

EFFETS JURIDIQUES DE L'ORT

A partir de la date de signature de la convention, différents effets juridiques pourront s'appliquer. Certains effets juridiques s'appliqueront uniquement sur le secteur d'intervention défini dans l'ORT et d'autres effets pourront s'appliquer sur toute la commune.

Les effets juridiques jouent sur plusieurs thématiques :

- Facilitation d'élaboration d'une ORT
- Habitat
- Commerces et activités
- Aménagement et urbanisme
- Ingénierie, foncier et services publics

Ci-dessous, nous verrons les différents effets juridiques qui pourront s'appliquer à partir de la date de signature.

HABITAT

1. Denormandie dans l'ancien : effet juridique qui pourra s'appliquer à l'ensemble de la commune.

[Loi finance 2019 pour 2019 => article 199 novovicies et articles 2 et 46 de l'annexe III du code général des impôts.](#)

Dispositif fiscal afin d'encourager les porteurs de projets privés ou publics à rénover des logements dans leur commune. Ce dispositif fiscal est une aide d'investissement locatif. Les résidences principales ne sont pas concernées.

= Réduction d'impôt, en fonction de la durée d'engagement de location, pour des loyers plafonnés.

2. L'ORT vaut convention d'OPAH Renouvellement Urbain (RU) : effet juridique qui pourra s'appliquer uniquement sur le secteur d'intervention défini dans la convention.

[Loi ELAN](#)

Pour que l'ORT vaille convention d'OPAH RU, un certain nombre de volets doivent être intégrés :

- Immobilier et foncier : restauration immobilière ; portage et recyclage foncier ; dispositifs coercitifs
- Habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne : remise sur le marché de logement vacants ; travaux lourds de réhabilitation ; mesure de police spéciale LHI¹; accompagnement social
- Copropriétés fragiles ou en difficultés : simplification de procédures avec un seul document contractuel, un seul COPIL

3. L'ORT peut prolonger une convention d'OPAH RU : effet juridique qui pourra s'appliquer uniquement sur le secteur d'intervention défini dans la convention.

[Décision ANAH²](#)

Possibilité de prolonger l'OPAH RU signée au préalable, afin de mieux intégrer la dimension de l'habitat au projet de revitalisation de centre-bourg et centre-ville.

¹ LHI : Lutte contre Habitat Indigne

² ANAH : Agence nationale de l'Habitat

4. Abattement d'impôt sur les plus-values de cession de biens (y compris activités) : effet juridique qui pourra s'appliquer uniquement sur le secteur d'intervention défini dans la convention.

[Loi de finance 2020 pour 2021 => Article 150 VE du code général des impôts](#)

Abattement sur les plus-values résultant de la cession de biens immobiliers bâtis ou de droits relatifs à ces mêmes biens selon certaines conditions :

- Démolir afin de reconstruire des bâtiments collectifs d'habitation d'une certaine densité dans un délai de 4 ans.

5. Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et vente d'immeuble à rénover (VIR) en ORT : effet juridique qui pourra s'appliquer uniquement sur le secteur d'intervention défini dans la convention.

[Loi ELAN => Décret ANAH n°2019-498 du 22 mai 2019 ; décret no 2020-1750 du 28/12/2020 => Instruction de l'ANAH du 22 janvier 2021.](#)

Aide de l'ANAH au profit des opérateurs publics, para-publics ou privés visant à rénover des immeubles entiers en vue de la vente de logements en accession sociale ou en locatif conventionné (VIR) ou portage locatif conventionné sur 9 ans avant revente (DIIF).

Objectif : réguler le marché du locatif privé et lutter contre les marchands de sommeil.

- En DIIF : Subventions pour un immeuble en location pendant 9 ans par l'opérateur
- En VIR : L'opérateur vend les logements avant leur rénovation. Le bénéficiaire final achète le logement à un prix minoré par la subvention pour l'occuper en accession sociale ou le louer sans plafond de l'ANAH.

6. Biens sans maîtres et biens en état d'abandon manifeste : effet juridique qui pourra s'appliquer uniquement sur le secteur d'intervention défini dans la convention.

