

A noter que le tracé des voies routières a subi des modifications au cours des siècles. Mais la « rue grande » demeure toujours l'axe principal de l'agglomération.



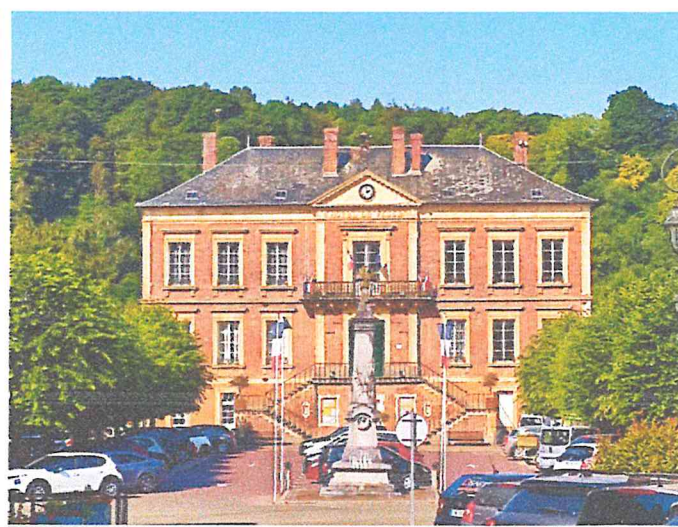
Rue grande



Rue grande



Place Foch (hôtel de ville)



hôtel de ville

La commune dispose d'un patrimoine classé et inscrit au titre des Monuments historiques, à savoir :

- Maison du Vieux Manoir (XVI^e), classée le 21.02.1941
- Eglise Notre Dame (XIII-XVI^e), classée le 12.04.1996
- Tourelle d'escalier du manoir Dossin, classée le 10.08.1932
- Hôtel du Croisy (XVII^e) cheminée et chambre, classée le 11.08.1987
- Ancien couvent des Augustines (XII^e), inscrit le 29.12.1987
- Chapelle de l'Hospice (XV^e), partiellement, inscrite le 19.01.1927
- Manoir Dossin (façade à pans de bois), inscrit le 17.11.1932
- Hôtel du Croisy (serre, canal, jardin façades et toitures, inscrit le 17.11.1932

La législation relative aux sites patrimoniaux remarquables a pour but de protéger, de conserver et de mettre en valeur le patrimoine d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysagers de nos territoires.

Une ville ou un quartier de ville peut être classé (référence: code du patrimoine) si sa conservation, sa restauration, sa réhabilitation ou sa mise en valeur présente un intérêt public au point de vue, *comme indiqué ci-dessus*.

L'ancien hospice devenu hôpital local, situé 70 rue grande, trop vétuste a été transféré dans un établissement tout neuf en octobre 2015. rue de la source
Sa dénomination : Etablissement Public Médico-Social EPMS comprend un EPAD 89 lits avec pôle d'accompagnement de soins intensif PASA et un foyer d'accueil médicalisé FAM de 31 lits. L'ancien hôpital est inoccupé depuis cette date. En cours de transfert de propriété, la Communauté d'agglo (décision 13.02.2020) pourrait créer un pôle multi-services dans une partie des anciens locaux (école de musique, bibliothèque..). Avant toute décision, la collectivité territoriale recherche un partenaire privé.



Le terrain occupe une superficie de 8 000 m² en plein centre-ville et les planchers 8636 m² réparties sur 4 bâtiments.

Orbec étant sélectionné à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), une véritable politique globale de redynamisation du centre bourg a été mise en place. Elle concerne l'habitat privé (OPAH-RU 2017 à 2023, l'aménagement des espaces publics, la redynamisation du commerce en centre bourg, le réinvestissement de la friche de l'ancien EPMS et l'ancienne école en plein centre.

Le développement est fragilisé par un fort repli démographique, un vieillissement important de la population et un taux de chômage élevé et en augmentation entraînant une diminution de l'activité économique.

