

Les opérations de revitalisation du territoire (ORT) : un outil à disposition des élus engagés dans la revitalisation de leur centre-ville

Les ORT en 4 points

- ✓ une approche intercommunale
- ✓ un dispositif conventionnel intégrateur
- ✓ des actions multi-sectorielles : réhabilitation du parc immobilier, actions sur l'espace public, desserte et stationnement
- ✓ une régulation de l'aménagement commercial au profit du centre-ville

La loi ELAN crée de nouveaux outils à disposition des élus engagés dans la revitalisation de leur centre-ville. Elle revisite également la régulation des implantations commerciales.

1. Lutter contre la dévitalisation des centres-villes

L'ORT consiste à améliorer deux éléments :

- **développer une approche intercommunale notamment pour éviter des contradictions dans les stratégies urbaines et commerciales** qui peuvent conduire à développer en périphérie une offre (lotissements, zones commerciales) concourant à dévitaliser le centre ancien ;
- **disposer d'un projet d'intervention formalisé** intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces, économie, politiques sociales) dont la mise en œuvre doit être coordonnée. En effet, **la formalisation du projet permet de lui donner une visibilité et une légitimité « politique » qui amènent tous les financeurs à se mobiliser et à agir en mode projet.** Elle légitime et favorise l'émergence d'une direction de projet pour travailler de façon transversale, réduire les coûts de coordination et rendre plus fluide l'action publique.

2. Un nouveau contrat intégrateur unique

L'ORT se matérialise par une convention qui sera signée entre l'État et ses établissements publics, l'EPCI et tout ou partie des communes membres, et toute personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par le contrat.

La convention précise sa durée, le calendrier, le plan de financement des actions prévues et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités. Elle prévoit également les conditions dans lesquelles ces actions peuvent être déléguées à des opérateurs. Préalablement à sa signature, elle peut faire l'objet d'une concertation publique engagée à l'initiative de l'EPCI.

3. Le contenu et les effets de la convention ORT

La convention ORT liste les actions qui devront être conduites pour mettre en œuvre le projet de territoire, en agissant de manière multi sectorielle : aux actions de réhabilitation du parc immobilier bâti et d'amélioration de l'offre de logement que l'on trouve dans les OPAH s'ajouteront typiquement des actions sur les espaces et les équipements publics de proximité afin de répondre à des besoins d'accessibilité, de desserte et de stationnement pour les commerces de centre-ville, de mobilité, ainsi que le recrutement d'un manager de centre-ville dont le rôle sera de mettre en œuvre des actions destinées à sauvegarder, moderniser ou créer des activités économiques, commerciales, artisanales ou culturelles, ou l'engagement de mobiliser les nouveaux documents d'urbanisme pour favoriser la mise en œuvre du projet.

Des outils sont mobilisables pour les parties prenantes de l'ORT afin de les aider dans la mise en œuvre de leurs actions :

- **les collectivités peuvent mobiliser l'ingénierie de l'État et de ses opérateurs mais également d'autres ressources** (agence d'urbanisme, CAUE, PNR, EPF notamment).
- la mise en place de l'ORT instaure automatiquement, sur son périmètre, le **droit de préemption urbain renforcé** (prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme) et du **droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains** faisant l'objet de projets d'aménagement commercial prévu à l'article L. 214-1 du même code.
- l'ORT **peut être inscrite dans les contrats de plan Etat - Région** et bénéficier des crédits contractualisés dans le cadre de ces plans.
- dans un souci de simplification, **l'ORT est assimilée à une opération d'amélioration de l'habitat (OPAH)** ce qui lui permet de bénéficier de ses effets juridiques (accès aux aides Anah en particulier), dès lors que la convention d'ORT comporte l'ensemble des

dispositions prévues dans les conventions Anah.

- **en cas de départ, de fermeture ou déplacement de services publics** (de l'État, d'une collectivité ou d'un organisme chargé de mission de service public) dans le périmètre de l'ORT, le représentant de l'État ou l'autorité exécutive de la collectivité ou de l'organisme chargé de mission de service public doit communiquer au maire de la commune et au président de l'EPCI dont est membre la commune, **les informations justifiant cette fermeture ou ce déplacement, en faisant en complément des recommandations d'alternatives.**
- dans le périmètre d'une ORT **l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie.** Dès lors, la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste, telle que prévue aux articles L2243-4 du même code, peut-être lancée par le maire de la commune.

4. Régulation de l'aménagement commercial au profit des centres-villes

L'autorisation d'Exploitation commerciale en centre-ville de l'ORT est supprimée (sauf demande contraire des élus porteurs de l'ORT en cas de très grands projets : plus de 5 000m² ou 2 500m² dans le cas d'un magasin à prédominance alimentaire). Les porteurs de projet gagnent ainsi 5 mois de procédures.

Les **opérations immobilières « mixtes » logements-commerces sont encouragées en étant exemptées d'AEC** dès lors qu'elles répondent à certaines conditions de répartition entre ces fonctions.

Afin d'éviter qu'un projet commercial nuise aux actions de l'ORT, une **possibilité est donnée au préfet de suspendre les nouveaux projets commerciaux en périphérie des secteurs d'ORT**, après une analyse au cas par cas et à la demande de la collectivité.

Par ailleurs, d'autres outils sont étendus à l'ensemble du territoire national : le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du SCOT est revisité et rendu obligatoire, de nouvelles personnes sont associées à la demande d'autorisation d'exploitation commerciale, le contrôle des projets commerciaux est renforcé enfin, la procédure de démantèlement et de remise en état des sites commerciaux délaissés par les propriétaires est durcie.