes en Polynésie française ;

Vu le code pénal ;

Vu le code de l'aménagement de la Polynésie française ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu le code de l'expropriation ;

Vu l'arrêté n° 33 du 31 janvier 1882 portant promulgation de divers actes métropolitains sur l'organisation et la compétence des conseils de contentieux administratifs aux colonies, et notamment l'article 160 modifié de l'ordonnance du 21 août 1825 et l'article 99 du décret du 5 août 1881 ;

Vu le décret du 31 mai 1902 portant organisation de la propriété foncière aux îles Marquises et notamment l'article 5 ;

Vu le décret du 18 juillet 1933 portant réglementation de la pêche fluviale dans les Etablissements de l'Océanie ;

Vu le décret du 14 novembre 1984 modifiant et complétant la partie Réglementaire du code des tribunaux administratifs et relatif à l'application de ce code aux tribunaux administratifs de Papeete et de Nouméa ;

Vu l'ordonnance n° 58-1351 du 27 décembre 1958 relative à la conservation du domaine public routier, promulguée par arrêté n° 2028 AA du 18 juin 1973 ;

Vu l'arrêté n° 468 SG du 3 juin 1932 complété portant réglementation sur la grande voirie dans les Etablissements français de l'Océanie ;

Vu l'arrêté n° 1317 TP du 29 septembre 1955 instaurant une servitude aux abords des ouvrages de voirie ;

Vu la délibération n° 58-13 du 7 février 1958 modifiée sur le régime des eaux et forêts en Polynésie française ;

Vu la délibération n° 84-1049 AT du 28 décembre 1984 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique ;

Vu la délibération n° 85-1073 AT du 25 juillet 1985 relative au transport de l'énergie électrique ;

Vu la délibération n° 68-136 du 12 décembre 1968 modifiée portant réglementation de l'extraction du sable, des roches et des cailloux dans les rivières, cours d'eau et sur les bords de la mer ;

Vu la délibération n° 77-142 du 29 décembre 1977 portant réglementation des carrières à Tahiti, Moorea et Raiatea, avec interdiction d'extraction dans le lit des rivières et les bords de mer ;

Vu la délibération n° 95-90 AT du 27 juin 1995 modifiée portant réglementation en matière de constitution, d'administration et d'aliénation du domaine privé et de mise à disposition des biens immobiliers dépendant du domaine privé ou du domaine public de la Polynésie française ;

Vu la délibération n° 96-27 APF du 15 février 1996 fixant le régime des occupations temporaires du domaine public aéroportuaire ;

Vu la délibération n° 98-39 APF du 17 avril 1998 portant délimitation de la zone des cinquante mètres des îles Marquises ;

Vu la délibération n° 2001-5 APF du 11 janvier 2001 portant dispositions relatives au code des ports maritimes de la Polynésie française ;

Vu la délibération n° 2001-18 APF du 1er février 2001 portant détermination des agents habilités à constater certaines infractions sur le domaine public ;

Vu la délibération n° 2002-51 APF du 27 mars 2002 réglementant les activités de producteur d'huîtres perlières et de producteur de perles de culture de Tahiti ;

Vu l'arrêté n° 3-2004 APF/SG du 3 février 2004 portant ouverture de la session extraordinaire de l'assemblée de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 256/CM du 4 février 2004 soumettant un projet de délibération à l'assemblée de la Polynésie française ;

Vu la lettre n° 332-2004 Prés.APF/SG du 3 février 2004 portant convocation en séance des conseillers territoriaux ;

Vu le rapport n° 1116 du 9 février 2004 de la commission du logement, de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et des domaines ;

Vu le rapport n° 33-2004 du 12 février 2004 de l'assemblée de la Polynésie française ;

Dans sa séance du 12 février 2004,

Adopte :

## TITRE IER - NOTION DE DOMAINE PUBLIC

### Chapitre Ier - **Composition** du domaine public

Article 1er.— Le domaine public de la Polynésie française comprend toutes les choses qui sont affectées à l'usage du public ou affectées à un service public par la nature même du bien ou par un aménagement spécial, et, par suite, ne sont pas susceptibles de propriété privée.

Le domaine public est naturel ou artificiel.

Sont exclus de la présente réglementation le domaine public de l'Etat et celui des communes.

Art. 2.— Le domaine public naturel comprend :

- le domaine public maritime qui se compose notamment des rivages de la mer, des lais et relais de mer, des étangs salés communiquant librement ou par infiltration ou par immersion avec la mer, du sol et du sous-sol des eaux intérieures dont les havres et rades non aménagés et les lagons jusqu'à la laisse de basse mer sur le récif côté large, du sol et du sous-sol des golfes, baies et détroits de peu d'étendue, et du sol et du sous-sol des eaux territoriales ;
- le domaine public fluvial qui se compose de l'ensemble des cours d'eau, avec leurs dépendances, des lacs, de toutes les eaux souterraines et sources ;
- la zone des cinquante mètres des îles Marquises dite des cinquante pas géométriques.

