



# Les rendez-vous de la revitalisation Centre-villes et centre-bourgs

19 juin 2019  
ORT  
Roland ROUZIES



Direction Départementale des Territoires  
d'Indre-et-Loire  
Service urbanisme et démarches de territoires  
Mission ville durable



# Programme action cœur de ville

---

En dehors de la métropole Tours Val de Loire, pas de ville moyenne en Indre-et-Loire au sens du CGET\* (*unité urbaine de plus de 20 000 habitants hors de l'aire urbaine des métropoles*).

Mais des petites villes qui maillent le territoire et présentent les mêmes caractéristiques et problématiques.

3 petites villes proposées par la Préfète au programme national :

**Chinon** retenue (8714 hab, 9901 hab pour l'unité urbaine)

**Loches** (6300 hab, 10385 pour l'unité urbaine)

**Château-Renault** (5058 hab ; 7217 pour l'unité urbaine)

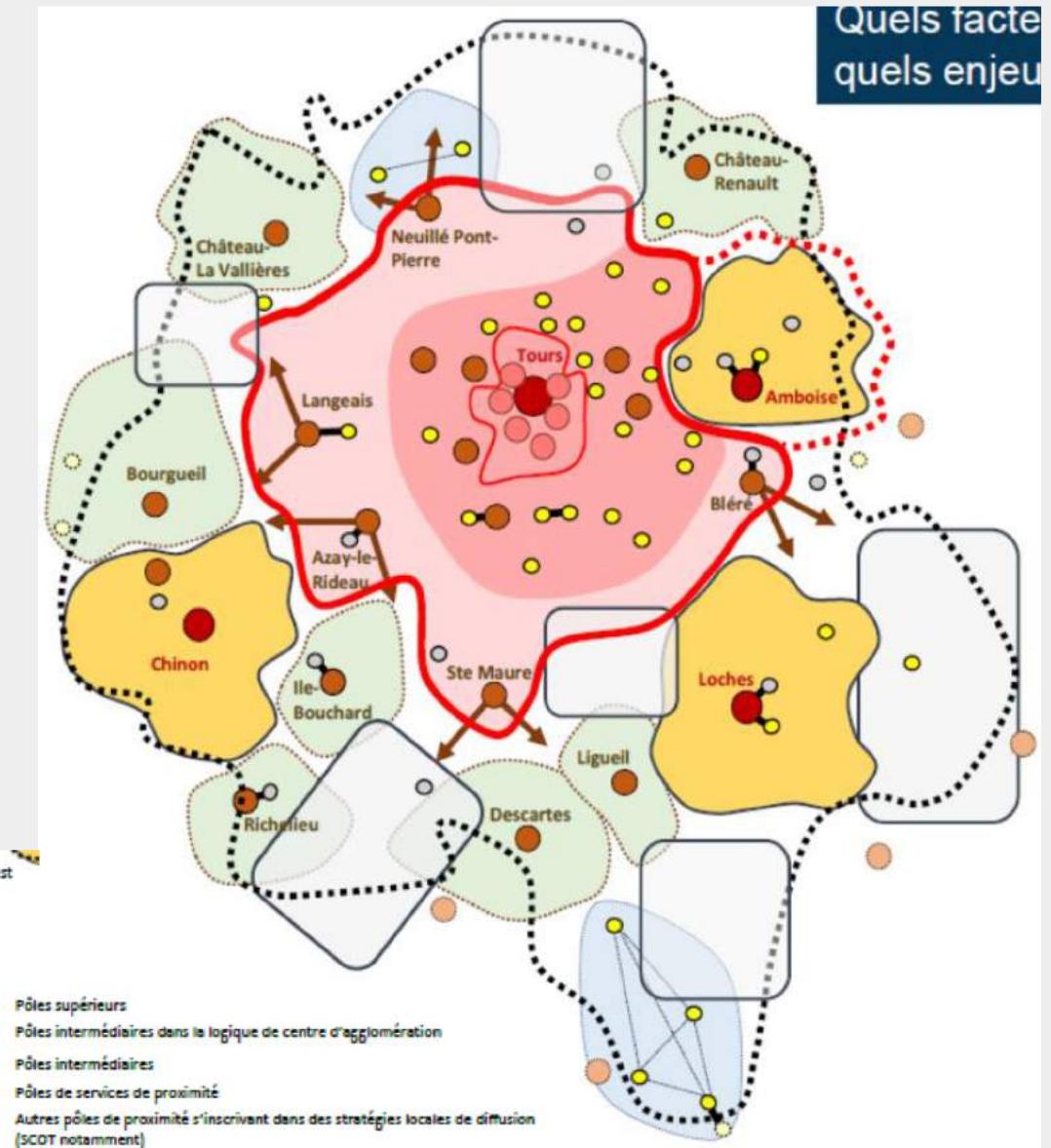
non retenues

# L'armature des pôles de service en Indre-et-Loire

Définie par le Conseil départemental, dans le cadre du schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public, en concertation avec les collectivités **en fonction de la concentration des services et commerces de proximité**

