

Loi du Pays n° 2018-23 du 6 juin 2018 portant diverses mesures en faveur de l'accessibilité foncière

(NOR : DAF1721704LP)

Paru in extenso au journal officiel n°37 NS du 06/06/2018 à la page 1944 dans la partie Lois du pays

Version en vigueur au 06/06/2018

- Titre Ier - De la lutte contre l'enclavement et l'inaccessibilité des assises foncières (Article LP. 1er à Art. LP. 2)
- Titre II - De la mise en œuvre des opérations de désenclavement (Art. LP. 3 à Art. LP. 6)
- Titre III - Dispositions diverses et transitoires (Art. LP. 7 à Art. LP. 9)

Après avis du Conseil économique, social et culturel de la Polynésie française ;
L'assemblée de la Polynésie française a adopté ;
Vu la décision du Conseil d'Etat en date du 30 mai 2018 ;
Le Président de la Polynésie française promulgue la loi du pays dont la teneur suit :

TITRE IER - DE LA LUTTE CONTRE L'ENCLAVEMENT ET L'INACCESSIBILITÉ DES ASSISES FONCIÈRES**Article LP. 1er.— De l'interdiction de créer des situations d'enclavement**

L'accès de l'ensemble des administrés à la voirie publique dans les conditions prévues par la présente loi du pays présente un caractère d'intérêt général.

Tout acte, convention ou disposition de toute nature ayant pour objet ou pour effet de faire obstacle à l'accès du propriétaire d'une emprise foncière à la voirie publique, et par là-même de créer une situation d'enclavement, est réputé nul et non avenu. Sont notamment prohibées les renonciations conventionnelles aboutissant à des situations d'enclavement volontaire.

Art. LP. 2.— Des dessertes présentant un caractère d'utilité publique

Présente un caractère d'utilité publique la desserte d'une, assise foncière lorsque les conditions ci-après sont réunies :

A - L'assise foncière est inaccessible dans des conditions raisonnables depuis la voirie publique :

- soit en raison d'une situation d'enclavement liée à l'interposition d'une ou plusieurs assises foncières desservies ou non par des voies fermées à la circulation publique ;
- soit parce qu'elle présente d'importantes difficultés d'accessibilité.

B - L'assise foncière est dédiée à la réalisation d'un projet de développement déterminé ayant fait l'objet d'études appropriées.

C - Les coûts de mise en œuvre de la desserte sont en cohérence avec le projet de développement envisagé. Ces coûts peuvent toutefois excéder le montant des projets envisagés s'agissant de projets relevant des secteurs primaire et culturel.

D - Lorsque la desserte requiert le raccordement à des voiries et réseaux préexistants, ceux-ci doivent être compatibles avec le projet de développement envisagé.

Les dispositions du présent article sont applicables sans préjudice du caractère public ou privé des emprises foncières enclavées.

TITRE II - DE LA MISE EN ŒUVRE DES OPÉRATIONS DE DÉSENCLAVEMENT**Art. LP. 3.— Identification des dessertes d'utilité publique**

Les plans généraux d'aménagement identifient les dessertes présumées satisfaire aux conditions de l'article LP. 2.

Le ministre en charge des affaires foncières ou toute personne y ayant directement intérêt peut présenter une demande tendant à la reconnaissance du caractère d'utilité publique d'une desserte sous réserve que celle-ci satisfasse aux conditions de l'article LP. 2.

Le service en charge des affaires foncières est chargé de l'instruction des demandes. A ce titre, il peut consulter pour avis l'ensemble des services de la Polynésie française, notamment les services en charge de l'équipement et de l'aménagement. Il peut aussi solliciter l'avis de toute personne ou organisme compétent.

Lorsque les conditions mentionnées à l'article LP. 2 sont réunies, le conseil des ministres prononce la déclaration d'utilité publique de la desserte concernée, après mise en œuvre d'une enquête d'utilité publique conformément aux dispositions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. LP. 4.— Incorporation dans le domaine public routier en cas d'acquisition

Après indemnisation des propriétaires dans les conditions prévues à l'article LP. 5, la voirie nouvellement créée ou la voirie préexistante ouverte à la circulation publique, ainsi que l'ensemble des réseaux y afférent sont, en cas d'acquisition, incorporés dans le domaine public routier de la collectivité publique propriétaire de la voirie publique de raccordement.

Lorsqu'une desserte reconnue d'utilité publique a vocation à être incorporée dans le domaine public communal en application de la disposition figurant au premier alinéa, elle ne peut l'être qu'après accord de la commune intéressée. A défaut d'un tel accord, ladite voirie est incorporée dans le domaine public routier de la Polynésie française.

Une desserte d'utilité publique peut être incorporée dans le domaine public nonobstant les prescriptions de l'arrêté n° 468 SG du 3 juin 1932 portant réglementation de la grande voirie en Polynésie française.

