



LEXIQUE DES SIGLES ET TERMES DE L'HABITAT, DE L'URBANISME, DU FONCIER ET AUTRES QUE L'ON RENCONTRE SUR LE TERRITOIRE DE SAINT-OUEN

SOMMAIRE

Les termes de l'habitat.....	p. 3
▪ Arrêté de péril.....	p. 4
▪ Déclaration d'insalubrité.....	p. 5
▪ M.O.U.S.....	p. 6
▪ O.P.A.H.....	p. 7
▪ Plan de Sauvegarde.....	p. 8
▪ P.L.H.....	p. 9
▪ Ravalement.....	p. 10
▪ R.H.I.....	p. 11
Les termes d'urbanisme.....	p. 12
▪ C.O.S.....	p. 13
▪ P.A.E.....	p. 14
▪ Périmètre d'étude.....	p. 15
▪ P.L.U.....	p. 16
▪ P.R.I.....	p. 17
▪ Z.A.C.....	p. 18
▪ Z.P.P.A.U.P.....	p. 19
Les termes du foncier.....	p. 20
▪ Déclaration d'état manifeste d'abandon.....	p. 21
▪ D.I.A.....	p. 22
▪ D.P.U.....	p. 23
▪ P.U.P.....	p. 24
▪ Procédure de biens vacants et sans maître.....	p. 25
Les termes de procédures supra communales.....	p. 26
▪ Contrat Plan Etat-Région.....	p. 27
▪ P.D.U.....	p. 28
▪ S.C.O.T.....	p. 29
▪ S.D.A.G.....	p. 30
▪ S.D.R.I.F.....	p. 31

LES TERMES DE L'HABITAT

H A B I T A T

Arrêté de péril

Procédure permettant au maire d'imposer la réparation ou la démolition des bâtiments ou édifices tombant en ruine et qui pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité publique au sens large (aussi bien occupants que passants).

Le rôle du service d'Hygiène est de repérer ces situations, de réaliser des rapports suite à une visite en préalable avec un expert - architecte, mandaté par le Maire - et de les notifier aux propriétaires concernés.

Il existe deux procédures bien distinctes selon que le péril est ou n'est pas imminent. Elles ne peuvent être utilisées l'une à la place de l'autre mais peuvent se cumuler si la situation le justifie. Lorsque les travaux sont effectués, le péril est enlevé. Dans le cas contraire, un dossier est constitué par le service et transmis à un avocat en vue de l'homologation de l'arrêté par le Tribunal de Grande Instance, avant la réalisation des travaux d'office par la Ville en lieu et place du propriétaire et à ses frais.

Avec l'ordonnance du 15/12/2005 cette procédure a été allégée, il n'est plus nécessaire d'homologuer et notifier l'arrêté de péril, avant d'en arriver à la mise en oeuvre des travaux d'office par la Ville.

H A B I T A T

Déclaration d'insalubrité

La lutte contre l'habitat insalubre est une compétence de l'Etat ; elle est mise en œuvre, suite à un signalement des occupants et concerne tout immeuble ou logement, dangereux pour la santé des occupants actuels ou éventuels, du fait de son état ou des conditions d'occupation. Cette procédure débouche sur un arrêté préfectoral déclarant l'insalubrité remédiable ou irrémédiable du bien en prescrivant les mesures nécessaires, après consultation des personnes concernées et avis du conseil départemental d'hygiène (CDH).

→ *Les arrêtés d'insalubrité sont gérés au quotidien par le Service Habitat Hygiène.*

H A B I T A T

MOUS : Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale

La MOUS est une mission confiée à une équipe professionnelle pour effectuer un travail auprès de ménages défavorisés leur permettant une meilleure insertion sociale et urbaine.

La MOUS peut viser à :

- favoriser l'accès au logement des ménages exclus des dispositifs classiques de logement,
- à connaître la situation sociale des occupants,
- maintenir dans un logement des personnes en difficulté,
- intégrer l'accès ou le maintien dans le logement dans le processus d'intervention coordonnée du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) qui vise, notamment, à une offre de logements adaptés.

La MOUS se situe à la fois dans le champ de l'habitat et dans le champ social.

→ *A Saint-Ouen une MOUS a été confiée au PACT-ARIM sur l'immeuble du 4, rue Jules Verne.*

H A B I T A T

OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

L'OPAH est une procédure d'intervention concertée entre l'Etat (via l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), une collectivité locale et un opérateur chargé de suivi-animation, ayant pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti. Plus qu'une procédure d'aménagement opérationnel à laquelle serait attachée toute une série de prérogatives de puissance publique, il s'agit d'une démarche associant, par une convention, divers intervenants en vue d'améliorer les conditions de l'habitat, basée sur l'incitation des propriétaires du parc ancien privé par le biais des subventions publiques. L'OPAH ouvre des subventions de l'Etat (l'ANAH), de la Région IDF, du Département et des collectivités territoriales. L'opération peut concerner un quartier ou une ville.

