

Entrée en vigueur, le 2 mars 1987



CHAPITRE 193

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

L 22 de 1986

SOMMAIRE

1. Définitions
2. Zones d'aménagement du territoire
3. Plans
4. Développement en zone d'aménagement du territoire
5. Demande d'autorisation d'aménagement
6. Demande d'autorisation générale
7. Pouvoirs du Conseil en matière de demandes
8. Registre de demandes
9. Pouvoirs du Ministre
10. Démolition de bâtiments dangereux

11. Exécution
12. Pouvoirs d'entrée
13. Notifications
14. Immunité en matière de poursuites judiciaires
15. Droits

ANNEXE 1 – Types de développement des zones d'aménagement du territoire ne nécessitant pas obligatoirement une autorisation

ANNEXE 2 – Exécution

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Établissant le contrôle du développement foncier.

1. Définitions

Dans la présente loi, sous réserve du contexte ;

"autorisation générale" signifie l'autorisation accordée sur demande aux termes de l'article 6 ;

"Conseil" signifie le conseil municipal ou le conseil provincial ;

"développement" signifie la construction de bâtiment ou autres opérations dans, sur, au-dessus ou sous l'immeuble ou l'exécution de toute modification matérielle de l'utilisation des bâtiments du site ou le lotissement de tout immeuble ;

"modification matérielle de l'utilisation" signifie tout changement dans l'utilisation d'un bâtiment ou d'un immeuble altérant le caractère du bâtiment ou immeuble de telle manière que la nouvelle utilisation n'est plus incluse dans la catégorie antérieure ou existante d'utilisation, les catégories d'utilisation étant :

CATÉGORIE :

- 1) Commerce de toutes marchandises autres que celles spécifiées dans les catégories 2), 3) et 4).
- 2) Commerce de détail de plats cuisinés.
- 3) Commerce de détail de boissons alcoolisées.
- 4) Station de fuel et essence.
- 5) Entrepôt de grossiste ou dépôt à toutes fins.
- 6) Bureau de toute nature.
- 7) Industrie légère de toute nature n'affectant pas l'environnement résidentiel.
- 8) Industrie générale de toute nature n'affectant pas sérieusement l'environnement résidentiel.
- 9) Industrie particulière de toute nature qui, en raison du matériel utilisé ou stocké ou en raison des heures d'opération, pourrait affecter sérieusement l'environnement résidentiel.
- 10) Maison d'habitation particulière.
- 11) Complexe d'habitation (plus d'un foyer) ou appartements.
- 12) Pension, motel ou hôtel d'hébergement nocturne.
- 13) École ou collège avec pensionnat.
- 14) École ou collège.
- 15) Culte public ou enseignement religieux.
- 16) Institution fournissant la pension complète à des enfants, des personnes âgées, des invalides ; maison de convalescence, maison de santé, sanatorium ou hôpital.
- 17) Centre médical, infirmerie scolaire, clinique, crèche, dispensaire, salle de consultation ou salle d'opération (sans possibilité de séjour).

- 18) Galerie d'art (autre que commerciale) musée, bibliothèque publique, salle de lecture, salle publique, salle d'exposition.
- 19) Théâtre, cinéma, music-hall, salle de concert.
- 20) Salle de danse, piscine, bain de vapeur ou de mousse, gymnase, salle de sports.
- 21) Terrain de sports équipé d'installations auxiliaires, espace ouvert, jardin, zone d'aménagement paysagiste ou parc.
- 22) Marina équipée d'installations auxiliaires sans hébergement.
- 23) Toute autre catégorie prescrite par arrêté ministériel.

"plan" signifie un plan préparé conformément à l'article 3.

2. Zones d'aménagement du territoire

- 1) Tout Conseil peut déclarer toute zone sous sa juridiction zone d'aménagement territoriale.
- 2) En faisant cette déclaration, le Conseil doit :
 - a) avoir égard aux règles coutumières ;
 - b) tenir compte du bien-être de la population locale affectée et de la population de Vanuatu en général ;
 - c) s'assurer que les personnes affectées par la déclaration proposée ont reçu un avis approprié et ont eu l'opportunité de présenter leurs réclamations au Conseil.
- 3) En déclarant une zone régie par l'aménagement du territoire, le Conseil a toute discrétion pour décider qu'une ou plusieurs catégories de développement spécifiées dans l'annexe 1 n'exige pas d'autorisation. Ces catégories doivent être mentionnées dans la déclaration.
- 4) Toutes les déclarations sont publiées au Journal Officiel.