Art. LP. 5.— Indemnisation des propriétaires des assises foncières supportant les dessertes d'utilité publique et des voiries et réseaux préexistants

Lorsqu'une desserte d'utilité publique a été identifiée, l'assiette foncière strictement nécessaire à la réalisation d'une voirie ou les voiries et réseaux préexistants, selon le cas, ainsi que l'ensemble des biens nécessaires à la desserte, font l'objet d'une acquisition amiable par la Polynésie française.

A défaut d'accord amiable, l'acquisition est réalisée selon les modalités prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique applicable à la Polynésie française.

Alternativement à l'acquisition, l'assiette foncière strictement nécessaire à la réalisation d'une voirie ou les voiries et réseaux préexistants, selon le cas, ainsi que l'ensemble des biens nécessaires à la desserte d'utilité publique, peuvent faire l'objet d'un bail stipulant l'ouverture de celle-ci à la circulation publique, dont la durée ne peut être inférieure à cinquante ans et comportant une clause de tacite reconduction.

Art. LP. 6.— Financement des dessertes d'utilité publique

Lorsque la desserte présentant un caractère d'utilité publique est constatée, à la demande d'un pétitionnaire, par un arrêté pris en conseil des ministres dans les conditions de l'article LP. 3 à l'appui d'un projet de développement à vocation industrielle et commerciale, ce dernier assume le coût de l'enquête d'utilité publique mentionnée à ce même article. Il s'engage en outre à prendre à sa charge les frais de l'opération de désenclavement notamment les frais liés à la réalisation de la voirie ou à l'indemnisation prévue à l'article LP. 5. D'une manière générale, le pétitionnaire supporte l'ensemble des frais nécessaires, selon le cas, à l'acquisition, la réalisation ou la prise à bail de l'assise foncière nécessaire à la desserte.

Le financement nécessaire à l'acquisition ou la prise à bail, ainsi qu'aux travaux nécessaires à la réalisation d'une desserte d'utilité publique est pris en charge par la Polynésie française lorsque ladite desserte est destinée à favoriser des projets de développement tels que : des lotissements sociaux ou des opérations de construction de logements sociaux, des exploitations agricoles et des projets d'agro-transformations, la valorisation de sites culturels, des zones de développement touristique, la création d'écoquartier, etc.

En tant que de besoin, un arrêté pris en conseil des ministres précise la liste des projets de développement qui sont ou non éligibles au financement d'une desserte d'utilité publique par la Polynésie française.

La réalisation des dessertes présentant un caractère d'utilité publique est financée par une ligne spécifique créée au budget général de la Polynésie française.

TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES**Art. LP. 7.— Modifications du code de l'aménagement Après le quatrième alinéa de l'article D. 111-4 du code de l'aménagement, il est inséré un nouvel alinéa ainsi rédigé :**

"- les dessertes présentant un caractère d'utilité publique au regard des projets de développement au sens de la loi du pays n° 2018-23 du 6 juin 2018 du portant diverses mesures en faveur de l'accessibilité foncière ;".

Art. LP. 8.— Dispositions transitoires

La conformité aux dispositions de l'article LP. 1er des actes, conventions ou dispositions de toute nature préexistant est requise dans les douze mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi du pays.

La conformité aux dispositions de l'article LP. 7 des plans généraux d'aménagement existants est requise dans un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi du pays.

Les modalités d'application de la présente loi du pays sont précisées par arrêté pris en conseil des ministres.

Art. LP. 9.— Dispositions diverses

A l'alinéa 2 de l'article LP. 2 de la loi du pays n° 2017-37 du 30 novembre 2017 portant réglementation de la profession de médiateur foncier, les mots : "comportant notamment l'avis du procureur de la République" sont supprimés.

Le présent acte sera exécuté comme loi du pays.

Fait à Papeete, le 6 juin 2018.
Edouard FRITCH

Par le Président de la Polynésie française :
Le vice-président du gouvernement de la Polynésie française, ministre de l'économie et des finances, en charge des grands travaux et de l'économie bleue,
Teva ROHFRITSCH

Le ministre du logement et de l'aménagement du territoire, en charge des transports interinsulaires,
Jean-Christophe BOUISSOU

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

Travaux préparatoires :

- avis n° 99 CESC du 9 novembre 2017 du Conseil économique, social et culturel de la Polynésie française ;
 - arrêté n° 2122 CM du 17 novembre 2017 soumettant un projet de loi du pays à l'assemblée de la Polynésie française ; examen par la commission du logement, des affaires foncières, de l'économie numérique, de la communication et de l'artisanat le 1er décembre 2017 ;
 - rapport n° 156-2017 du 1er décembre 2017 de Mme Béatrice Lucas, rapporteur du projet de loi du pays ;
 - adoption en date du 14 décembre 2017 ; texte adopté n° 2017-45 LP/APF du 14 décembre 2017 ;
 - publication à titre d'information au JOPF n° 102 du 22 décembre 2017.
-