

ASSEMBLÉE  
DE LA  
POLYNÉSIE FRANÇAISE

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

N° 51-2020

Papeete, le 22 JUIN 2020

**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 Monsieur le représentant Félix TOKORAGI

Document mis  
en distribution

Le 22 JUIN 2020

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les représentants,

Par lettre n° 289/DIRAJ du 26 mai 2020 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.

**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 loi statutaire, modifié par la loi organique n° 2011-918 du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 »<sup>1</sup> 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 (CDD)*

La commission du domaine<sup>2</sup> 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.

Toutefois, des observations ont 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 m<sup>2</sup>, 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) ;
- le document d'arpentage pour la parcelle cadastrée I n° 2 était nécessaire pour déterminer son emplacement exact et sa superficie réelle. Ce document a été transmis par la commune depuis ;
- pour la parcelle cadastrée N n° 365, jouxtant le domaine public routier du Pays, l'avis de la direction de l'équipement (DEQ) était nécessaire. Cette dernière a donc émis un avis favorable, le 24 décembre 2019, à la demande de transfert de la totalité de cette parcelle au profit de la commune.

Ce sont ainsi 22 parcelles, d'une superficie totale de 81 707 m<sup>2</sup>, que la commune de Punaauia souhaite se voir transférer afin de constituer son domaine public (*cf. tableau en annexe au projet d'avis*).

\* \* \* \*

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 16 juin 2020 pour examiner ce dossier, propose à l'assemblée de la Polynésie française d'émettre un *avis favorable* sur le transfert des parcelles domaniales au profit de la commune de Punaauia pour la constitution de son domaine public.

LE RAPPORTEUR

**Félix TOKORAGI**

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

<sup>2</sup> 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

**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 Tairapu-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 Tairapu 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 la lettre n° 289/DIRAJ du 26 mai 2020 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° /2020/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 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, au Président de la Polynésie française, aux présidents de l'Assemblée nationale et du Sénat et aux parlementaires 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 <sup>2</sup> )	ÉVALUATION (F CFP/m <sup>2</sup> )	CONSTRUCTION OU ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX
Outuroa et Atio	AL 49	2 714	6 375	Bassin de rétention d'eau potable
Domaine d'Outumaoro	H 546	34 583	15 750	Écoles Maheanui, Mahearua et CJA
Domaine Outumaoro	I 2	2 515	1 500	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		
Vaipoopoo	E 278	4 238	35 000	Parc public Gestion, entretien et mise en valeur du site
	E 161	3 887		
Remblai - Teruamao	E 225	7 751	35 000	Aménagement public du site de Orohiti
	K 490	238		
Mareraura 5 Tapuaetau	BK 54	742	3 525	Bassin
Nordoff	M 177	6 980	15 750	École Manotahi
Propriété Nordoff	N 49	556	15 000	Station de pompage
Maraepaenoa 3 et 7	N 365	263	11 250	
Tahuarua	N 703	5 071	18 675	École primaire 2+2
Punavai	O 526	85	8 000	École Atinuu
	O 528	20		
	O 530	86		
Tefaaroa	AB 68	5 862	17 500	Cimetière Nuuroa
Amahi	AK 67	5 486	10 275	École Amahi