

Commission permanente

RAPPORT N° 16.41 CP

**MODIFICATION DE L'ARTICLE 3.5.6 DU RÈGLEMENT DE LA VOIRIE
DÉPARTEMENTALE DU 15 DÉCEMBRE 1994**

**DIRECTION GENERALE DES SERVICES – PÔLE CADRE DE VIE ET AMÉNAGEMENT
URBAIN**

Direction : VOIRIE

DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

COMMISSION PERMANENTE

**MODIFICATION DE L'ARTICLE 3.5.6 DU RÈGLEMENT DE LA VOIRIE
DÉPARTEMENTALE DU 15 DÉCEMBRE 1994**

RAPPORT N° 16.41 CP

Mes chers Collègues,

Par délibération du 15 décembre 1994, l'Assemblée départementale a adopté le règlement de voirie départementale.

Ce dernier pose, dans son article 3.5.6-a, le principe de l'interdiction de la construction d'oriels en saillie sur le domaine public routier dans le souci de limiter les projets d'immeubles comportant des éléments de construction en surplomb de l'alignement de la voirie départementale. Toutefois, il prévoit qu'ils peuvent être exceptionnellement autorisés pour motif architectural.

Les oriels sont des fenêtres en baie ou arquées qui constituent des avancées en encorbellement aménagées sur un ou plusieurs niveaux de façade qui constituent de la surface de construction fermée édifiée sur le domaine public routier départemental.

Dans sa séance du 15 décembre 1995, notre Assemblée a précisé les dispositions applicables aux oriels exceptionnellement autorisés en saillie du domaine public routier.

Cette délibération prévoyait :

- que l'autorisation de créer des oriels pour motif architectural ne pouvait être accordée que si la surface cumulée des oriels autorisés n'était pas supérieure au quart de la surface totale de la façade,
- qu'étaient différenciées les opérations créant moins de 100 m² de surface de plancher d'oriels, qui donnent lieu à la signature d'une convention d'occupation du domaine public routier entre le maître d'ouvrage et le Président du Conseil départemental moyennant le paiement d'une redevance d'occupation, et celles créant plus de 100 m² de surface de plancher qui font l'objet d'une vente en volume, après désaffectation et déclassement du domaine public routier.

La délibération du 15 décembre 1995 a par la suite été complétée par la délibération du 28 juin 2002 qui autorise une exonération de redevance pour les projets liés au logement social et aux équipements collectifs d'intérêt général. Elle approuve également un modèle de convention-type.

Or, il apparaît que cette convention-type n'est pas adaptée, pour les raisons suivantes :

- Elle prévoit une redevance pour l'occupation du domaine public dont le paiement ne peut intervenir qu'à la fin des travaux de construction. Or, s'agissant d'opérations de construction en vente en état futur d'achèvement (VEFA), le pétitionnaire du permis de construire n'est plus propriétaire à la date d'achèvement des travaux et le nouveau bâtiment est déjà soumis au régime de la copropriété.
- D'autre part, la convention-type prévoit qu'elle doit être annexée dans les actes de mutation et dans le règlement de copropriété. Or, cette convention n'étant pas constitutive de droits réels, elle ne peut être publiée après sa signature au service de publicité foncière. Le suivi de l'information des futurs acquéreurs des lots de copropriété et du syndicat de copropriétaires sur l'existence de cette convention et des obligations de paiement qui en résultent est donc difficile à contrôler.

- Par ailleurs, cette convention autorise une occupation du domaine public pour une durée de 18 ans renouvelable, supposée être révocable à tout moment par le Département. Or, les oriels constituent des ouvrages pérennes dont la démolition ou le démontage n'est pas envisageable, ceux-ci faisant partie de la structure du bâtiment, ce qui est incompatible avec les principes de précarité et de révocabilité attachés à l'occupation du domaine public.
- Enfin, ces autorisations sont par ailleurs particulièrement difficiles à gérer du fait de la complexité de la procédure qui doit être suivie (accord du Département en cas de transfert de l'autorisation à la copropriété, délibération de la copropriété pour accepter le transfert de l'autorisation, contrôle du Département en cas de changement de propriétaires, de syndicats de copropriétaires, de gestionnaires, ...).

Compte tenu de ces éléments, il est proposé d'abandonner le recours à la convention-type actuellement en vigueur et de retenir, pour tous les oriels qui seraient autorisés sur le domaine public routier départemental, le principe de la vente en volume après désaffectation et déclassement et consultation préalable de France Domaine. La vente en volume présentera ainsi une recette financière profitable au Département.

Le principe de la vente en volume devra concerner non seulement les oriels, mais plus largement tout débord de façade créant en surplomb du domaine public routier départemental de la surface de construction close et couverte.