Il en existe différentes sortes :

- des OPAH – Renouvellement urbain : elles associent des mesures incitatives sur le bâti et les aménagements des espaces publics,
- des OPAH – Revitalisation rurale : elles concernent les secteurs ruraux,

Elles peuvent également être associées avec des procédures plus coercitives telles que les PRI.

→ *A Saint-Ouen deux « OPAH – Renouvellement Urbain » ont débuté en mai 2005 pour une durée de cinq ans ; elles couvrent trois secteurs :*

- 1 – Croizat/Anselme/Hermet,*
- 2 – Gambetta/Mathieu/Lumeau*
- 3 – Pasteur/Glarner*

H A B I T A T

Plan de sauvegarde

Les plans de sauvegarde constituent un processus de traitement curatif des copropriétés dégradées pour lequel les services déconcentrés de l'Etat (DDE et délégations de l'ANAH) accompagnent les collectivités locales. Ils ont une durée de vie de cinq ans.

Le Plan de sauvegarde est mis en place par le préfet à la demande d'une collectivité locale. Il facilite la mise en œuvre des moyens concernant essentiellement des copropriétés dégradées (financement à hauteur minimale de 50% des travaux). Il s'agit donc d'une démarche partenariale et incitatrice permettant le redressement d'une copropriété en difficulté.

→ A *Saint-Ouen* cette procédure concerne cinq adresses :

- *123, avenue Gabriel Péri,*
- *118, avenue Gabriel Péri,*
- *61, avenue Michelet,*
- *45bis, rue Charles Schmidt*
- *24, avenue Gabriel Péri*

H A B I T A T

PLH : Programme Local de l'habitat

Le PLH est un document de synthèse qui définit, pour une durée de 6 ans, les orientations d'une politique locale de l'habitat visant à répondre aux besoins globaux en logements. Outil décentralisé, le PLH est élaboré à l'initiative d'au moins 2 communes et à l'échelle de leurs territoires. A partir d'un diagnostic qui met en évidence les dysfonctionnements du marché local de l'habitat, le PLH énonce les principes et les objectifs d'une politique de l'habitat permettant d'y remédier, ainsi que les actions à mener pour atteindre ces objectifs.

→ *PLH de Saint-Ouen élaboré en juin 2000 et a fait l'objet d'une délibération au Conseil Municipal.*

H A B I T A T

Ravalement

Le ravalement est une opération de propreté et d'entretien des façades dans leur ensemble (y compris descentes d'eau, ferronnerie...). Cette opération entraîne la réparation des chéneaux, gouttières, toitures et souches de cheminées. Il a lieu tous les 10 ans.

C'est l'autorité publique qui peut imposer le ravalement obligatoire.

La commune procède par injonction de ravalement avec un délai d'exécution aux propriétaires concernés, à l'exclusion de ceux qui auraient effectué ces travaux sur leurs immeubles depuis moins de dix ans.

En cas de non exécution des travaux dans les délais impartis, la Ville peut, conformément aux articles L 132-5 et L 152-11 du Code de la Construction et de l'Habitation et sur autorisation du Juge de Tribunal de Grande Instance, les faire exécuter d'office aux frais du propriétaire ou verbaliser d'une amende de 3.750 à 7.500 €.

→ *Campagnes de ravalement menées à Saint-Ouen*

1999 : avenue Gabriel Péri, boulevard Jean Jaurès

2000 : rue Charles Schmidt, avenue du Capitaine Glarner, rue du Docteur Bauer

2001 : rue des Rosiers, rue Garibaldi

2002 : rue Ambroise Croizat, rue Anselme, rue de l'Hermet, rue Mathieu, rue Gambetta, rue Eugène Lumeau, impasse Compoint

2003 : rue du Landy, avenue Michelet, Rue Raspail

2004 : rue Pasteur

2005 : rue Godillot, Rue Emile Zola

H A B I T A T

RHI : Résorption de l'habitat insalubre

La RHI est une opération lourde, prenant en charge le traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition des immeubles sous déclaration d'utilité publique (DUP) ; elle assure la démolition de ceux-ci et, éventuellement, leur reconstruction, le tout subventionné par l'Etat. Conçue pour faire disparaître les bidonvilles et l'habitat insalubre, la RHI s'est progressivement enrichie. D'inspiration hygiéniste, elle est ainsi devenue une démarche d'intégration urbaine et sociale des quartiers qui comprend plusieurs volets (social, habitat, urbain, aménagement, économique).