Art. 3.— Le domaine public artificiel comprend :

1° Le domaine public routier :

- les routes, rues et chemins ouverts à la circulation publique avec leurs dépendances et leurs équipements, notamment, les ponts, dalots, buses, murs de soutènement, trottoirs, fossés, talus ;

2° Les places aménagées spécialement pour l'accueil du public tels que les squares, jardins publics et espaces verts ;

3° Le domaine public maritime :

A - Les ports avec leurs dépendances, notamment, les digues, môles, jetées, quais, terre-pleins et terrains compris dans l'enceinte des ports, bassins et bassins de radoub, estacades et ducs d'Albe, ainsi que tous les ouvrages établis dans l'intérêt de la navigation maritime, phares, fanaux, sémaphores et feux flottants, balises, bouées et amers ;

B - Les aménagements de littoral réalisés sur le domaine public maritime, notamment, les plages artificielles et les remblais ;

4° Le domaine public aéronautique :

- les aéroports et aérodromes appartenant à la Polynésie française, ouverts à la circulation aérienne publique avec leurs dépendances bâties ou non bâties nécessaires à leur exploitation ou utilisation ;

5° Le domaine public fluvial :

- A - Les aménagements de cours d'eau réalisés sur le domaine public fluvial ;
- B - Les déviations de cours d'eau ;
- C - Les plans d'eau artificiels ;

6° Le domaine public monumental ;

7° Les édifices affectés à un service public ;

8° Le domaine public mobilier.

## **Chapitre II - Délimitation du domaine public**

Art. 4.— La délimitation du domaine public revêt trois formes :

- la délimitation du domaine public routier est déterminée par la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Cette délimitation est délivrée conformément aux arrêtés de voirie fixant la largeur des voies et, le cas échéant, par les plans d'alignement des voies ou les plans d'aménagement ;
- la délimitation du domaine public maritime des rivages de la mer est déterminée par la laisse de haute mer qui constitue la limite entre le domaine public et les propriétés privées. La laisse de haute mer s'étend jusqu'à la ligne du rivage où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles. La délimitation est soumise aux phénomènes naturels des variations du rivage qui constituent des gains ou des retraits de la mer ;
- la délimitation du domaine public fluvial est déterminée par le tracé des berges recouvertes par les eaux coulant à pleins bords avant de déborder. Lorsqu'un cours d'eau change de lit, son nouveau lit s'incorpore au domaine public fluvial, le lit abandonné sort du domaine public fluvial et peut être transféré au profit des propriétaires des fonds riverains par décision de l'autorité compétente.

## **Chapitre III - Protection du domaine public**

Art. 5.— Les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles.

# **TITRE II - ADMINISTRATION DU DOMAINE PUBLIC**

## **Chapitre Ier - Régime des autorisations d'occupation du domaine public**

### **Section I - Principes**

Art. 6.— Nul ne peut sans autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente, effectuer aucun remblaiement, travaux, extraction, installation et aménagement quelconque sur le domaine public, occuper une dépendance dudit domaine ou l'utiliser dans les limites excédant le droit d'usage qui appartient à tous.

Les autorisations d'occupation d'une dépendance du domaine public peuvent être accompagnées d'un cahier des charges, approuvé par l'autorité compétente, fixant les conditions et prescriptions techniques de l'occupation.

Art. 7.— Les autorisations d'occupation d'une dépendance du domaine public sont délivrées à titre personnel et précaire.

Elles sont révocables à tout moment.

L'autorisation est accordée par l'autorité compétente.

Tout transfert ou cession de l'autorisation doit être préalablement et expressément autorisé par l'autorité compétente.

La révocation d'une autorisation d'occupation temporaire d'une dépendance du domaine public avant son terme, lorsqu'elle n'est pas motivée par l'inexécution des charges et conditions imposées par ladite autorisation, donnera lieu à une indemnité correspondant à la partie non amortie des constructions ou installations autorisées, sur justification du plan d'amortissement de ces constructions ou installations.

La révocation de l'autorisation d'occupation est toujours prononcée par l'autorité compétente.

A l'expiration de la concession, à quelque époque et pour quelque cause qu'elle arrive, les ouvrages, constructions et améliorations seront enlevés aux frais exclusifs de l'occupant dans le délai fixé par l'autorité compétente.

Toutefois, la Polynésie française pourra renoncer à demander la remise en état, dans ce cas, les ouvrages, constructions et améliorations resteront acquis à la Polynésie française.

## **Section II – Autorisations d'occupation temporaire assorties de droits réels**

(section insérée, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 21-I-1°)

Art. LP. 7-1. (inséré, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 21-III) — La Polynésie française et ses établissements publics peuvent délivrer sur leur domaine public des autorisations d'occupation temporaire constitutives de droits réels, en vue de l'accomplissement, pour leur compte, d'une mission de service public ou en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général ou d'une opération d'aménagement relevant de leur compétence, ou dans le cadre de grands projets économiques, industriels ou touristiques nécessitant un investissement important.

Le titulaire de ce titre possède un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice de cette activité.

Le droit réel confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et les limites précisées dans la présente section, les prérogatives et obligations du propriétaire.

Le titre fixe la durée de l'autorisation, en fonction de la nature de l'activité et de celle des ouvrages autorisés, et compte tenu de l'importance de ces derniers, sans pouvoir excéder soixante-dix ans.

Dans le cadre des grands projets économiques, industriels ou touristiques visés au premier alinéa du présent article, un arrêté pris en conseil des ministres fixe le seuil minimum de l'investissement exigé. L'autorisation précise en outre les conditions dans lesquelles cet investissement est réalisé.

Art. LP. 7-2. (inséré, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 21-III) — Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables au domaine public naturel, sauf pour ce qui concerne les autorisations d'occupation temporaire délivrées sur le rivage et le sol des eaux intérieures pour la réalisation de complexes d'hébergement touristique.