3. Plans

- 1) Le Conseil prépare le plan de toute zone déclarée zone d'aménagement du territoire.
- 2) La préparation du plan doit suivre la procédure spécifiée à l'article 2.2).
- 3) Le plan doit indiquer les zones que le Conseil réserve pour des types de développement spécifiques ainsi que toute autre information nécessaire.
- 4) Lorsque le plan est achevé, un avis publié au Journal Officiel doit en informer le public et indiquer la date et le lieu où il sera possible de le consulter.

4. Développement en zone d'aménagement du territoire

Nul ne peut procéder au développement dans une zone d'aménagement du territoire sans autorisation écrite préalable du Conseil, sauf mention contraire précisée dans la déclaration de cette zone d'aménagement du territoire.

5. Demande d'autorisation d'aménagement

Toute demande en vue du développement doit être adressée au Conseil dans la forme prescrite et contenir les informations requises en autant de copies que le Conseil le spécifie.

6. Demande d'autorisation générale

Lorsqu'un demandeur désire solliciter une autorisation générale de développement, laquelle est soumise à l'accord ultérieur du Conseil sur certaines informations, il peut alors faire une demande d'autorisation générale mais l'autorisation du Conseil sur ces informations est requise préalablement à tout commencement de développement.

7. Pouvoirs du Conseil en matière de demande

- 1) Le Conseil, au reçu d'une demande d'autorisation de développement, peut accorder l'autorisation sans conditions ou sous réserve de certaines conditions. Il peut également refuser l'autorisation. La décision du Conseil doit tenir compte du plan en vigueur et de toutes les considérations matérielles.
- 2) Toute autorisation accordée aux termes du présent article expire 24 mois après la date de son obtention ou la date de la décision en cas d'appel si le développement autorisé n'est pas achevé à la satisfaction du Conseil.
- 3) Toute autorisation accordée aux termes de l'article 6 expire 12 mois après sa délivrance ou si l'autorisation est liée à un appel, 12 mois à compter de la date de la conclusion de l'appel, sauf pour les matières réservées devant faire l'objet d'une demande d'autorisation ultérieure au Conseil.
- 4) Le Conseil peut, à sa discrétion, sur demande, prolonger le délai des autorisations accordées en vertu des paragraphes 2) et 3).
- 5) Le Conseil peut autoriser la rétention sur l'immeuble de tous bâtiments ou travaux construits ou effectués avant la date de la demande ainsi que la continuation de tout usage de l'immeuble préalable à cette date.
- 6) Le Conseil peut accorder une autorisation de développement limitée à une période déterminée seulement.
- 7) Toute autorisation accordée en relation à un développement commencé mais non achevé avant l'entrée en vigueur de la présente loi est réputée avoir été accordée pour l'achèvement du développement.

8. Registre de demandes

- 1) Le Conseil doit tenir un registre indiquant les détails de chaque demande reçue et la décision correspondante.
- 2) Le public peut consulter le registre à toute heure appropriée.

9. Pouvoirs du Ministre

- 1) En cas de refus par le Conseil de l'autorisation de développer, ou de réserves afférentes à l'autorisation, le demandeur lésé par la décision du Conseil peut, dans un délai de 40 jours à compter de la notification par le Conseil, faire appel de cette décision devant le Ministre et le Conseil doit transmettre immédiatement la notification du demandeur au Ministre.
- 2) Le Ministre rejette tout appel :
 - a) soumis après la date d'expiration du délai d'appel ;
 - b) quand il juge que le Conseil n'aurait pu accorder l'autorisation ou n'aurait pu l'accorder sans les réserves imposées.
- 3) Aux termes du présent article, le Ministre peut entendre ou rejeter l'appel ou inverser ou modifier toute part de la décision du Conseil et considérer la demande comme lui étant adressée en premier lieu.
- 4) Aux termes de la présente loi, le Ministre décide en dernier ressort, et seul un point de droit peut faire l'objet d'un autre appel.
- 5) Lorsqu'une objection écrite à la création d'une zone d'aménagement du territoire ou à un plan est adressée au Ministre par une personne lésée dans un délai de 60 jours à compter de leur publication au Journal Officiel, le Ministre examine l'objection et peut, à sa seule discrétion, donner instruction au Conseil d'effectuer les modifications appropriées et d'en publier l'avis au Journal Officiel.