Mais Orbec possède un Patrimoine architectural remarquable

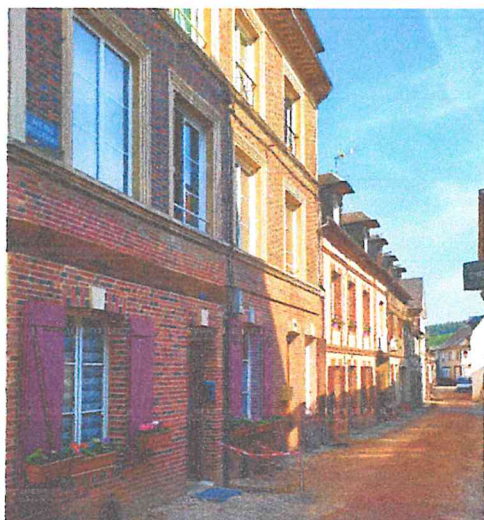
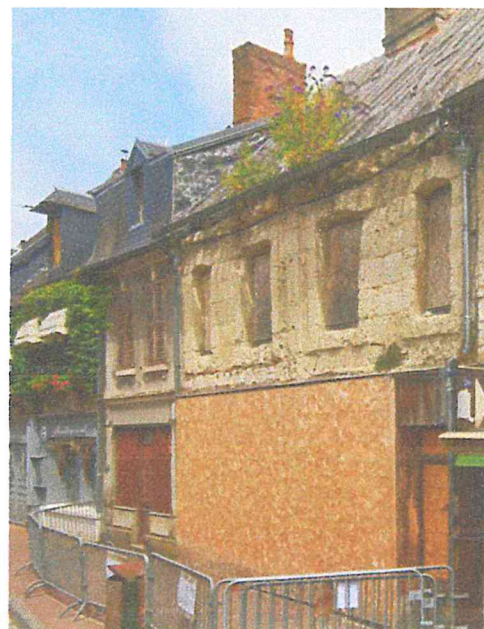
L'habitat, dans un état dégradé, est « *secouru* » par une OPAH concernant 125 logements. Les crédits alloués et incitatifs pour les propriétaires proviennent de plusieurs sources, exemple sur une enveloppe globale de 2 163 700 € à valoir sur 5 ans, l'Anah intervient pour 1,5 million, la communauté d'agglomération 0.4, puis la ville d'Orbec et le fonds d'aide à la rénovation thermique.

Récemment, trois « ilots » ont été déclarés en péril. Pour exemple, ci-contre l'immeuble au 26, rue grande (l'artère principale). Les 2 autres se situent rue de l'Aigle et rue du Lyonnais.

Actuellement, la 4ème tranche de travaux de voiries est en cours d'achèvement dans le secteur des Venelles coté mairie.

La prochaine étape concerne la restauration de l'église Notre Dame.

Ci-dessous, réfection rue derrière centre culturel puis en continuité à droite celle des religieuses



La commune d'Orbec ayant passé une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT), elle peut bénéficier du dispositif « Denormandie ». Celui-ci permet aux propriétaires de bénéficier d'une défiscalisation pour des logements locatifs faisant l'objet de travaux d'amélioration.

Lorsque la commune obtiendra son classement en site patrimonial remarquable (SPR), les dispositions de la « Loi Malraux » s'appliqueront. Un dispositif pratiquement équivalent à celui en vigueur actuellement

Ces 2 dispositifs sont très restrictifs et contraignants car ils ne profitent qu'à des immeubles destinés à la location. Or Il ne semble pas que la commune d'Orbec ait un besoin probant de logements locatifs.

Les propriétaires devraient pouvoir bénéficier d'autres concours financiers, sans contraintes précitées, pour pouvoir engager des travaux d'envergure. Le dernier magazine du calvados N°151 été 2023 en page 13, cite « une parole d'élue » à savoir celle de Mme Sylvie Jacq Vice-Présidente du conseil départemental qui indique en substance : « Le Département accompagne la restauration et la valorisation du

patrimoine historique du Calvados en en apportant son expertise, en participant financièrement aux travaux... » Une enveloppe conséquente pourrait être attribuée à la mise en valeur du patrimoine d'Orbec.

Le maintien des identités est parfois malmené et l'on constate un glissement progressif vers la dénaturation et la banalisation des bâtiments : remplacement des menuiseries bois par du PVC, volets roulants avec caissons débordants

*La réfection de la toiture en cours, place Foch, est réalisée en grandes ardoises tandis que la toiture voisine est de format classique (22x32). A la mairie, il a été précisé que la toiture serait refaite à l'identique d'où absence de dépôt de déclaration de travaux.
Manque esthétique et homogénéité !!*



3-7 Les conséquences du classement d'un SPR (synthèse de la réglementation)

Dès que le classement produit ses effets juridiques, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis, sont soumis à autorisation préalable.

Les permis de construire, de démolir ou d'aménager, ainsi que l'absence d'opposition à déclaration préalable tient lieu de cette autorisation préalable si l'ABF a donné son accord, éventuellement assorti de prescriptions motivées.