Art. LP. 7-3. (inséré, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 21-III) — Le droit réel conféré par le titre, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne peuvent être cédés, ou transmis, dans le cadre de mutations entre vifs ou de fusion, absorption ou scission de sociétés, pour la validité du titre restant à courir, qu'à une personne agréée par l'autorité compétente, en vue d'une utilisation conforme à l'activité autorisée par le titre initial.

Lors du décès d'une personne physique titulaire d'un titre d'occupation constitutif de droit réel, celui-ci peut être transmis, dans les conditions mentionnées à l'alinéa précédent, au conjoint survivant ou aux héritiers, sous réserve que le bénéficiaire de cette transmission soit présenté à l'agrément de l'autorité compétente dans un délai de six mois à compter du décès.

Dans les cas prévus aux deux alinéas précédents, l'autorité compétente statue sur la capacité technique et financière du candidat au transfert à poursuivre l'occupation dans les mêmes conditions, que l'occupant initial, auquel il sera substitué.

Art. LP. 7-4. (inséré, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 21-III) — Le droit réel conféré par le titre, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne peuvent être hypothéqués que pour garantir les emprunts contractés par le titulaire de l'autorisation, en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur la dépendance domaniale occupée.

Les créanciers chirographaires autres que ceux dont la créance est née de l'exécution des travaux mentionnés à l'alinéa précédent ne peuvent pratiquer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution forcée sur les droits et biens mentionnés au présent article.

Les hypothèques sur lesdits droits et biens s'éteignent au plus tard à l'expiration des titres d'occupation.

### **Section III – Crédit-bail**

(section insérée, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 21-I-2°)

Art. LP. 7-5. (inséré, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 21-III) — Dans le cadre des titres d'occupation constitutifs de droit réel, la réalisation des ouvrages, constructions et installations peut donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail. Lorsque ces contrats concernent le financement d'ouvrages, de constructions et d'installations qui sont nécessaires à la continuité d'un service public, ils comportent des clauses permettant de préserver les exigences de ce service public.

Art. LP. 7-6. (inséré, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 21-III) — La Polynésie française et le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire constitutive de droit réel du domaine public peuvent conclure un bail portant sur des bâtiments à construire par le titulaire, pour les besoins de son administration et de ses services publics et comportant, au profit de la Polynésie française, une option lui permettant d'acquérir, avant le terme fixé par l'autorisation, les installations édifiées.

Dans ce cas, le bail comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public.

Un arrêté pris en conseil des ministres fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les conditions de passation du bail ainsi que les conditions suivant lesquelles l'amortissement financier peut être pris en compte dans la détermination du montant du loyer.

#### **Section IV – Bail emphytéotique administratif**

(section insérée, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 21-I-3°)

Art. LP. 7-7. (inséré, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 21-III) — La Polynésie française et ses établissements publics peuvent conclure sur leur domaine public un bail emphytéotique, dénommé bail emphytéotique administratif, en vue de la réalisation, pour leur compte, d'une mission de service public ou en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général, d'une opération d'aménagement relevant de leur compétence, la réalisation de logements sociaux ou la réalisation de grands projets de développement économique, industriel ou touristique, nécessitant des investissements importants dans les zones de développement prioritaires instituées par le titre 1er de la loi du pays n° 2014-32 du 17 novembre 2014 portant modification de dispositions fiscales et douanières dans le cadre des grands projets réalisés dans les zones de développement économique prioritaire et modernisation du droit domanial.

Le bail emphytéotique administratif peut être conclu même si le bien sur lequel il porte, en raison notamment de l'affectation du bien résultant soit du bail ou d'une convention non détachable de ce bail, soit des conditions de la gestion du bien ou du contrôle par la personne publique de cette gestion, constitue une dépendance du domaine public, sous réserve que cette dépendance demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie.

Ce bail doit être consenti pour plus de dix-huit années et sa durée ne peut dépasser quatre-vingt-dix-neuf ans ; il ne peut être prolongé par tacite reconduction.

Dans le cadre de grands projets économiques, industriels ou touristiques dans les zones de développement prioritaires instituées par le titre 1er de la loi du pays n° 2014-32 du 17 novembre 2014 portant modification de dispositions fiscales et douanières dans le cadre des grands projets réalisés dans les zones de développement économique prioritaire et modernisation du droit domanial, un arrêté pris en conseil des ministres fixe le seuil minimum de l'investissement exigé. Le bail précise en outre les conditions dans lesquelles cet investissement est réalisé.

Art. LP. 7-8. (inséré, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 21-III) — Les baux emphytéotiques administratifs mentionnés à l'article précédent satisfont aux conditions particulières suivantes :

- 1° Les droits résultant du bail ne peuvent être cédés, avec l'agrément de la personne publique bailleuse, qu'à une personne subrogée au preneur dans les droits et obligations découlant de ce bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général ;
- 2° Le droit réel conféré au titulaire du bail de même que les ouvrages dont il est propriétaire sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le preneur en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué ;
- 3° Seuls les créanciers hypothécaires peuvent exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du bail.

Les emprunts mentionnés au 2° sont pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnements qu'une collectivité territoriale est autorisée à accorder à une personne privée.

Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par la personne publique bailleuse. La personne publique bailleuse a la faculté de se substituer au preneur dans la charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le bail et, le cas échéant, les conventions non détachables. Elle peut également autoriser la cession conformément aux dispositions du 1° ci-dessus.