→ *Vingt cinq immeubles concernés par une procédure RHI ont été identifiés à Saint-Ouen dans le protocole Lienemann signé en décembre 2001. Douze sont traités ou en cours de traitement*

*Ex. : 10, avenue du Capitaine Glarner
27 et 87, boulevard Victor Hugo
51, rue Adrien Lesesne
9/10, Quai de Seine*

LES TERMES DE L'URBANISME

URBANISME

COS : coefficient d'occupation des sols

Le COS est défini par l'article R.123.10 du Code de l'Urbanisme. Le COS, qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Ce qui signifie que pour un terrain de 100 m² au sol qui aurait un COS de 2 on peut construire 200 m² maximum. Cela peut se faire sur 2 étages, par exemple.

URBANISME

PAE : Programme d'aménagement d'ensemble

Les PAE ont pour objet de mettre à la charge des constructeurs tout ou partie du coût d'équipements publics réalisés à des fins d'urbanisation. Il s'agit donc d'un outil financier permettant la réalisation d'équipements publics dont la capacité ne pourra excéder les besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur d'aménagement considéré. Les PAE sont approuvés par le conseil municipal et ne peuvent s'appliquer que dans les secteurs d'aménagement délimités. La délibération approuvant le PAE doit déterminer : la nature des équipements à réaliser, leur coût prévisionnel, la part des dépenses à la charge des constructeurs ainsi que le critère de répartition entre les diverses catégories de construction.

→ *PAE Labinal*

URBANISME

Périmètre d'étude

Le périmètre d'étude, défini par l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme, est une servitude qui permet, dans l'attente de l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement global, d'encadrer et de reporter une autorisation de construire au travers du « sursis à statuer », toute initiative susceptible de compromettre gravement ou de rendre plus onéreuse sa réalisation future.

Ainsi cette servitude s'applique dans un périmètre délimité au PLU et pour une durée de dix ans après délibération du Conseil Municipal.

→ *Périmètres d'étude créés à Saint-Ouen :*

- *Curie/Rosiers/Michelet/Bauer*
- *les Docks*
- *Landy/Cordon*
- *Michelet/Frayce*

URBANISME

PLU : Plan local d'urbanisme

Document de nature réglementaire qui remplace les Plans d'Occupation des Sols (POS). Le PLU délimite, pour l'intégralité du territoire communal (à la seule exception des périmètres couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur = secteur sauvegardé) les zones urbaines à urbaniser, agricoles ou naturelles. Il comprend un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui précise le projet d'évolution et de développement de l'ensemble de la commune. Les règles et servitudes qu'il impose aux particuliers doivent être compatibles avec les orientations du SCOT et du PLH lorsqu'ils existent.

→ *PLU de Saint-Ouen approuvé le 18 octobre 2004*

URBANISME

PRI : Périmètre de restauration immobilière

Le PRI est une procédure d'aménagement qui a pour objet la restauration et la remise en état d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles dans un périmètre créé à cet effet.

DUP « travaux » : à l'intérieur de ce périmètre délimité après enquête publique, les travaux de remise en état des immeubles sont déclarés d'utilité publique, puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé, faute de quoi la procédure d'expropriation peut être engagée.

Lorsqu'un PRI est créé dans une zone couverte par un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), les travaux de restauration immobilière entrepris par les propriétaires bailleurs s'engageant à louer les locaux à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de six ans ouvrent droit à un régime fiscal privilégié.

Cette procédure gagne en efficacité si elle est utilisée en combinaison avec des outils plus incitatifs tels que l'OPAH qui ouvre droit à des subventions de l'Etat, de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et des collectivités territoriales. Elle peut également être associée avec les procédures de sortie d'insalubrité ou de résorption de l'habitat insalubre ou avec la procédure de ZAC.

→ *PRI « Porte de Montmartre » : réhabilitation de quatre immeubles*

URBANISME

ZAC : Zone d'aménagement concerté

La ZAC a pour objet de permettre à l'intérieur d'un périmètre défini la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services ;
- d'installations ou d'équipements publics ou privés.

Ce plan d'aménagement est soumis à concertation. Il est ensuite validé par une délibération du Conseil Municipal qui lance ensuite la mise en œuvre des procédures réglementaires adéquates (DUP...).

Lorsque la commune est dotée d'un PLU, les ZAC ne peuvent être créées qu'à l'intérieur des zones urbaines ou destinées à être urbanisées.