## Prévisualisation

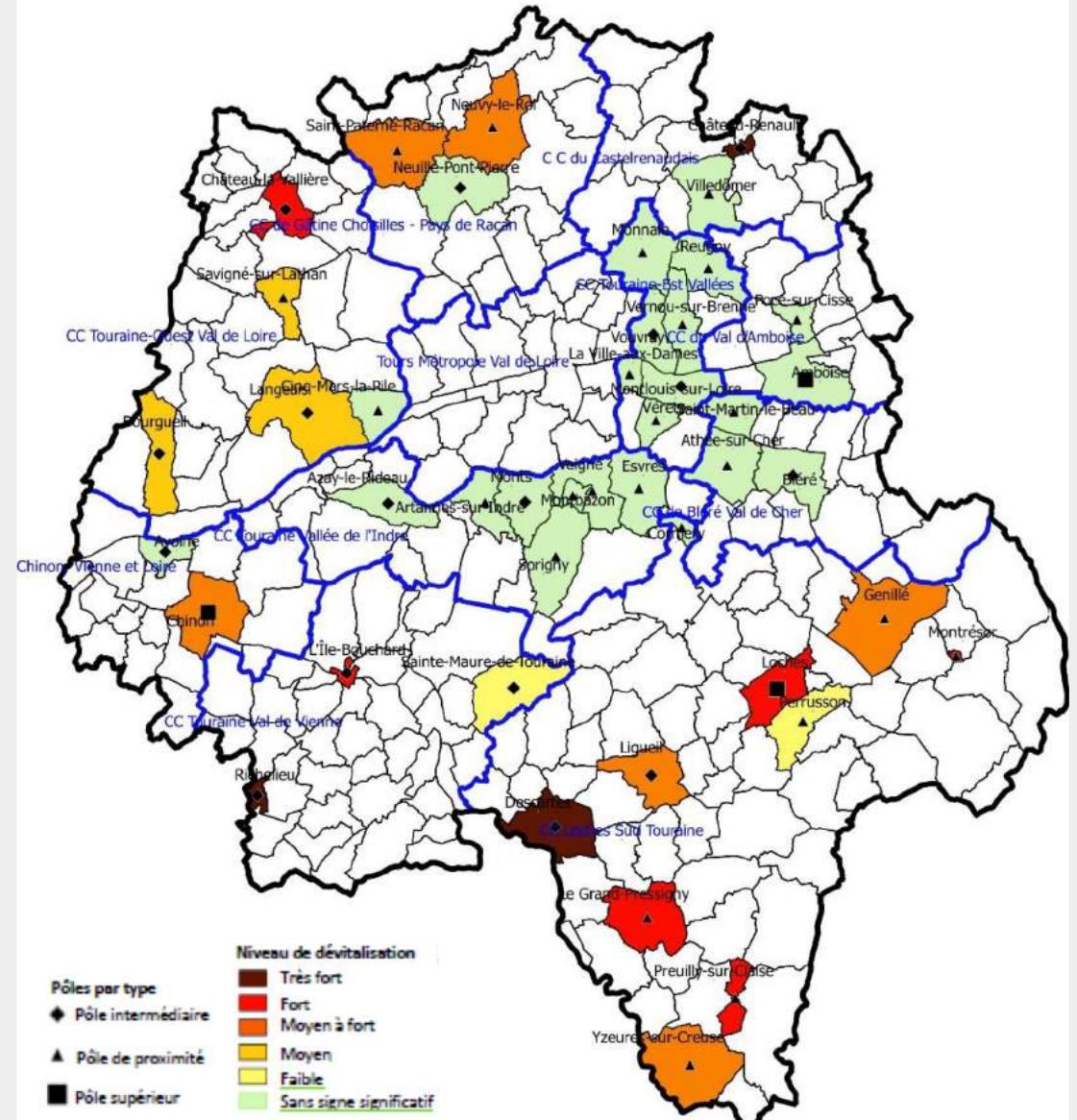
- Espace de diffusion péri-urbaine de l'agglomération de Tours (dont une frange ouest plus faiblement desservie en pôles de proximité)
- Axe de développement Tours-Amboise
- Première aire d'influence des 3 pôles supérieurs (hors Tours)
- Première aire d'influence des pôles intermédiaires
- Espaces structurés par un maillage de pôle de proximité
- Espaces périphériques plus fortement polarisés