Art. LP. 7-9. (inséré, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 21-III) — Les titulaires d'une autorisation d'occupation privative du domaine public ayant conclu un bail emphytéotique peuvent recourir au crédit-bail pour la réalisation d'ouvrages et d'équipements s'inscrivant dans le cadre d'une mission de service public ou d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la personne publique ayant délivré l'autorisation d'occupation du domaine public ou le bail. Dans ce cas, le contrat comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public.

### **Section « V » - Durée des occupations**

(renumérotée, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 21-II)

Art. 8.— La durée des autorisations d'occupation temporaire d'une dépendance du domaine public tient compte de la nature et du type d'occupation sollicitée ainsi que de l'activité et des ouvrages et installations autorisés.

La durée des autorisations qui sont accordées, lorsque l'occupation d'une dépendance du domaine public de la Polynésie française ou du domaine propre d'un établissement public territorial a pour fondement une concession de service public, d'outillage public ou d'installation portuaire de plaisance, ne peut excéder soixante-dix ans sans pour autant dépasser la durée de ladite concession. Ces concessions mettent à la charge du concessionnaire, dans le cadre d'une mission de service public industriel et commercial, les travaux d'infrastructure, l'établissement d'installations fixes ou mobiles, l'entretien des ouvrages. Le concessionnaire exploite les installations concédées ou celles qu'il a créées et en recueille les fruits.

Les autorisations accordées pour la création d'établissements hôteliers, ne peuvent excéder soixante-dix ans.

(remplacé, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 22) « Les autorisations accordées pour la réalisation de grands projets de développement économique, industriel ou touristique nécessitant un investissement important dans les zones de développement prioritaires instituées par le titre I<sup>er</sup> de la loi du pays n° 2014-32 du 17 novembre 2014 portant modification de dispositions fiscales et douanières dans le cadre des grands projets réalisés dans les zones de développement économique prioritaire et modernisation du droit domanial, ainsi que les autorisations accordées pour l'exercice des activités de pêche et d'aquaculture, ne peuvent excéder soixante-dix ans. »

Toutes les autres occupations d'une dépendance du domaine public ne peuvent avoir une durée supérieure à neuf ans.

Les autorisations d'occupation temporaire d'une dépendance du domaine public peuvent donner lieu à renouvellement, accordé par l'autorité compétente.

Art. 9.— (abrogé, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 23)

### **Section « VI » - Fixation des redevances**

(renumérotée, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 21-II)

Art. 10.— L'autorité compétente fixe les revenus, redevances, droits et taxes de toutes sortes dus à raison des autorisations d'occupation et des utilisations de toute nature des dépendances du domaine public. L'autorité compétente tient compte, pour déterminer le montant des redevances dues, des avantages de toute nature procurés à l'occupant.

L'autorité compétente peut décider de la réduction ou de l'exonération de la redevance pendant la durée des études et des travaux, nécessaires pour rendre possible l'occupation dans les limites de l'objet de l'autorisation, notamment les travaux d'ensablement de plage.

(inséré, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 24) « Dans le cadre des grands projets de développement économique, industriel ou touristique, nécessitant un investissement important dans les zones de développement prioritaires instituées par le titre I<sup>er</sup> de la loi du pays n° 2014-32 du 17 novembre 2014 portant modification de dispositions fiscales et douanières dans le cadre des grands projets réalisés dans les zones de développement économique prioritaire et modernisation du droit domanial, l'autorité compétente peut décider de la réduction ou de l'exonération de la redevance.

L'autorisation précise les conditions dans lesquelles cet investissement est réalisé. »

Les autorisations d'occupation temporaire du domaine public accordées à des fins de recherche scientifique ou d'alimentation en eau des communes peuvent donner lieu à réduction ou exonération de redevance sur décision de l'autorité compétente.

En présence de circonstances exceptionnelles liées aux phénomènes naturels, rendant l'occupation impossible, l'exonération ou la réduction du paiement de redevances peuvent être autorisées par décision prise par l'autorité compétente.

L'exonération ou la réduction du paiement de la redevance peuvent être autorisées par décision de l'autorité compétente au profit des communes et des organismes publics ou d'économie mixte.

Lorsque l'autorisation d'occupation temporaire d'une dépendance du domaine public est accordée à un groupement d'intérêt public, en vue de la satisfaction d'un intérêt général défini par la décision d'autorisation, l'autorité compétente peut décider de la réduction de la redevance.

L'autorité compétente peut décider de la réduction des redevances pour les demandes d'autorisation d'occupation à but culturel, culturel, social, éducatif ou associatif et non lucratif.

L'autorité compétente peut réviser les conditions financières des autorisations d'occupation à l'expiration de chaque période stipulée pour le paiement de la redevance, nonobstant toutes dispositions contraires de l'acte d'autorisation.

Art. LP. 10-1. (inséré, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 25) — Le montant du loyer dû dans le cadre d'un bail emphytéotique est déterminé en fonction de la durée du bail et de la valeur vénale du fonds selon des modalités et des taux définis par un arrêté pris en conseil des ministres.

Le prix du bail peut consister, en tout ou partie, dans la remise au bailleur, à des dates et dans des conditions convenues, d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles.

Dans le cadre des grands projets de développement économique, industriel ou touristique, nécessitant un investissement important dans les zones de développement prioritaires instituées par le titre I<sup>er</sup> de la loi du pays n° 2014-32 du 17 novembre 2014 portant modification de dispositions fiscales et douanières dans le cadre des grands projets réalisés dans les zones de développement économique prioritaire et modernisation du droit domanial, l'autorité compétente peut décider de la réduction ou de l'exonération du loyer.