On dit d'une ZAC qu'elle est publique lorsque l'aménageur est une structure publique (ex. : la Semiso, Société d'aménagement de la Ville de Saint-Ouen).

A contrario, on dit d'une ZAC qu'elle est privée quand son aménageur est une structure privée (ex. : la Sarti, Société d'aménagement pour Renault).

→ *Saint-Ouen a trois ZAC actuellement : Victor Hugo, Porte de Saint-Ouen, Place du RER.*

URBANISME

ZPPAUP : Zone de Protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

La ZPPAUP est une servitude de protection à caractère d'utilité publique, instituée par la loi de décentralisation de l'urbanisme du 7 janvier 1983. Instrument de protection d'ensemble du patrimoine architectural, urbain et paysager (depuis la loi « paysage » du 8 janvier 1993), elle a pour objet d'assurer la prise en compte des tissus et espaces bâtis, ainsi que des paysages remarquables dans leur relation avec des monuments ou pour leur intérêt qualitatif propre, et à une échelle adaptée au patrimoine local (ville, quartier, bourg, village à caractère rural, paysages-écrans...). Cette protection est mise en œuvre selon un partage des responsabilités entre la ou les communes concernées et l'Etat ; elle s'inscrit à l'intérieur d'un périmètre délimité à cet effet et donne lieu à l'établissement consensuel d'un corps de règles pour une gestion appropriée du patrimoine bâti et des espaces.

→ *Saint-Ouen a une ZPPAUP dans le secteur des Puces depuis le 16 août 2001*

LES TERMES DU FONCIER

F O N C I E R

Déclaration d'état manifeste d'abandon

Les immeubles ou parties d'immeubles, situés à l'intérieur du périmètre d'une agglomération, sans occupant à titre habituel, et qui ne sont manifestement plus entretenus peuvent faire l'objet d'une procédure de déclaration d'état d'abandon.

Aux termes des articles L 2243-1 à L 2243-4 du code général des collectivités territoriales, elle doit être engagée par le Maire à la demande du conseil municipal, en vue de l'expropriation des édifices concernés, au bénéfice de la commune.

→ *A Saint-Ouen sont concernés par cette procédure les immeubles suivants :*

- *18, rue Ambroise Croizat,*
- *5, villa Louisa,*
- *12, rue Debain,*
- *25, rue Emile Cordon.*

FONCIER

DIA : Déclaration d'intention d'aliéner

Il s'agit d'une déclaration par laquelle le propriétaire d'un bien (immeuble, terrain ou logement) fait part de son souhait de vendre ce bien par le biais de son notaire. Elle est adressée à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. Cette procédure concerne les communes qui ont instauré un droit de préemption sur leur territoire.

→ *Les DIA sont gérées au quotidien par le Service Foncier.*

F O N C I E R

DPU : Droit de préemption urbain

Le DPU est un outil d'intervention foncière, défini à l'article L. 201-1 du Code de l'Urbanisme, dont disposent les collectivités locales compétentes en matière d'urbanisme pour mettre en œuvre leur politique d'aménagement. Il permet à la collectivité d'être en mesure de saisir une opportunité foncière en préemptant un bien immobilier présenté à la vente (DIA) lorsque celui-ci est nécessaire à la réalisation d'une opération ou d'une action d'aménagement, préalablement décidée par la commune. Les communes ont toute liberté pour instituer le DPU, en réduire le champ d'application ou même le supprimer. Elles peuvent déléguer leur droit à l'Etat, un établissement public ou une SEM d'aménagement. Une délibération motivée peut « renforcer » le DPU, en application de l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, en élargissant le champ des biens assujettis (lots de copropriétés, cession de parts ou d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution d'un local, immeubles bâtis depuis moins de dix ans).

Un DPU « renforcé » couvre l'ensemble du territoire de la Commune.

F O N C I E R

DUP : Déclaration d'utilité publique

C'est un acte administratif représentant la phase préliminaire d'une opération foncière projetée par une personne publique. La DUP permet d'acquérir, au besoin par voie d'expropriation, les terrains d'emprise nécessaire au projet.

Article L.11-1 du code de l'expropriation : « l'expropriation d'immeubles... ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés ».

La procédure de DUP est donc une procédure exorbitante du droit commun qui ne peut être engagée que pour la réalisation de travaux ou opérations présentant une utilité publique certaine.

La durée de validité de l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique d'un projet est de cinq ans.