# Les pôles en dévitalisation de l'Indre-et-Loire

En croisant les critères :

- Démographie
- Logements vacants
- Vieillissement
- Niveau de vie
- Chômage
- et en prenant en compte l'écart entre la ville ou le bourg-centre et sa communauté de communes



# L'ORT

## L'opération de revitalisation du territoire

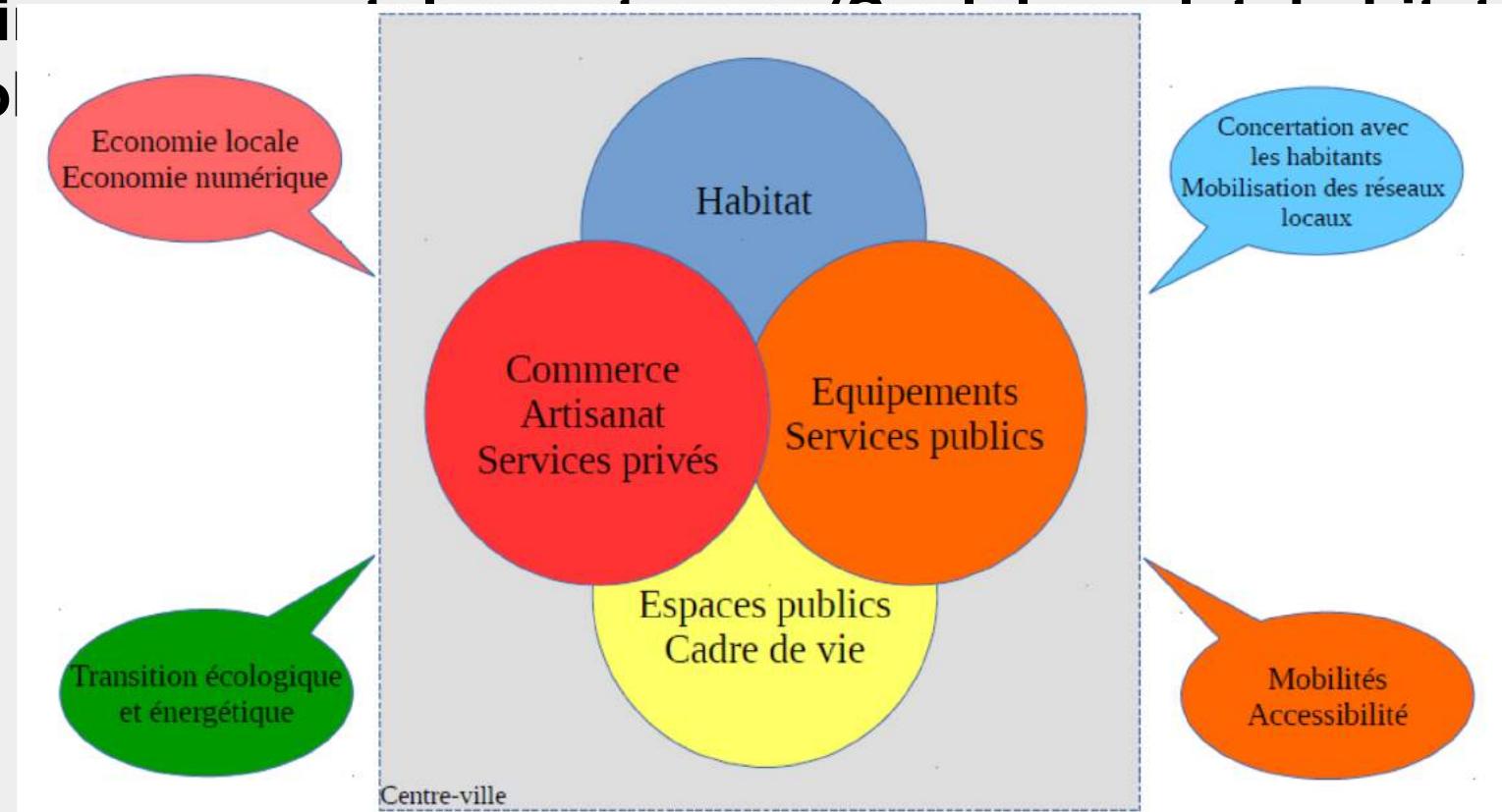
L'outil prévu pour permettre aux collectivités locales retenues au programme

**L'article 157 de la loi Elan instaure les ORT. Il ne limite pas son application**

**L'ORT est une convention entre l'EPCI, la ville principale de l'EPCI, d'autre**

# Une approche d'ensemble pour des résultats concrets

Un projet d'intervention, qui coordonne plusieurs dimensions, formalisé dans une convention, offre plus de légitimité politique et la visibilité pour mobiliser les financeurs et partenaires.