Le bail précise les conditions dans lesquelles cet investissement est réalisé.

Art. 11.— La redevance commence à courir à compter de la date mentionnée dans l'arrêté d'autorisation ou, à défaut, à compter de la date de publication au *Journal officiel* de la Polynésie française de la décision d'autorisation d'occupation temporaire d'une dépendance du domaine public octroyée par l'autorité compétente.

(abrogé, Lp n° 2012-32 du 17/11/2014, art. LP. 26)

Art. 12.— Les revenus, redevances, droits et taxes de toutes sortes, afférents au domaine public de la Polynésie française, recouvrées par le receveur des domaines en vertu de délibérations, arrêtés, décisions ou actes, sont soumis à la prescription quinquennale édictée par l'article 2277 du code civil.

Cette prescription commence à courir à compter de la date d'exigibilité des droits et redevances.

En ce qui concerne les droits et redevances de même nature versés au Trésor, la déchéance quadriennale est applicable à l'action en restitution.

Art. 13.— Tout retard ou défaut de paiement des redevances exigibles donne lieu à l'application d'un intérêt de retard dont le taux est fixé par décision de l'autorité compétente.

Art. 14.— En outre, les occupations ou utilisations sans titre ni autorisation d'une dépendance du domaine public donnent lieu à recouvrement d'une indemnité dont le montant correspond à la totalité des redevances dont la Polynésie française a été frustrée (inséré, Lp n° 2016-32 du 25/08/2016, art. LP. 1er-1°-a) « majorée de cent pour cent (100 %), » le tout sans préjudice de la répression des contraventions de grande voirie (inséré, Lp n° 2016-32 du 25/08/2016, art. LP. 1er-1°-b) « sans que le montant global des sanctions prononcées ne puisse dépasser le montant le plus élevé de l'une des sanctions encourues. »

Art. 15.— Toute action en recouvrement de la part de la Polynésie française, ainsi que toute action valant reconnaissance de dette de la part de l'occupant, interrompent le délai de prescription.

Un nouveau délai de prescription court à compter de l'acte interruptif de prescription.

## **Chapitre II - Conservation et gestion du domaine public**

Art. 16.— La conservation et la gestion du domaine public et des ouvrages qui en dépendent incombent à l'administration en charge de l'équipement.

La gestion et la conservation du domaine public destiné aux activités de pêche, d'aquaculture et de perliculture et aux activités aéroportuaires incombent aux administrations en charge de ces activités.

La gestion financière est de la compétence du receveur des domaines.

Art. 17.— Par dérogation à l'article 16, la conservation et la gestion, tant technique que financière, du domaine public affecté, tel que prévu à l'article 20, incombent à l'affectataire.

Dans le cas des services administratifs affectataires, la conservation et la gestion, tant technique que financière, du bien affecté, leur sont dévolues dans la limite de leurs compétences en cette matière et du personnel assermenté.

### **Section I - Affectation**

Art. 18.— L'affectation est l'acte ou le fait par suite duquel est donnée au bien sa destination particulière.

L'affectation a pour objet de fixer l'utilisation du bien.

L'affectation peut être reconnue au profit de services publics ou à l'usage du public.

L'acte d'affectation est pris par l'autorité compétente.

Art. 19.— Des changements d'affectation peuvent être prononcés par décision de l'autorité compétente.

Le changement d'affectation d'un bien ne fait pas cesser la domanialité publique de ce bien dès lors que sa nouvelle affectation est d'utilité publique.

La nouvelle affectation peut ne pas être immédiate.

Art. 20.— L'affectation des biens du domaine public peut également être autorisée par l'autorité compétente au profit des services administratifs territoriaux, des établissements publics territoriaux, de l'Etat, des communes ou groupement de communes, des sociétés d'économie mixte et des organismes dans lesquels la Polynésie française est associée.

L'affectation opère un transfert de gestion du bien au profit de l'affectataire.

La décision d'affectation définit les conditions et les charges de l'affectation.

En cas de non-respect des clauses, conditions et charges de l'affectation, mais également à tout moment, l'autorité compétente peut prononcer le retour, au profit de la Polynésie française, du domaine affecté. L'affectataire ne peut se prévaloir d'une quelconque indemnisation.

L'affectataire des biens du domaine public peut passer tout acte de gestion dans le respect de la destination du domaine public.

Tout changement d'affectataire doit être autorisé par l'autorité compétente.

(inséré, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 28-1°) « L'affectataire peut consentir des autorisations d'occupation temporaire ou des baux emphytéotiques administratifs, si la décision d'affectation le prévoit, dans les conditions qu'elle fixe et dans le respect de la destination du bien. »

(remplacé, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 28-2°) « Lorsque l'affectataire délivre des autorisations d'occupation ou des baux emphytéotiques sur le domaine public qui lui a été affecté, il recouvre directement les redevances ou loyers dus au titre de cette occupation.

A l'exception des services administratifs affectataires, l'affectataire délivre ces autorisations d'occupation ou baux aux tarifs qu'il a préalablement fixés. »

## **Section II - Classement**

Art. 21.— Le classement est l'acte par lequel un bien est déclaré appartenir à une catégorie de dépendance du domaine public.

La décision de classement d'un bien est subordonnée à la réunion des critères de la domanialité publique tels que définis à l'article premier.

Le classement est décidé par l'autorité compétente.

### Section III - Déclassement

Art. 22.— Il y a déclassement d'un bien appartenant au domaine public, dès lors que ce bien ne réunit plus les critères de la domanialité publique.