10. Démolition de bâtiments dangereux

- 1) Si le Conseil estime qu'un édifice présente un danger pour la vie humaine ou la sécurité, il peut notifier à toute personne ayant un intérêt dans le bâtiment :
 - a) que le Conseil estime le bâtiment dangereux ;
 - b) les raisons de cette opinion ;
 - c) la nécessité pour la personne ayant un intérêt dans le bâtiment d'en assurer la sécurité ;
 - d) le délai accordé pour procéder à la réparation.
- 2) Tout appel à l'encontre de cette notification doit être fait dans la forme spécifiée à l'article 2 de l'annexe 2 comme si l'appel était interjeté à l'encontre d'une mise en demeure.
- 3) Si l'édifice ne présente pas les garanties de sécurité requises à la date spécifiée par la notification, le Conseil peut le démolir et recouvrer les frais de démolition de tout tribunal compétent à titre de simple dette contractuelle.

11. Exécution

Les dispositions de l'annexe 2 (relatives à l'exécution) sont exécutoires.

12. Pouvoirs d'entrée

- 1) Toute personne dûment autorisée par écrit par le Conseil peut, à tout moment convenable, entrer dans tout immeuble en vue d'exercer toute fonction ou pouvoir conféré ou imposé au Conseil en vertu de la présente loi.
- 2) Toute personne autorisée en vertu du présent article à entrer dans l'immeuble doit, sur demande, fournir la preuve de son autorité avant de pénétrer et ne doit pas prétendre à l'admission au nom du droit dans un immeuble manifestement occupé sans un préavis de 24 heures signifié à l'occupant.
- 3) Toute personne admise à pénétrer dans un immeuble en vertu des dispositions du présent article qui révèle à quiconque toute information obtenue au cours de sa visite, s'expose à une amende n'excédant pas 50 000 VT ou à une peine d'emprisonnement n'excédant pas six mois, sauf si l'information relève de l'exercice des fonctions en vertu desquelles elle a été autorisée à pénétrer dans les lieux.
- 4) La compensation pour tout dommage subi par l'immeuble en fonction de l'exercice du pouvoir d'entrée, aux termes du présent article, peut être recouvrée du Conseil par tout ayant droit.
- 5) Tout pouvoir conféré par le présent article d'entrer dans l'immeuble doit être compris comme incluant le pouvoir de recherche et de forage en vue de déterminer la nature du sous-sol.
- 6) Nul ne peut effectuer les travaux autorisés par le paragraphe 5) sans avoir mentionné son intention dans le préavis requis au paragraphe 2).

13. Notifications

- 1) Sous réserve des dispositions du présent article, toute notification ou autre document exigible ou autorisé doit être :
 - a) remis au destinataire ou à son mandataire ;
 - b) déposé au dernier domicile habituel du destinataire ou à l'adresse indiquée par lui ;
 - c) expédié par lettre recommandée (port payé) au dernier domicile connu du destinataire ou à l'adresse indiquée par lui ; ou

- d) dans le cas d'une société ou d'une personne morale en le remettant au secrétaire ou assistant du siège social enregistré ou en adressant une lettre recommandée (port payé) au siège social.
- 2) Toute notification ou document devant être remis à toute personne ayant un intérêt dans les lieux est, si le nom de la personne n'est pas connu après enquête ou si la notification ou document doit ou peut être remis à tout occupant des lieux, considéré comme dûment délivré dans le cas où :
 - a) il est adressé au nom de cette personne ou en l'identifiant par la description des lieux ou remis ou expédié selon les modalités du paragraphe 1) ; ou
 - b) adressé comme spécifié ci-dessus et libellé clairement comme communication d'importance et expédié par lettre recommandée (port payé), il n'est pas réexpédié à l'expéditeur ou s'il est remis à une personne responsable des lieux ou affiché visiblement sur ces lieux.
- 3) Toute notification ou document devant être remis à toutes les personnes ayant un intérêt dans ou étant les occupants de lieux faisant partie d'un immeuble, s'il apparaît qu'une partie de cet immeuble est inoccupée, est réputé dûment délivré à toutes les personnes ayant un intérêt dans ou occupant des lieux faisant partie de cet immeuble (autre que les personnes ayant indiqué une adresse postale) si cette notification ou ce document identifie le destinataire par la description des lieux et est affiché de manière visible sur les lieux.
- 4) Toute notification ou document requis par le Conseil doit être expédié par lettre recommandée (port payé) adressée au secrétaire général du Conseil ou remis en main propre à ce dernier à la mairie.