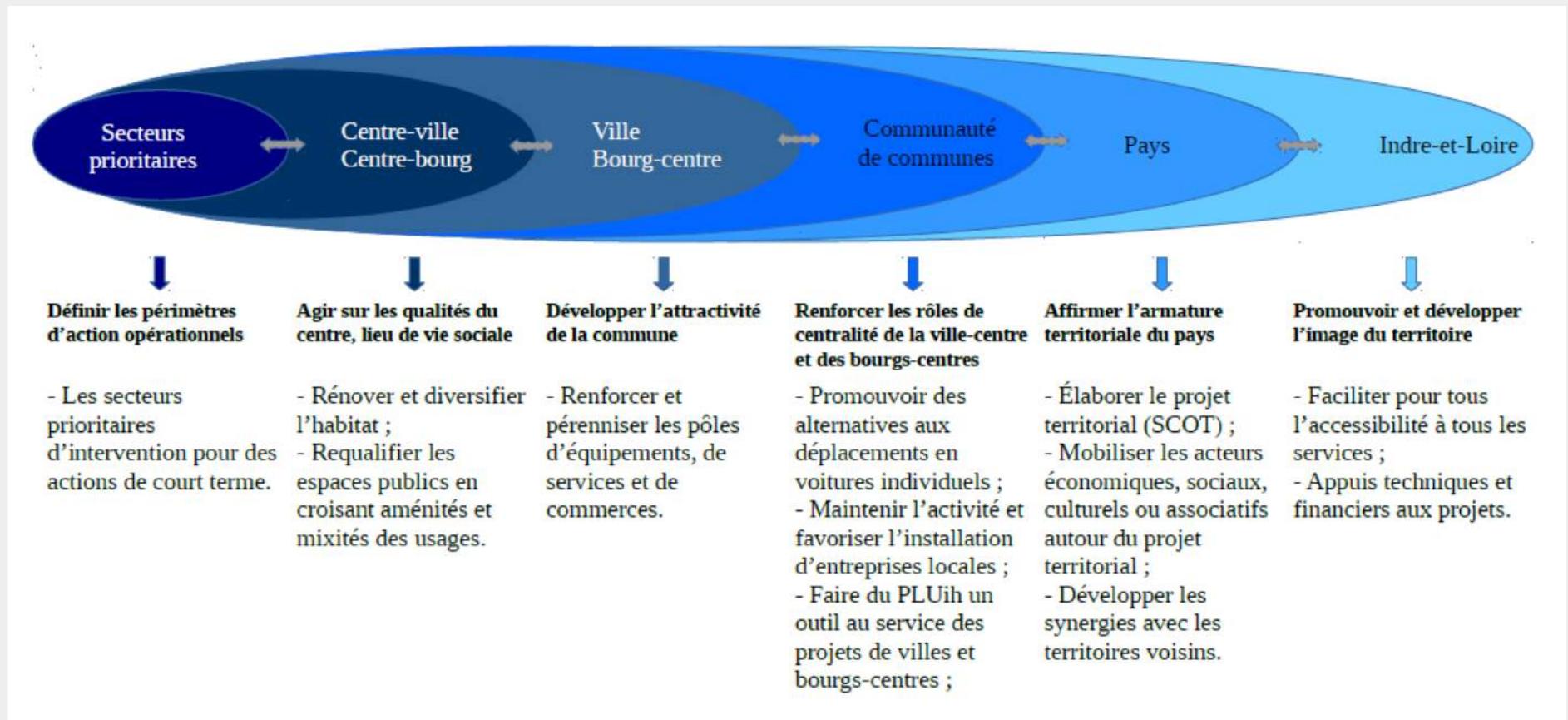
# L'ORT - Les actions

---

- La convention ORT liste les actions qui devront être conduites pour mettre en œuvre les objectifs**
- des actions de réhabilitation du parc immobilier bâti et d'amélioration de l'offre de logement
  - Un projet social, comportant notamment des actions en faveur de la mixité sociale
  - des actions sur les espaces et les équipements publics de proximité afin de favoriser l'attractivité
  - le recrutement d'un manager de centre-ville
  - des actions destinées à sauvegarder, moderniser ou créer des activités économiques et culturelles
  - l'engagement de mobiliser les nouveaux documents d'urbanisme pour favoriser l'attractivité