Cette désaffectation peut intervenir postérieurement à l'acte de déclassement.

C'est à l'autorité compétente qu'il appartient de prononcer le déclassement du domaine public par acte formel, après passage en (remplacé, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 20-II) « commission du domaine », tel que prévu à l'article 31.

Le domaine public ainsi déclassé est incorporé au domaine privé de la Polynésie française.

Les riverains du domaine public déclassé, incorporé au domaine privé de la Polynésie française, dont celle-ci n'a plus l'utilité, détiennent un droit de préemption pour l'acquisition des parcelles sises au droit de leur propriété.

L'acte de déclassement est obligatoire pour qu'un bien perde son appartenance au domaine public.

(inséré, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 27) « Par dérogation, les biens de la Polynésie française et ses établissements publics qui relèvent de leur domaine public peuvent être cédés à l'amiable, sans déclassement, entre ces personnes publiques, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public. »

### Section IV - Transfert

Art. 23.— L'autorité compétente autorise le transfert de dépendances du domaine public au profit de ses établissements publics, des communes ou de l'Etat.

Il en arrête les conditions et les charges.

### Section V - Servitudes administratives

Art. 24.— Les cours d'eaux naturels ou artificiels sont assortis d'une servitude de curage de 5 mètres le long des berges. Cette servitude *non aedificandi* est destinée au passage des engins de curage.

L'autorité compétente peut décider de la réduction de la largeur de cette servitude.

Art. 25.— Les propriétés riveraines ou voisines des voies publiques situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Elles sont instituées sur décision de l'autorité compétente, après enquête auprès des propriétaires concernés.

Elles emportent l'obligation pour les propriétaires de supprimer murs, clôtures, plantations et pour l'administration gestionnaire de la voie, le droit d'opérer la résection des talus et de supprimer tous les obstacles naturels.

L'établissement de cette servitude ouvre droit, pour le propriétaire concerné, à une indemnité compensatrice du dommage direct matériel et certain en résultant.

A défaut d'entente amiable, l'indemnité est fixée et payée comme en matière d'expropriation.

Art. 26.— Aux abords de tous les ouvrages d'art établis sur les routes ou chemins, nul ne pourra établir une construction, entreprendre des travaux ou extraire des matériaux sans autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente en matière de gestion du domaine public routier.

Cette servitude porte sur une zone définie par les limites suivantes :

- en longueur : deux lignes perpendiculaires à l'axe de la route et situées à 15 mètres de part et d'autre du nu des maçonneries limitant le débouché de l'ouvrage ;
- en profondeur : par deux lignes parallèles à l'axe de la route et situées respectivement en amont à 20 mètres de l'axe, en aval à 20 mètres de l'axe.

Des dérogations aux limites de cette servitude peuvent être apportées par l'autorité compétente.

### **Chapitre III - Sanctions**

Art. 27.— Les infractions à la réglementation en matière de domaine public sont constatées par les agents assermentés des administrations et établissements en charge de la gestion et de la conservation du domaine public ou par les agents de la force publique.

Ces infractions constituent des contraventions de grande voirie et donnent lieu à poursuite devant le tribunal administratif, hormis le cas des infractions à la police de la conservation du domaine public routier qui relèvent des juridictions judiciaires.

Les contrevenants pourront être punis des peines d'amende ou des peines privatives ou restrictives de droit, telles que définies dans le code pénal pour les contraventions de la cinquième classe. En cas de récidive, le montant maximum de l'amende pourra être doublé.

En outre, l'auteur d'une contravention de grande voirie pourra être tenu de réparer le dommage causé, au besoin sous astreinte.

Art. LP. 27-1. (inséré, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 30) — Indépendamment des procédures prévues à l'article 27 de la présente délibération, l'autorité compétente détermine les conditions d'utilisation des emprises du domaine public ainsi que les mesures de police nécessaires pour en assurer le respect et pour y garantir la protection de l'environnement, la préservation des aménagements, équipements, plantations, embellissements de toute nature qui y sont réalisés. Elle prend toute mesure utile à cette fin.

Des arrêtés pris en conseil des ministres fixent les règles prévues à l'alinéa précédent et le cas échéant, les sanctions applicables en cas d'infractions à ces dernières.

### **TITRE III - PROCEDURE D'INSTRUCTION DES DECLASSEMENTS ET DES DEMANDES D'OCCUPATION TEMPORAIRE DE DEPENDANCES DU DOMAINE PUBLIC**

#### **Chapitre Ier - Dépôt, constitution et instruction des dossiers**

Art. 28.— Les déclassements et les demandes d'occupation temporaire portant sur des dépendances du domaine public sont instruites selon la procédure fixée par arrêté pris en conseil des ministres.

Les demandes sont accompagnées d'un dossier dont la composition est fixée par arrêté pris en conseil des ministres.

Art. 29.— Par dérogation à l'article 28, les demandes d'occupation temporaire portant sur des emplacements affectés, hormis les emplacements affectés à des services administratifs, relèvent de la procédure propre à l'affectataire.

Lorsque l'affectataire délivre des autorisations d'occupation temporaire sur une dépendance du domaine public qui lui a été affecté, il est tenu au respect de la destination du domaine public.

Art. 30.— Les demandes d'occupation temporaire de dépendances du domaine public pour l'exercice des activités de pêche et d'aquaculture donnent lieu à consultation d'une commission unique du domaine public de la pêche.

