



Etude préalable pour le classement en Site Patrimonial Remarquable de la commune d'Orbec

NOTICE DE PRESENTATION



AD14 – cote : 3P/1962 – cadastre de 1824 - 1825

Novembre 2021

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LISIEUX NORMANDIE

■ BE-AUA

Atelier Atlantique Paysagiste

Table des matières

I.	PRESENTATION DU TERRITOIRE	4
A.	Orbec dans son cadre paysager.....	4
1.	Occupation du site.....	4
2.	Une ville ancrée dans son territoire – Orbec Ville de couleurs et de textures	6
3.	Orbec, ville d’eau.....	7
4.	Un relief offrant des vues lointaines et rapprochées.....	10
B.	Dynamiques urbaines engagées.....	14
1.	Opération de revitalisation territoriale valant OPAH RU (2017 – 2023).....	14
II.	ORBEC ET LES MEMOIRES URBAINES	20
A.	Historique du développement du territoire.....	20
1.	Les origines	20
2.	Les seigneuries – les « forces en présence ».....	22
3.	La ville médiévale	26
4.	La ville XVII° et XVIII° siècles	28
5.	La ville XIX° et début XX°	30
6.	Les faubourgs XIX° et début XX° siècle	31
7.	La ville d’aujourd’hui	33
8.	Les espaces publics et perspectives urbaines hérités du XIX° siècle.....	34
B.	Persistance des supports de mémoire	35
1.	La carte de topographie historique	35
2.	La mémoire pour comprendre l’évolution du bâti.....	36
3.	Les façades des XVI° et XVII° siècle recomposées ou recouvertes au XIX°	37
4.	La pertinence de la référence architecturale jugée aujourd’hui identitaire.....	38
C.	Spécificités du patrimoine architectural et urbain.....	39
1.	Les typo-morphologies.....	39
2.	Les accès sur l’espace public	44
3.	Les ruelles et passages	45
D.	Enjeux patrimoniaux.....	46
1.	Carte de synthèse	46
2.	Visites de quelques parcelles et intérieurs.....	47
3.	Maintien des identités.....	49
III.	OUTILS DE GESTION PATRIMONIALE EXISTANTS	50
A.	Protection au titre de la loi de 1930 sur les Sites.....	50

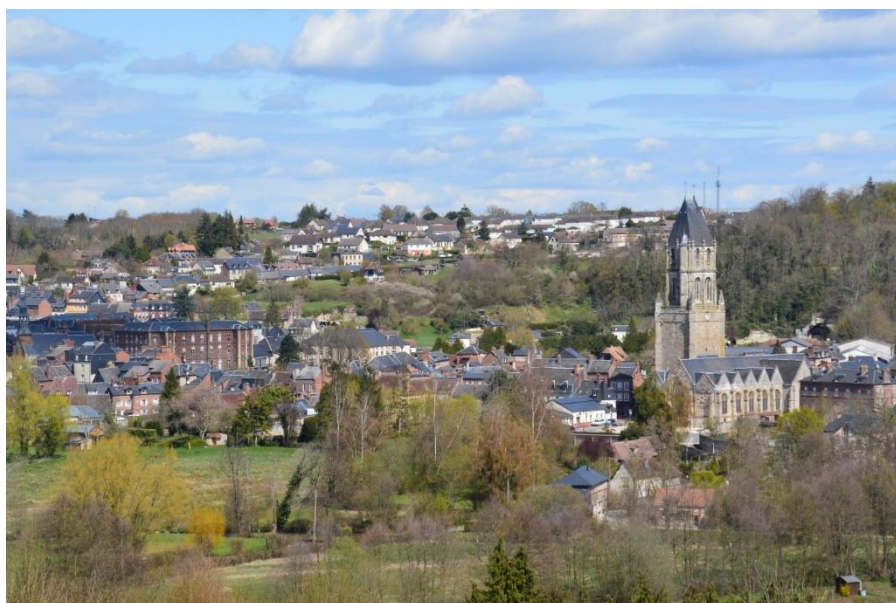
B.	Protections au titre de la loi de 1913 sur les Monuments Historiques.....	52
C.	Synthèse des protections existantes.....	54
IV.	PROPOSITION D'UN PROJET DE PERIMETRE ET DE SES JUSTIFICATIONS.....	55
A.	L'outil Site Patrimonial Remarquable – La pertinence au regard des projets portés par les collectivités 55	
B.	Justification de la proposition de périmètre	56
1.	Le cœur de ville identitaire.....	56
2.	L'écrin paysager du cœur de ville.....	57
3.	Un relai des outils permettant d'accompagner les franges du futur SPR	57
C.	Proposition de périmètre	58
V.	CONCLUSION	59

Bibliographie

I. PRESENTATION DU TERRITOIRE

La ville d'Orbec est située à la limite sud-est du département du Calvados, en Normandie, à proximité des départements de l'Eure et de l'Orne. Elle appartient à la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (CALN) depuis le 1^{er} janvier 2017. Elle est située à 20 km et moins de 30 minutes de Lisieux et 85 km soit environ 1h15 de Caen en voiture. A proximité immédiate de A28, Orbec est également facilement accessible en voiture depuis Rouen distant de 88 km soit 1h10 mais aussi de Paris situé à 2h15 en voiture. La gare ferroviaire de Bernay située à 20 minutes de la commune permet d'accéder en train à Paris, Caen et Cherbourg.

