

Arrêté n° 171 CM du 4 février 2019 portant application de la loi du pays n° 2018-23 du 6 juin 2018 portant diverses mesures en faveur de l'accessibilité foncière

(NOR : DAF1821529AC-1)

Paru in extenso au journal officiel n°12 N du 08/02/2019 à la page 2757 dans la partie ARRÊTÉS DU CONSEIL DES MINISTRES

Version en vigueur au 08/02/2019

- Titre Ier – des conditions relatives au caractère d'utilité publique(Article 1er à Art. 4)
- Titre II – De l'instruction des demandes(Art. 5 à Art. 11)
- Titre III – Du suivi des projets de développement(Art. 12 à Art. 14)

Le Président de la Polynésie française,
 Sur le rapport du ministre de l'économie verte et du domaine, en charge des mines et de la recherche,
 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 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;
 Vu l'arrêté n° 650 PR du 23 mai 2018 portant nomination du vice-président et des ministres du gouvernement de la Polynésie française, et déterminant leurs fonctions ;
 Vu le code de l'aménagement de la Polynésie française ;
 Vu la loi du pays n° 2017-26 du 9 octobre 2017 relative aux aides à la filière agricole ;
 Vu la loi du pays n° 2018-23 du 6 juin 2018 portant diverses mesures en faveur de l'accessibilité foncière ;
 Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du 30 janvier 2019,

Arrête :

TITRE IER - DES CONDITIONS RELATIVES AU CARACTÈRE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Article 1er

La condition figurant au second tiret du A de l'article LP. 2 de la loi du pays n° 2018-23 du 6 juin 2018 susvisée désigne des situations où l'accès à une assise foncière n'est pas possible dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour des raisons tenant :

- à la topographie des lieux ;
- ou à l'absence ou à l'insuffisance de la voirie.

Art. 2

En application de la condition figurant au B de l'article LP. 2 de la loi du pays n° 2018-23 du 6 juin 2018 susvisée selon laquelle l'assise foncière est destinée à la "réalisation d'un projet de développement déterminé ayant fait l'objet d'études appropriées", le pétitionnaire est tenu de présenter un projet de développement précis dont le caractère réalisable est étayé notamment sur le plan technique et financier.

La notion de projet de développement mentionnée au B de l'article LP. 2 peut notamment consister :

- en une opération d'aménagement au sens de l'article LP. 100-6 du code de l'aménagement de la Polynésie française ;
- en la création de groupes d'habitations et des lotissements à usage d'habitation au sens du titre 4 du livre Ier de la première partie du code de l'aménagement ;
- en un "projet collectif" au sens de la loi du pays n° 2017-26 du 9 octobre 2017 relative aux aides à la filière agricole. Toutefois, les projets agricoles ou d'agro-transformation ne sont éligibles que lorsqu'ils ne peuvent pas bénéficier de l'aide prévue à l'article LP. 19 de la loi du pays n° 2017-26 du 9 octobre 2017 susvisée ou que cette aide est insuffisante ou inadaptée.

Art. 3

La condition figurant au C de l'article LP. 2 de la loi du pays n° 2018-23 du 6 juin 2018 susvisée selon laquelle "les coûts de mise en oeuvre de la desserte sont en cohérence avec le projet de développement envisagé" est appréciée au regard du montant de l'investissement nécessaire à la réalisation de ce projet.

A l'exclusion des projets relevant des secteurs primaire et culturel, les coûts de réalisation (études, travaux, acquisition de la desserte), dont le financement est pris en charge par la Polynésie française, ne peuvent dépasser 30 % du montant du projet de développement envisagé.

En cas de dépassement de ce seuil, une étude d'impact économique et social étayée est requise afin de justifier

du bien fondé de ce dépassement.

Art. 4

La condition figurant au D de l'article LP. 2 de la loi du pays n° 2018-23 du 6 juin 2018 susvisée peut être satisfaite le cas échéant par une mise à niveau des voiries et réseaux préexistants au moment des travaux. La prise en charge des frais de mise à niveaux revient au pétitionnaire dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions de l'article LP. 6, alinéa 1.

TITRE II - DE L'INSTRUCTION DES DEMANDES

Art. 5

La demande de reconnaissance d'utilité publique d'une desserte est déposée à la direction des affaires foncières par la personne physique ou son représentant ou bien le représentant légal de la personne morale qui en accuse réception.

Art. 6

La demande est accompagnée d'un dossier comportant les pièces suivantes :

A - Un document permettant l'identification du ou des pétitionnaires :

- pour les personnes physiques : une photocopie de pièce d'identité telles que carte d'identité, passeport, ou livret de famille ;

- pour les personnes morales : une photocopie de pièce d'identité du représentant légal, un extrait K-bis, les statuts actualisés de l'organisme demandeur.