La composition et le fonctionnement de cette commission sont fixés par arrêté pris en conseil des ministres.

Art. 31. (remplacé, Lp n° 2014-32 du 17/11/2014, art. LP. 29) — La commission du domaine de la Polynésie française instituée à l'article LP. 5 de la délibération n° 95-90 AT du 27 juin 1995 portant réglementation en matière de constitution, d'administration et d'aliénation du domaine privé et de mise à disposition des biens immobiliers dépendant du domaine privé ou du domaine public de la Polynésie française est consultée sur les occupations temporaires, lorsque l'occupation ou l'utilisation envisagée excède une durée ou une superficie fixée par arrêté pris en conseil des ministres, en fonction du type d'autorisation d'occupation du domaine public envisagé.

Art. 32.— Les commissions du domaine public, mentionnées aux articles 30 et 31, se prononcent à titre consultatif sur l'opportunité de délivrer des autorisations d'occupation, en tenant compte des prescriptions en matière d'environnement, et se déterminent sur les modalités de gestion du domaine public à imposer à l'occupant.

Art. 33.— Les demandes d'occupation de dépendances du domaine public à des fins perlicoles sont instruites selon la réglementation applicable en matière de perliculture.

Art. 34.— La délivrance d'autorisations d'occupation temporaire du domaine public est indépendante de l'octroi du permis de construire qui doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents.

#### **Chapitre II - Demande d'occupation temporaire du domaine public à charge de remblai**

Art. 35.— Le riverain du domaine public peut être autorisé par l'autorité compétente à occuper une portion du domaine public, à charge pour lui d'exécuter les travaux nécessaires de remblai destinés à soustraire la portion du domaine public à l'action de la mer.

Art. 36.— Le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire d'une dépendance du domaine public à charge de remblai est tenu de grever son droit d'occupation d'une servitude de trois mètres de largeur le long de sa façade maritime, destinée exclusivement à un passage public. Ce dernier doit être matérialisé et maintenu praticable par le titulaire de l'autorisation d'occupation temporaire pour permettre à tout moment la circulation des piétons sur le front de mer.

Art. 37.— Le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire d'une dépendance du domaine public à charge de remblai qui souhaite aliéner la terre au droit de laquelle a été effectué le remblai est tenu d'en informer préalablement et par écrit la Polynésie française.

Art. 38.— Lors de calamités naturelles et au vu de l'urgence à rétablir une situation normale, l'autorité compétente peut décider de créer un remblai sur le domaine public maritime.

L'autorité compétente peut également décider de créer un remblai lorsque l'intérêt général le justifie.

Art. 39.— Les remblais peuvent être déclassés aux fins d'aliénation.

(remplacé, Lp n° 2016-32 du 25/08/2016, art. LP. 1er-2°) « Seuls les particuliers, les associations à but non lucratif, et les établissements exerçant à titre permanent une activité économique peuvent solliciter le bénéfice du déclassement aux fins d'aliénation s'ils occupent effectivement la dépendance remblayée à déclasser et s'ils remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- 1° Avoir bénéficié d'un titre régulier pendant au moins cinq ans ;
- 2° Etre à jour dans le paiement de leurs redevances ou de toute autre somme due au titre de leur occupation ;
- 3° Avoir satisfait aux obligations mises à leur charge au titre de l'autorisation. »

La servitude de trois mètres de largeur en front de mer grevant l'occupation fait partie du domaine public inaliénable et ne peut être déclassée, ni aliénée.

La valeur du remblai déclassé est fixée conformément à la réglementation en vigueur relative à l'aliénation des biens immobiliers du domaine privé de la Polynésie française.

Art. 40.— Les demandes d'acquisitions des remblais déclassés par les occupants répondant aux conditions exposées à l'article 39, seront accueillies de la manière suivante :

- pour les remblais autorisés jusqu'au 31 décembre 1988 inclus, la demande d'acquisition pourra être formulée à compter de la prise d'effet de la présente délibération ;
- pour les remblais autorisés à compter du 1er janvier 1989 et jusqu'au 31 décembre 1999 inclus, la demande d'acquisition ne pourra être formulée qu'à compter de la deuxième année de la prise d'effet de la présente délibération ;
- pour les remblais autorisés à compter du 1er janvier 2000, la demande d'acquisition ne pourra être formulée qu'à compter de la troisième année de la prise d'effet de la présente délibération.

Art. 41.— Hormis les cas d'adjudications forcées, le propriétaire du remblai déclassé, ses héritiers ou représentants ne pourront l'aliéner ou l'apporter en société dans les dix années qui suivront la date de son acquisition.

Il pourra être dérogé, pour les particuliers, aux dispositions du premier alinéa dans les conditions suivantes :

- en cas de force majeure ;
- en cas de gêne pécuniaire ou d'indigence du propriétaire,

rendant l'aliénation nécessaire.

Il pourra être dérogé, pour les établissements ayant une activité économique à caractère permanent, aux dispositions du premier alinéa si les conditions de l'opération envisagée s'inscrivent dans le cadre du développement économique de la Polynésie française.

Il appartiendra au conseil des ministres d'autoriser l'aliénation ou l'apport en société pendant la durée des dix années dès lors qu'une des conditions sera remplie.

La Polynésie française dispose d'un droit de préemption, même en cas d'adjudication forcée.

Si le remblai déclassé a été aliéné en violation des dispositions du présent article, la Polynésie française peut demander au tribunal compétent de constater la nullité de l'acte.