Cependant, quel que soit le document de gestion prescrit, il ne peut être appliqué tant qu'il n'est pas élaboré ni adopté. Dans l'intervalle, l'ABF doit s'assurer du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. L'ABF peut donc, s'il juge que les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du SPR, refuser son accord ou l'assortir de prescriptions.

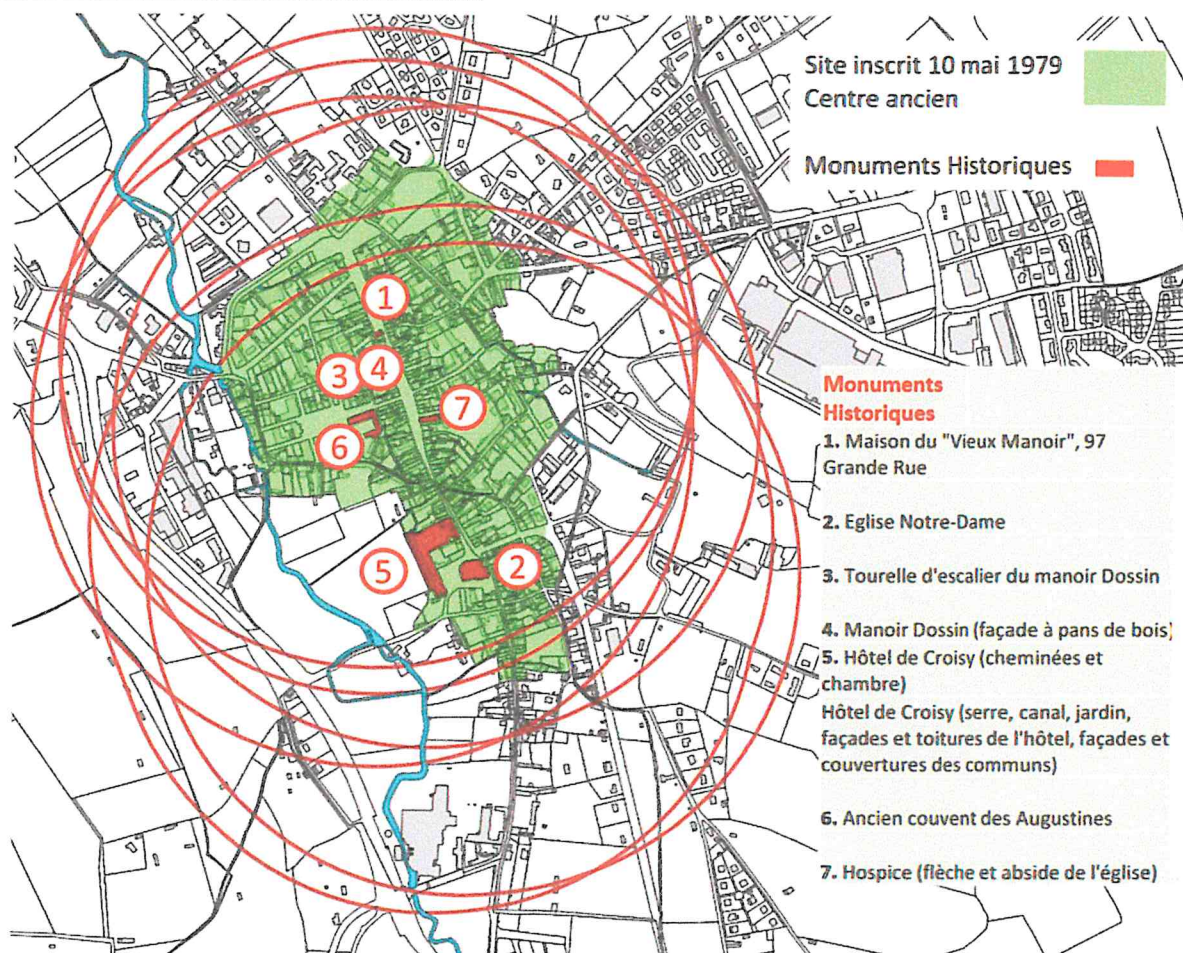
La commission locale du SPR (à établir par la suite) pourra également être saisie à tout moment pour débattre d'une question relative à la conservation ou la mise en valeur du SPR, à la demande de l'ABF ou dans les conditions prévues par son règlement intérieur. La mise en place d'un Plan de sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) permettra d'assurer, sur tout ou partie du SPR, la protection, la conservation et la mise en valeur effective du patrimoine culturel. Son élaboration est de la compétence conjointe de l'État et de l'autorité territoriale en charge de l'urbanisme (Communauté d'agglomération de Lisieux).