14. Immunité en matière de poursuites judiciaires

Sauf dans les cas spécifiquement précités dans la présente loi, l'administration centrale et les Conseils ne peuvent faire l'objet d'aucune poursuite judiciaire en conséquence de toute décision, ordre ou action émanant d'eux aux termes ou en application des dispositions de la présente loi.

15. Droits

Le Ministre peut prescrire par règlements les droits exigibles pour toute demande faite aux termes de la présente loi.

ANNEXE 1

(article 2.3)

TYPES DE DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE NE NÉCESSITANT PAS OBLIGATOIREMENT UNE AUTORISATION

1. Exécution de travaux d'entretien, d'amélioration ou autre modification de bâtiment affectant seulement l'intérieur sans altérer l'apparence extérieure de bâtiment.
2. L'agrandissement, en une fois seulement, de tout bâtiment pour lequel l'autorisation a été donnée antérieurement par le Conseil, jusqu'à concurrence de 10 % de la surface au sol.
3. Les travaux publics nécessaires pour l'entretien ou l'amélioration d'une route si les travaux sont effectués sur le terrain de la réserve routière.
4. Les travaux publics ou sous autorité légale en vue d'inspecter, réparer ou renouveler des égouts, tuyaux, câbles ou autre installation impliquant des opérations de creusement.
5. L'usage de tout bâtiment ou terrain situé à l'intérieur de l'enclos d'une maison d'habitation comme dépendance de la maison.

6. L'usage de tout immeuble et bâtiment associés non utilisés comme résidence pour l'élevage, l'agriculture, la pêche ou la sylviculture.
7. Toutes autres opérations ou usages de l'immeuble prescrits par règlements ministériels.

ANNEXE 2

(articles 10.2) et 11)

EXÉCUTION

1. Exécution du contrôle de l'aménagement

- 1) Si le Conseil constate qu'un développement a été effectué sans l'autorisation requise ou que les conditions spécifiées aux termes de l'autorisation n'ont pas été observées, le Conseil peut, dans un délai d'un an à compter de la date à laquelle le développement a été effectué, ou dans le cas de non-respect à compter de la date du constat de cette infraction, délivrer une notification à l'occupant ou à toute personne ayant un intérêt dans l'immeuble ou ayant obtenu la permission ci-dessus.
- 2) Toute notification servie aux termes du paragraphe 1), dénommée "mise en demeure", doit spécifier le développement exécuté sans autorisation ou les conditions non observés et indiquer les mesures à prendre dans un délai fixé pour restaurer l'immeuble dans son état initial ou pour exécuter les conditions requises. Une telle notification peut exiger la démolition ou la modification de bâtiments ou de travaux, l'interruption de l'utilisation de l'immeuble ou d'une activité effectuée sur l'immeuble ou de la construction de tout bâtiment aux autres opérations.
- 3) Sauf avis contraire spécifié dans l'article 1 de la présente annexe, la mise en demeure prend effet dans un délai spécifié mais non inférieur à 28 jours après sa délivrance.
- 4) Si au cours du délai mentionné au paragraphe 3), une demande d'autorisation est adressée au Conseil en vertu du présent article :
 - a) pour la rétention sur l'immeuble de tous bâtiments ou travaux afférents à la notification,
 - b) pour la continuation de toute utilisation de l'immeuble relative à la notification,l'exécution de la notification doit être suspendue en attendant la réponse à la demande et la conclusion de tout appel consécutif à la notification. Si l'autorisation est accordée ou, en cas d'appel en résultant, la mise en demeure ne peut alors prendre effet.

2. Appel de la mise en demeure

- 1) Toute personne lésée par la mise en demeure aux termes de la présente annexe peut à tout moment durant le délai accordé à l'article 1.3) de la présente annexe, interjeter appel auprès du tribunal d'instance compétent de la région où est situé l'immeuble. Le tribunal saisi en appel peut :
 - a) s'il estime que l'autorisation a été accordée aux termes de la présente loi à laquelle se réfère la mise en demeure ou que l'autorisation n'est pas requise pour ce développement ou que les conditions exigées ont été remplies, casser la mise en demeure afférant à l'appel ;
 - b) si tel n'est pas le cas mais si le tribunal estime que les exigences de la mise en demeure dépassent ce qui est nécessaire pour restaurer l'immeuble à son état initial ou pour remplir les conditions exigibles, il peut modifier la mise en demeure ; ou
 - c) en tout autre cas, rejeter l'appel.
- 2) Si, durant le délai mentionné à l'article 1.3) de la présente annexe, un appel est interjeté auprès du tribunal par la personne faisant l'objet de la mise en demeure, l'exécution sera suspendue en attendant le jugement ou le rejet de l'appel.