# Une approche d'ensemble pour des résultats concrets

**Une réflexion à l'échelle du bassin de vie pour un effet des actions sur le centre-ville, une synergie entre les territoires imbriqués**



# L'ORT – Le contenu de la convention

---

- .Objet et durée, étapes du **calendrier prévisionnel** : 5 ans recommandé
  - .Eléments de **diagnostic** au choix des collectivités, et **orientations** de
  - .Délimitation, dans un premier temps, d'**au moins un secteur**
  - .**d'intervention** correspondant au centre-ville de la ville principale de
  - .**Description des actions prévues** dans ces secteurs d'intervention,
  - .Conditions pour déléguer ces actions à des opérateurs.
  - .**Engagement des partenaires, gouvernance**, animation, pilotage,
  - .**coordination, évaluation des actions, association du public.**
- La convention sera enrichie dans le temps par voie d'avenant.

# les outils mobilisables par l'ORT

---

- .L'appui des services de l'État et de ses établissements ;
- .Elle instaure automatiquement le **droit de préemption urbain renforcé** sur son périmètre ;
- .Elle est **assimilée à une OPAH** et en a les mêmes effets juridiques (à condition de comporter tous les dispositions prévues par l'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 et au président de la communauté de communes, 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 de déclaration d'état d'abandon manifeste et d'expropriation peut-être lancée par le maire .**les futurs propriétaires bailleurs pourront bénéficier d'une défiscalisation lorsqu'ils rénovent un logement dans le périmètre des zones de bâti continu de la ville** (article 17 de la loi de finances 2010) ;

# les outils spécifiques au commerce

---

- .Le 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 sur son périmètre**
- .L'autorisation d'exploitation commerciale en centre-ville est supprimée (sauf demande contraire des élus porteurs de l'ORT pour des très grands projets) ;**
- .Les opérations immobilières « mixtes » logements-commerces sont encouragées en étant exemptées d' autorisation d'exploitation commerciale 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/ou à la demande de la collectivité.**

# outils sur le commerce de la loi Elan non spécifiques aux ORT

.Le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) est rendu obligatoire dans le document d'orientations et d'objectifs des SCOT, mais son contenu est modulable pour s'adapter à la spécificité des territoires ;

.La composition de la **commission départementale d'aménagement commercial CDAC** est élargie aux représentants de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre des métiers et de l'artisanat, de la chambre d'agriculture, à titre consultatif ;

.La **CDAC auditionne** pour tout nouveau projet, l'**animateur du commerce de centre-ville** de la commune ou de l'EPCI, l'**agence du commerce** et les **associations de commerçants** de la commune et des communes limitrophes et **informe les maires des communes limitrophes** des demandes d'autorisation d'exploitation commerciales ;

.Le préfet peut demander aux chambres consulaires des **études spécifiques d'organisation du tissu économique, commercial, artisanal ou de consommation des terres agricoles**

.La CDAC prend en compte de **nouveaux critères d'instruction** :

- la **contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial de centre-ville**

- les **coûts indirects supportés par la collectivité**
- le **bilan des émission de gaz à effet de serre**

# les autres outils de l'ORT

---

## Le droit d'expérimenter :

- . Possibilité jusqu'au 28/11/2025 de demander à **déroger, dans certaines conditions, aux règles opposables à leur projet** (*Code de l'urbanisme, code de la construction et de l'habitat, code de la santé, ...*) à conditions de démontrer que les résultats à atteindre satisferont aux objectifs sous-jacents auxdites règles et après avis conforme de l'EPCI ou du représentant de l'Etat.
- . Possibilité jusqu'au 28/11/2023, les actions mentionnées à l'ORT peuvent faire l'objet d'un **permis d'aménager multi-sites**, c'est-à-dire portant sur des unités foncières non contigues, (*facilitant par exemple l'intervention d'un opérateur sur un linéaire ou sur des groupes de commerces*)

# les étapes clés (ORT hors programme cœur de ville)



## ÉTAPES POUR CONSTRUIRE UNE ORT



Définir un projet de  
revitalisation du territoire  
et les parties prenantes



Préciser le contenu de la convention  
(durée, secteurs d'intervention,  
calendrier, financements  
et gouvernance)



Faire délibérer  
l'intercommunalité, la ville  
principale voire les autres  
communes volontaires



Signer la convention d'ORT  
avec l'ensemble des partenaires  
puis la publier

# Merci de votre attention



Direction Départementale des Territoires  
d'Indre-et-Loire  
Service urbanisme et démarches de territoires  
Mission ville durable