Art. 42.— L'aliénation volontaire du remblai déclassé est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à l'administration.

La déclaration d'intention d'aliéner est adressée au ministre en charge des domaines sous pli recommandé avec avis de réception ou déposée contre décharge.

Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix, les désignations et qualités des preneurs, locataires et occupants, ainsi que ceux qui peuvent prétendre au bénéfice des servitudes, et les conditions de l'aliénation projetée.

Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation du remblai déclassé objet de la déclaration.

Art. 43.— Le délai pour l'exercice du droit de préemption est de deux mois au plus à compter de la réception de cette déclaration.

Le délai de deux mois court à compter de la réception de la déclaration d'intention.

Art. 44.— Dans le délai de deux mois, l'administration notifie au propriétaire :

1° S'il s'agit d'une vente de gré à gré :

- soit sa décision de renoncer au droit de préemption ;
- soit sa décision d'acquérir aux prix et conditions proposés ;
- soit son offre d'acquérir à un prix qu'elle détermine ;

2° S'il s'agit d'une vente faisant l'objet d'une contrepartie en nature ou d'un droit ou d'une adjudication amiable :

- soit sa décision de renoncer au droit de préemption ;
- soit sa décision d'acquérir au prix d'estimation du remblai déclassé ou du droit offert en contrepartie.

Lorsque l'administration lui a notifié sa décision d'exercer ce droit, le propriétaire est tenu d'en informer les preneurs, locataires ou occupants de l'immeuble.

S'il y a renonciation à l'exercice du droit de préemption, ou si, dans un délai de deux mois, l'administration n'a pas manifesté son intention, l'aliénation peut être faite librement aux prix et conditions envisagés.

Art. 45.— A compter de la notification de l'offre d'acquérir faite par l'administration, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour lui notifier, selon le cas :

- soit qu'il accepte le prix proposé ;
- soit qu'il maintient l'estimation faite dans sa déclaration ;
- soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire vaut, à l'expiration de ce délai, renonciation à l'aliénation.

Art. 46.— Si l'administration estime que le prix proposé dans la déclaration ne correspond pas au prix du marché, elle saisit la juridiction compétente.

Ce prix, constituant la valeur vénale du bien, est fixé, payé, ou, le cas échéant, consigné. Il est exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de remploi.

En cas d'accord sur le prix indiqué par le propriétaire ou sur le prix offert par l'administration ou dans le cas où le prix a été fixé par décision de justice et où les parties n'ont pas fait usage de la faculté de renonciation, un acte notarié ou un acte en la forme administrative est dressé dans un délai de deux mois au plus à compter de cet accord ou de cette décision de justice.

Le prix du bien acquis par voie de préemption devra être réglé au plus tard trois mois après la signature de l'acte.

En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de la consignation de la somme due, à l'expiration du délai de trois mois à compter de la signature de l'acte, l'administration est tenue, à la demande du propriétaire, de lui rétrocéder le bien acquis par voie de préemption. Le propriétaire peut alors aliéner librement le bien rétrocédé.

Art. 47.— Les demandes, offres, décisions et déclarations de l'administration et du propriétaire, prévues au présent chapitre, doivent être notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Art. 48.— L'adjudication forcée du remblai déclassé doit être précédée d'une déclaration du greffier de la juridiction ou du notaire chargé de procéder à la vente adressée à l'administration, en faisant connaître sa date, ses modalités et la mise à prix du bien.

Cette déclaration doit être adressée trente jours au moins avant la date fixée pour l'audience éventuelle, par lettre recommandée avec avis de réception.

La Polynésie française dispose d'un délai de trente jours, à compter de l'adjudication, pour informer le greffier ou le notaire de sa décision de se substituer à l'adjudicataire.

Cette décision est notifiée par lettre recommandée avec avis de réception.

L'ampliation notifiée, jointe à l'acte d'adjudication ou au jugement, est publiée au bureau des hypothèques en même temps que celui-ci.

La substitution intervient au prix de la dernière enchère ou surenchère.

### **Chapitre III - Cas particuliers d'autorisations d'occupation temporaire du domaine public**

Art. 49.— Les propriétaires ayant subi des modifications dans les limites de leur propriété privée du fait de l'évolution du rivage peuvent bénéficier, à titre gracieux, d'une autorisation d'occupation temporaire de tout ou partie de la dépendance du domaine public située au droit de leur propriété privée.

Cette disposition s'applique aux propriétés sur lesquelles aucun acte de mutation n'a été enregistré depuis les modifications dues à l'érosion.

### **TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES**

Art. 50.— Les dispositions de la présente délibération s'appliquent sans préjudice des dispositions du code des ports maritimes de la Polynésie française, des dispositions applicables en matière de domanialité du domaine public aéroportuaire et des dispositions réglementant les activités de producteur d'huîtres perlières et de producteur de perles de culture de Tahiti.

Art. 51.— Des arrêtés pris en conseil des ministres précisent les modalités d'application de la présente délibération.

Art. 52.— La délibération n° 78-128 AT du 3 août 1978 modifiée est abrogée.

Art. 53.— La présente délibération est d'application immédiate à compter de sa publication au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Art. 54.— Le Président du gouvernement 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,*  
Tarita SINJOUX.

*La présidente de séance,*  
Juliette TAHUHUATAMA.

---

#### **(1) Loi du pays n° 2016-32 du 25 août 2016 :**

Art. LP. 2.— Un arrêté pris en conseil des ministres fixe, en tant que de besoin, les modalités d'application de la présente loi du pays.