En outre, il convient de préciser que désormais le motif architectural pouvant générer une exception au principe d'interdiction des oriels et débords de façade susvisés est apprécié au cas par cas, au regard des critères suivants : localisation de l'immeuble à bâtir, caractère remarquable et innovant du projet, destination et qualité architecturale de l'immeuble.

Pour tenir compte de ces modifications, il est proposé de modifier le 2e alinéa de l'article 3.5.6 a) du Règlement de la voirie départementale du 15 décembre 1994

Par conséquent, je vous propose de bien vouloir :

- approuver l'abrogation des délibérations du 15 décembre 1995 faisant suite au rapport n°95.231 et du 28 juin 2002 faisant suite au rapport n°02.34, et leurs annexes,
- approuver la suppression des dispositions du 2e alinéa de l'article 3.5.6 a) du Règlement de la voirie départementale du 15 décembre 1994 qui prévoient actuellement :

« Les oriels sont interdits en saillie sur l'alignement. Toutefois, ils peuvent être exceptionnellement autorisés pour motif architectural. Cette autorisation sera accordée par une convention fixant notamment les conditions financières de l'occupation du domaine public ou de son déclassement en volume »

Et leur remplacement par les dispositions suivantes :

« Les oriels et tout débord de façade créant en surplomb du domaine public routier départemental de la surface de construction close et couverte sont interdits en saillie sur l'alignement. Toutefois, ils peuvent être exceptionnellement autorisés pour motif architectural, apprécié au cas par cas, au regard de la localisation de l'immeuble à bâtir, du caractère remarquable et innovant du projet, de sa destination ainsi que de sa qualité architecturale. Cette autorisation prend la forme d'une vente en volume après désaffectation et déclassement dont l'ensemble des frais (plans, état de description de division volumétrique, frais inhérents à la transaction...) sont exclusivement à la charge du pétitionnaire demandeur ».

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président du Conseil départemental

Signé

Patrick Devedjian

PROJET

COMMISSION PERMANENTE

**MODIFICATION DE L'ARTICLE 3.5.6 DU RÈGLEMENT DE LA VOIRIE
DÉPARTEMENTALE DU 15 DÉCEMBRE 1994**

REUNION DU 25 JANVIER 2016

DELIBERATION

La Commission permanente,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.3213-1 et L. 3213-3,

Vu le Code de la voirie routière et notamment ses articles L.112-5 et L.131-3,

Vu la délibération du Conseil départemental en date du 2 avril 2015 faisant suite au rapport de M. le Président du Conseil départemental n°15.4, relative aux délégations d'attribution à la Commission permanente,

Vu la délibération du Conseil général en date du 15 décembre 1994 faisant suite au rapport de M. le Président du Conseil général n° 94.146, arrêtant le Règlement de la voirie départementale,

Vu la délibération du Conseil général en date du 15 décembre 1995 faisant suite au rapport de M. le Président du Conseil général n°95.231 relative à l'application du règlement de la voirie départementale aux constructions en encorbellement,

Vu la délibération du Conseil général en date du 28 juin 2002 faisant suite au rapport de M. le Président du Conseil général n°02.34 relative aux modifications des modalités d'application des autorisations de création d'oriels sur le domaine public départemental,

Vu le rapport de M. le Président du Conseil départemental n° 16.41 CP,

M. , rapporteur, entendu,

DELIBERE

ARTICLE 1 : Les délibérations du Conseil général du 15 décembre 1995 faisant suite au rapport n° 95.231, et du 28 juin 2002 faisant suite au rapport n°02.34, et leurs annexes, sont abrogées.

ARTICLE 2 : Les dispositions du 2e alinéa de l'article 3.5.6-a du Règlement de la voirie départementale du 15 décembre 1994 qui prévoient actuellement :

« Les oriels sont interdits en saillie sur l'alignement. Toutefois, ils peuvent être exceptionnellement autorisés pour motif architectural. Cette autorisation sera accordée par une convention fixant notamment les conditions financières de l'occupation du domaine public ou de son déclassement en volume ».

Sont supprimées et remplacées par la rédaction suivante :

« Les oriels et tout débord de façade créant en surplomb du domaine public routier départemental de la surface de construction close et couverte_sont interdits en saillie sur l'alignement. Toutefois, ils peuvent être exceptionnellement autorisés pour motif architectural, apprécié au cas par cas, au regard de la localisation de l'immeuble à bâtir, du caractère remarquable et innovant du projet, de sa destination ainsi que de sa qualité architecturale. Cette autorisation prend la forme d'une vente en volume après désaffectation et déclassement dont l'ensemble des frais (plans, état de description de division volumétrique, frais inhérents à la transaction...) sont exclusivement à la charge du pétitionnaire demandeur ».