B) Etude du projet relatif au PDA

La notice de l'étude pour la création d'un périmètre délimité des abords de présentation (35 pages) reprend l'historique de la réflexion aboutissant au projet présenté, le cadre juridique, la copie des arrêtés de classement et les supports

photographiques, les protections actuelles avec les 500m, puis celles envisagées dans le périmètre délimité des abords.

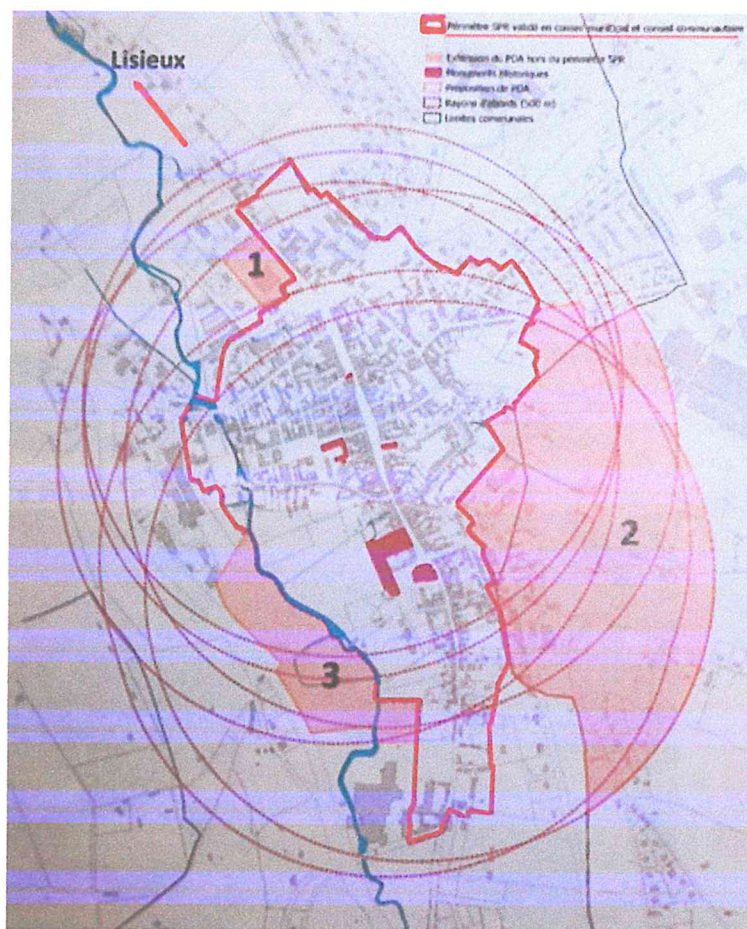
Protection actuelle = rayon 500 m



Source dossier BE-AUA

Le projet du PDA a été élaboré en collaboration avec la communauté d'agglomération, la commune d'Orbec et l'ABF. Il a été validé par le conseil communautaire du 9.12.2021. Le périmètre retenu tient compte des enjeux patrimoniaux (covisibilité, cohérence des tissus urbains, composition paysagère). Pour cela, il faut préserver l'organisation historique de la ville qui s'étire au fond de la vallée, prendre en compte les perspectives des monuments, exclure les espaces n'ayant pas d'enjeux patrimoniaux remarquables (secteurs pavillonnaires et zones d'activités à l'Ouest et au Sud-Ouest).

La surface retenue est de 76.9 ha tandis que la surface couverte par les anciens rayons de 500 m abandonnés était de 131.5 ha.



« Extension du PDA au-delà du périmètre du SPR. »

- 1- au nord, intégration de la surface commerciale (Intermarché)
- 2- à l'Est, intégration de l'espace ouvert de l'ancien château. Gestion des futures constructions et évolution des constructions existantes. Emprise sur la commune de la Vespière Friardel.
- 3- à l'Est, intégration des espaces naturels le long de la rivière et du parc de loisirs

Source dossier BE-AUA

IV Appréciation générale :

L'étude du dossier remis à l'enquête publique, la visite de lieux stratégiques, les entretiens avec le responsable du projet et le maire, l'absence de contestation du projet par le public, les 681 consultations sur le site internet dédié permettent au CE d'avoir une approche globale sur le projet de création d'un site patrimonial remarquable « SPR » à Orbec et du périmètre délimité des abords « PDA » avec emprise sur la commune de la Vespière Friardel.

====*==*==*==*

Les conclusions motivées sont développées ci-après, avec in fine, l'avis du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur

Michel Ozenne 15 juillet 2023