- 3) Lorsque la mise en demeure est modifiée ou l'appel rejeté, le tribunal peut surseoir à l'exécution jusqu'à la date qu'il détermine.

3. Dispositions supplémentaires relatives à l'exécution

- 1) Si dans les limites du délai spécifié dans la mise en demeure, les mesures requises, (autres que la discontinuation de toute utilisation de l'immeuble) n'ont pas été prises, le Conseil peut entrer dans l'immeuble et prendre lui-même ces mesures et recouvrer comme simple dette contractuelle, par l'intermédiaire de tout tribunal compétent, des personnes ayant occupé l'immeuble à leur profit, toutes dépenses raisonnables encourues de ce fait. Les personnes ayant droit d'appel au tribunal aux termes de la présente loi n'ayant pas usé de leur droit ne peuvent contester la validité de l'action du Conseil à aucun motif recevable en appel.
- 2) Toutes les dépenses encourues par les personnes bénéficiant de l'occupation de tout immeuble aux fins d'exécution de la mise en demeure délivrée, en vertu de la présente loi, à titre de remboursement au Conseil du montant des frais occasionnés par l'exécution de la notification, sont réputées encourues à la demande de la personne responsable du développement.
- 3) Lorsqu'en vertu de la mise en demeure toute utilisation de l'immeuble est interrompue ou que des conditions quelconques sont imposées relativement à la poursuite des opérations de développement, toute personne utilisant l'immeuble ou faisant exécuter ces opérations sans autorisation, en contravention de la mise en demeure, commet une infraction et s'expose, sur condamnation, à une amende n'excédant pas 50 000 VT et, si elle persiste à contrevenir à la loi, à une amende supplémentaire n'excédant pas 10 000 VT par jour à compter du premier jour d'utilisation illégale.
- 4) Rien dans la présente loi ne peut être compris comme exigeant l'autorisation d'utiliser l'immeuble aux fins prévues légitimement si le développement au regard duquel la mise en demeure a été délivrée n'avait pas été effectué.

4. Peines prévues pour non-exécution des notifications

- 1) Lorsqu'une mise en demeure a été délivrée aux termes de la présente annexe, à l'occupant bénéficiant de l'occupation de l'immeuble en cause et que dans les limites du délai d'exécution aucune mesure (autre que l'interruption d'utilisation de l'immeuble) n'a été prise, cet occupant s'expose à une amende n'excédant pas 50 000 VT et, s'il persiste, à une amende n'excédant pas 10 000 VT par jour d'infraction.
- 2) Toute personne faisant l'objet de poursuites judiciaires aux termes de la présente annexe (ci-dessous dénommée "défendeur à l'origine") ayant cessé avant l'expiration du délai spécifié dans la mise en demeure, de bénéficier de l'occupation de l'immeuble, doit notifier l'accusation et indiquer clairement son intention par préavis de trois jours francs et est, de ce fait, habilitée à poursuivre en justice l'occupant actuel de l'immeuble.
- 3) S'il est prouvé que les mesures requises par la notification n'ont pas été prises et si le défendeur à l'origine prouve que l'autre personne est responsable de la non-exécution, en totalité ou en partie des mesures stipulées, cette dernière peut être reconnue coupable de l'infraction.
- 4) Si le défendeur à l'origine prouve qu'il a pris toutes mesures nécessaires raisonnables pour exécuter la notification, il est acquitté.

5. Décharge de mise en demeure

- 1) Lorsque le développement d'un immeuble consiste en la réinstallation ou restauration des bâtiments ou travaux démolis ou modifiés en conséquence d'une mise en demeure, cette dernière, même si ses termes ne correspondent pas aux fins visées, est réputée s'appliquer aussi aux bâtiments ou travaux réinstallés ou restaurés et les articles 3.1) et 3.2) de la présente annexe s'appliquent par voie de conséquence.
- 2) Sans préjudice des dispositions de l'article 4 de la présente annexe, toute personne qui effectue le développement d'un immeuble par voie de réinstallation ou de restauration de bâtiments ou travaux démolis ou modifiés en vertu d'une mise en demeure commet une infraction et s'expose, sur condamnation, à une amende n'excédant pas 50 000 VT.