[Art.98 Loi 3DS => Art. 713 du code civil et art. L. 1123-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques](#)

Biens sans maîtres : La collectivité pourra lancer une procédure de récupération de biens au bout de 10 ans au lieu de 30 ans.

Biens en état d'abandon manifeste : La collectivité pourra imposer aux propriétaires de faire des travaux sans quoi une mesure d'expropriation pourra être engagée.

La loi 3DS permettra à la collectivité d'appliquer cette procédure sur l'ensemble du territoire et non uniquement sur le centre-ville et de transférer cette compétence à l'IBTN pour conduire des projets d'aménagement.

COMMERCES ET ACTIVITÉS :

1. Simplification des projets d'implantation commerciales en centre-ville : effet juridique qui pourra s'appliquer uniquement sur le secteur d'intervention défini dans la convention.

[Loi ELAN](#)

Favorisation du retour des commerces en cœur de ville, en exemptant d'autorisation d'exploitation commerciales (AEC) les projets s'implantant dans le secteur d'intervention. La convention ORT peut

fixer un seuil pour déclencher l'instruction d'AEC : à minima 5000m² de surface de vente, 2500m² de surface à prédominance alimentaire.

2. Limitation du développement des grands commerces en périphérie des villes : effet juridique qui pourra s'appliquer en dehors du secteur d'intervention défini dans la convention.

[Loi ELAN et art.96 de la loi 3DS => art. L-752-1-2 du code de commerce](#)

Il sera possible pour le Préfet d'intervenir et de suspendre au « cas par cas » l'enregistrement et l'examen en CDAC³ de nouveaux projets commerciaux en périphérie des secteurs d'intervention défini dans la convention, comprenant un centre-ville et situés dans les communes de l'EPCI signataire de la convention de l'ORT ou dans un EPCI limitrophe, afin d'éviter qu'un projet commercial ne nuise aux actions de l'ORT.

3. Stratégie commerciale en ORT et dispense de CDAC à l'échelle de l'EPCI : effet juridique qui s'applique à l'échelle de l'EPCI.

[Art.97 de la loi 3DS => art. L-752-1 et suivants du code du commerce](#)

Expérimentation sur 6 ans : pouvoir dispenser de CDAC les projets situés dans les territoires de l'ORT. Cependant l'EPCI doit :

- Être couverts par un SCOT comprenant un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique
- Être dotés d'un PLU
- Avoir l'accord de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) sur la stratégie commerciale prévue dans ces documents.

4. Exonération totale ou partielle pour les PME commerciales ou artisanales de CFE, TFPB et CVAE dans les communes classées en zone de revitalisation de centre-ville (ZRCV) : effet juridique qui pourra s'appliquer uniquement sur le secteur d'intervention défini dans la convention.

[Loi de finance 2019 pour 2020 => Article 1464 F du code général des impôts + arrêté du 31/12/2020](#)

L'ORT offre la possibilité aux collectivités de limiter la fiscalité du commerce et de l'artisanat, afin de favoriser leur maintien en cœur de ville, selon certaines conditions (délibération préalable du conseil municipal, revenu fiscal médian par unité de consommation de la commune doit être inférieure à la médiane nationale des revenus fiscaux).

5. Droit préemption urbain (DPU) renforcé et 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 : effet juridique qui pourra s'appliquer uniquement sur le secteur d'intervention défini dans la convention.

[Loi ELAN, Art.110 de la loi 3DS](#)

La signature de l'ORT ne modifie pas les conditions requises par le code de l'urbanisme pour la mise en place d'un DPU. Cependant, la commune titulaire du droit pourra s'appuyer sur le projet du

³ CDAC : commission départementale d'aménagement commerciale

territoire défini dans l'ORT pour justifier de son instauration, notamment le DPU renforcé. (Élargit aux lots de copropriétés, et immeubles < à 4ans).

6. Limitation de l'artificialisation des sols et projets en ORT : effet juridique qui pourra s'appliquer uniquement sur le secteur d'intervention défini dans la convention.

[Art.215 Loi Climat et Résilience => l'article L.752-6 code commerce](#)

Les projets commerciaux ayant une surface de vente supérieure à 10 000m², engendrant une artificialisation des sols sont interdits, sauf si, le projet se situe dans le secteur d'intervention. (Attention aux conditions et en attente d'un décret d'application).