→ *C'est la procédure actuellement en cours dans la ZAC « Porte de Saint-Ouen »*

F O N C I E R

Procédure de biens vacants et sans maître

L'article 147 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relatives aux libertés et responsabilités locales a eu pour objet de transférer la propriété des biens vacants et sans maître aux communes et non plus à l'Etat. Lorsqu'un immeuble n'a pas de propriétaire connu et que les contributions foncières y afférentes n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans, cette situation est constatée par arrêté du Maire, après avis de la commission communale des impôts directs. Après publication, affichage et notification de l'arrêté et si le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de six mois après ces publicités, la commune peut, par délibération, incorporer ce bien dans le domaine communal. Elle peut également y renoncer ; dans ce cas l'Etat devient propriétaire de l'immeuble.

→ *A Saint-Ouen, procédure menée sur les immeubles des 27, rue Lécuyer et 71, rue Anselme*

LES TERMES DE PROCEDURES SUPRA COMMUNALES

PROCEDURES SUPRA COMMUNALES

Contrat de Plan Etat-Région

Le contrat de Plan Etat-Région 2000-2006 (signé le 18 mai 2000) définit les actions que l'Etat et la Région s'engagent à mener conjointement par voie contractuelle. Il prévoit notamment le financement des nouvelles infrastructures (investissements lourds : autoroutes, prolongement de lignes de métro, aménagement de parcs...), ainsi que les contributions de l'Etat et de la Région au Plan de déplacement urbain de la Région Ile de France.

Pour la période 2000-2006 il accorde une large place aux transports. Les investissements pour les transports collectifs sont doublés par rapport au plan précédent, avec près de 3,2 milliards d'euros, dont 0,3 pour les axes et les pôles du PDU.

PROCEDURES SUPRA COMMUNALES

PDU : Plan de déplacements urbains

Le PDU définit les principes de l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement, dans le périmètre de transports urbains. Il doit être compatible avec les orientations des Schémas de cohérence territoriale (SCOT) et des schémas de secteur, des directives territoriales d'aménagement définies par le Code de l'Urbanisme, ainsi qu'avec le plan régional pour la qualité de l'air s'il existe. Il vise à assurer un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès, d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part.

Au niveau de la région, le dispositif de pilotage comporte un comité de pilotage présidé par le Préfet de Région et un comité technique présidé par le Directeur régional de l'Équipement. Localement des structures de projet et de concertation assurent sa mise en œuvre. Ce sont les comités de pôle, les comités d'axe qui travaillent sur un projet précis et concret, et les comités locaux qui déclinent le PDU à l'échelle d'un territoire intercommunal.

→ *A Saint-Ouen, ont été mis en place un comité de pôle Gare RER C et un comité d'axe ligne 173*

PROCEDURES SUPRA COMMUNALES

SCOT : Schéma de cohérence territoriale

Document à caractère prospectif, il fixe au niveau de l'ensemble du périmètre du schéma (ensemble de communes) les orientations générales de l'aménagement et de l'espace, en particulier l'équilibre à maintenir entre zones à urbaniser et zones naturelles ou agricoles ou forestières ; il fixe également les objectifs en matière d'équilibre de l'habitat, de mixité sociale, de transports en commun ou encore d'équipements commerciaux ou économiques. Il définit les espaces naturels ou urbains dont la protection présente une importance intercommunale.

→ *Saint-Ouen n'est pas dans un SCOT car la commune n'appartient pas à une structure intercommunale comme Plaine Commune par exemple. Par contre elle est associée à la réflexion du SCOT de Plaine Commune.*

PROCEDURES SUPRA COMMUNALES

SDAGV : Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Institué par la loi du 5 juillet 2000, le SDAGV est le document de référence sur lequel les élus doivent s'appuyer pour développer sur le territoire de leur commune l'accueil des gens du voyage. Il détermine l'implantation des aires d'accueil localisées et des aires de grand passage à localiser par arrondissement. Lorsqu'il respecte certaines normes techniques, l'aménagement de ces aires peut bénéficier d'une aide de l'Etat et du Département.

→ *A Saint-Ouen, une réserve C31 est inscrite au PLU en vue de la création d'une aire d'accueil des gens du voyage, elle se trouve localisée dans les Docks actuellement.*

PROCEDURES SUPRA COMMUNALES

SDRIF : Schéma directeur de la région Ile de France

Le SDRIF est un document de planification élaboré jusqu'à présent par l'Etat. La prochaine révision sera de la compétence partagée du Conseil Régional et de l'Etat. Le premier schéma directeur fut adopté en 1965 et la dernière version date de 1994 pour l'horizon 2015.

Aujourd'hui, le SDRIF est en cours de révision depuis juin 2004 à la demande du Président du Conseil Régional. Un nouveau document s'élabore pour l'horizon 2020-2025.

Le SDRIF a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région. Il définit les principes d'urbanisation et les réservations d'emprises pour les futures infrastructures de transport.