B - Le titre de propriété ou bail de location, ou tous documents pouvant attester de droits immobiliers sur l'assise foncière où le projet de développement est envisagé.

C - Un tracé de la voirie dont la reconnaissance d'utilité publique est sollicitée, accompagné d'une analyse justifiant de son bien fondé.

D - Un descriptif exhaustif du projet de développement envisagé comportant notamment la nature du projet, le planning de réalisation du projet ainsi qu'une étude technico-économique du projet avec un compte de résultat prévisionnel sur trois ans et un plan de financement. Cette étude doit également préciser les coûts de mise en œuvre de la desserte afin de permettre l'évaluation du montant de la garantie visée au point E de l'article 6 du présent arrêté.

E - L'engagement du pétitionnaire d'assumer l'ensemble des frais nécessaires à l'acquisition ou à la réalisation de la desserte dans le cas mentionné au premier alinéa de l'article LP. 6 de la loi du pays n° 2018-23 du 6 juin 2018 susvisée. Cet engagement se formalise, dès le caractère d'utilité publique reconnu, par la constitution auprès d'un établissement bancaire de Polynésie française d'une garantie à première demande destinée à couvrir l'ensemble des frais exposés par la Polynésie française.

Art. 7

Dès lors que l'accusé de réception a été adressé, la direction des affaires foncières procède à l'instruction de la demande qui consiste d'une part à vérifier que le dossier de demande est complet et d'autre part à réaliser une étude foncière et généalogique de l'assise où le tracé de la voirie sera établi.

Art. 8

Lorsqu'une demande est incomplète, la direction des affaires foncières invite le demandeur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par lettre simple visé par le demandeur, à produire les pièces et informations manquantes dans un délai de deux mois.

Art. 9

A défaut de réception des pièces sollicitées, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la lettre de la direction des affaires foncières, la demande est classée sans suite. Néanmoins, le demandeur peut, à sa demande expresse et avant le terme du délai initial de deux mois, bénéficier d'un délai supplémentaire de deux mois.

Si après classement sans suite le demandeur ne vient pas récupérer son dossier dans un nouveau délai d'un mois, celui-ci est archivé.

Art. 10

Une fois la complétude du dossier constatée, et en fonction de la destination du projet de développement envisagé, la direction des affaires foncières transfère le dossier complet au service administratif compétent.

Celui-ci vérifie, dans un délai maximum de deux (2) mois, si les conditions de l'article LP. 2 de la loi du pays n° 2018-23 du 6 juin 2018 susvisée sont réunies, et notamment, il évalue le caractère réalisable du projet de développement.

En parallèle, la direction des affaires foncières saisit la direction de l'équipement aux fins d'évaluer la faisabilité et les coûts de mise en œuvre de la desserte tels que définis à l'article 3 ci-dessus, sauf pistes agricoles dont la faisabilité et l'évaluation des coûts relèvent de la direction de l'agriculture.

Art. 11

Au terme de l'analyse technique réalisée par le service administratif compétent, la demande de reconnaissance d'utilité publique est transmise, par la direction des affaires foncières, au conseil des ministres qui se prononce sur l'ouverture d'une enquête publique à l'issue de laquelle l'utilité publique de la desserte concernée est déclarée.

En cas d'avis défavorable du service administratif compétent, il est proposé au conseil des ministres de refuser la demande de reconnaissance d'utilité publique.

TITRE III - DU SUIVI DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT**Art. 12**

L'arrêté se prononçant sur le caractère d'utilité publique d'une desserte précise les modalités de mise en œuvre du projet de développement par le pétitionnaire et rappelle notamment l'ouverture à la circulation publique de la desserte.

Le projet de développement peut faire l'objet d'adaptations mineures dûment justifiées et n'apportant aucune modification substantielle à son économie générale.

Art. 13

Au terme de l'une des procédures fixées à l'article LP. 5 de la loi du pays n° 2018-23 du 6 juin 2018 susvisée, lorsque le projet de développement est à l'initiative de la Polynésie française, les travaux de réalisation des infrastructures routières sont réalisés par la direction de l'équipement ou par la direction de l'agriculture pour les pistes agricoles.

Art. 14

Le ministre de l'économie verte et du domaine, en charge des mines et de la recherche, et le ministre de l'équipement et des transports terrestres, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Journal officiel de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le 4 février 2019.
Edouard FRITCH

Par le Président de la Polynésie française :
Le ministre de l'économie verte et du domaine, en charge des mines et de la recherche,
Tearii ALPHA

Le ministre de l'équipement et des transports terrestres,
René TEMEHARO