7. Mise en demeure de réhabilitation d'une zone d'activité : effet juridique qui pourra s'appliquer uniquement sur le secteur d'intervention défini dans la convention.

[Art.220 Loi Climat et Résilience => l'art ; L.300-8 CU](#)

Lorsque l'état de dégradation ou l'absence d'entretien compromettent l'aménagement ou de restructuration de la zone d'activité, il sera possible de mettre en demeure les propriétaires afin qu'ils réhabilitent leurs locaux, terrains etc.

AMENAGEMENT ET URBANISME :

1. ORT et permis d'aménager multi-sites : effet juridique qui pourra s'appliquer uniquement sur le secteur d'intervention défini dans la convention.

[Loi ELAN](#)

Dans le cadre de la loi ELAN datant du 28/11/2018, et pour une durée de 5 ans. Cet effet permet de déroger au permis d'aménager classique dans les périmètres d'ORT et consiste en un unique permis d'aménager portant sur des unités foncières non contiguës, mais visant à la réalisation d'opérations caractérisées par une unité architecturale et paysagère sur les sites concernés.

Son utilisation est toutefois conditionnée au respect des OAP du PLU.

2. ORT et droit d'innover : effet juridique qui pourra s'appliquer uniquement sur le secteur d'intervention défini dans la convention.

[Loi ELAN](#)

Instauré pour une durée de 7 ans à compter du 28 novembre 2018, cet effet juridique donne la possibilité de déroger à certaines règles de la construction (cf. Droit de la Construction et de l'Habitation) par l'emploi de moyens réputés innovants d'un point de vue technique et architectural. Les résultats doivent toutefois être équivalents à ceux des règles auxquelles il est dérogé.

3. Procédure intégrée pour mise en compatibilité des documents d'urbanismes en ORT : effet juridique qui pourra s'appliquer à l'ensemble de la commune.

[Art.L 300-6-1 du code de l'Urbanisme : procédure intégrée.](#)

Facilitation juridique des modifications des documents d'urbanismes (SCOT, PLU) conformément au projet de territoire défini par l'ORT. L'ORT motive cette procédure intégrée.

4. Dérogations à l'application de certaines règles du PLU : effet juridique qui pourra s'appliquer uniquement sur le secteur d'intervention défini dans la convention.

[Art. 96 Loi 3DS => Art. L. 152-6-4 du code de l'urbanisme.](#)

Dans le but de diversifier les fonctions urbaines des secteurs, possible dérogations aux règles de retrait, densité, gabarit, stationnement. Notamment dans les secteurs des zones pavillonnaires, entrées de villes commerciales.

Dérogations possibles également aux règles relatives au gabarit des bâtiments d'habitations dans le but de travailler sur l'espace extérieur.

5. Accélération des projets par voie d'ordonnance : effet juridique qui pourra s'appliquer à l'ensemble de la commune.

[Art. 226 Loi Climat et Résilience.](#)

Rationaliser les procédures d'autorisation, de planification et de consultation (codes urbanisme et environnement) pour accélérer les projets sur des terrains déjà artificialisés les périmètres d'ORT : ordonnance à prendre en 2022.

INGENIERIE, FONCIER ET SERVICES PUBLICS :

1. ORT et agences d'urbanisme : effet juridique s'appliquant à l'ensemble de la commune.

[Art. 205 Loi Climat et Résilience. => art. L. 132-6 CU](#)

Les agences d'urbanismes peuvent apporter ponctuellement une ingénierie, dans le cadre d'une convention d'ORT dans les territoires qui sont situés à proximité de leur périmètre d'action.

2. ORT et EPF d'Etat : effet juridique qui s'applique à l'échelle de l'EPCI.

[Art. 112 de la Loi 3DS](#)

Extension possible des conditions et du périmètre d'intervention d'un EPF d'Etat au profit d'un EPCI en ORT, en absence de couverture d'un territoire par un EPF local. L'EPCI peut déléguer son droit de préemption à l'autorité compétente ou concessionnaire d'une opération d'aménagement.

3. ORT et services publics : effet juridique s'appliquant à l'ensemble de la commune.

[Loi ELAN.](#)

Obligation d'information du maire et du président de l'EPCI six mois avant la fermeture d'un service public.