A. Orbec dans son cadre paysager



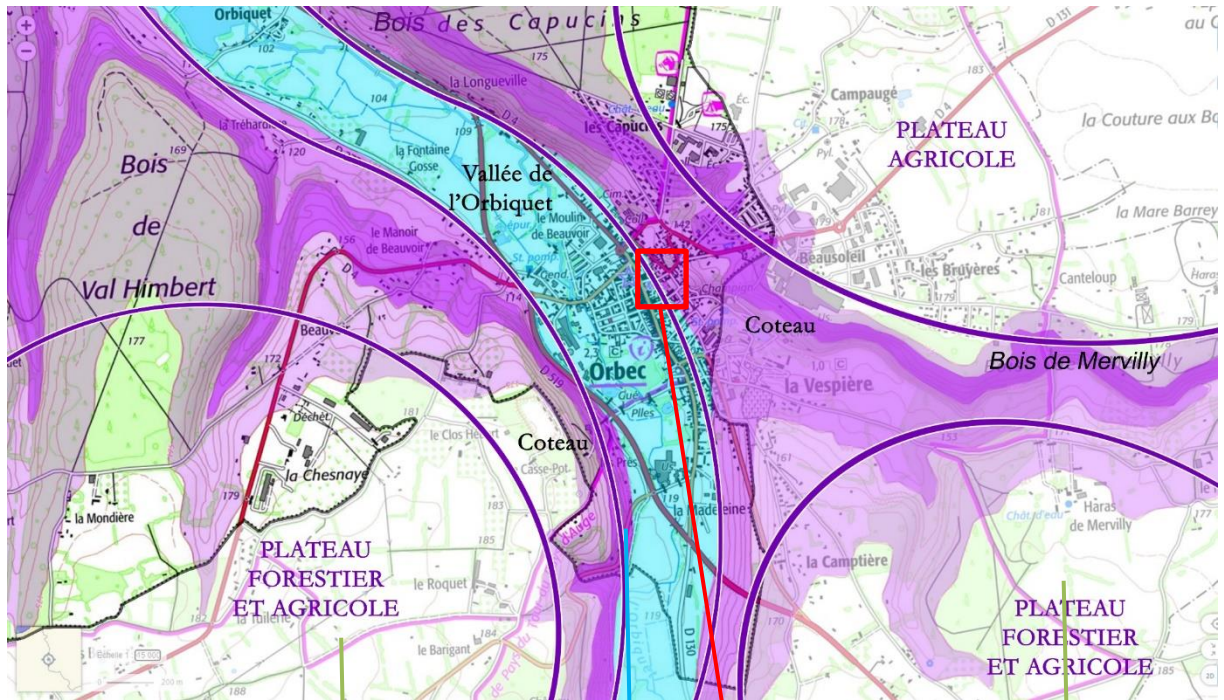
(@be-aea)

1. Occupation du site

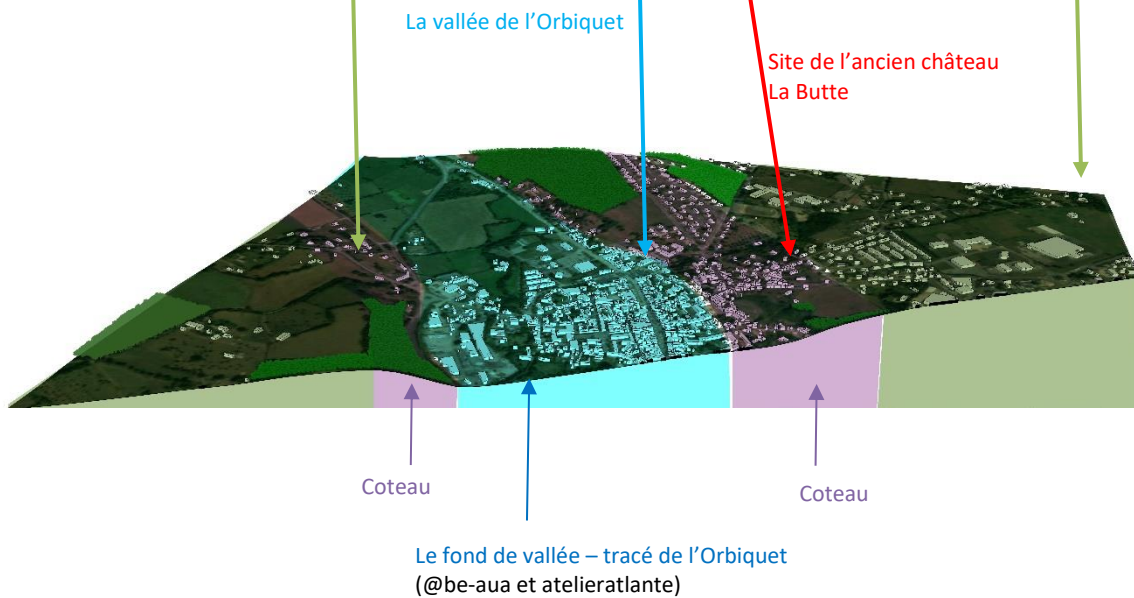
La commune d'Orbec est implantée au confluent du ruisseau de la Vespière et de l'Orbiquet, au carrefour des voies antiques de Lisieux à Evreux et de Lillebonne au Mans. Elle possède une situation abritée en contrebas du plateau de Lieuvain, au creux d'une vallée du Pays d'Auge en région Normandie.

La ville est implantée en fond de vallée, entourée de collines aux crêtes boisées couvertes de forêts de feuillus (chênes, hêtres, châtaigniers) anciens bois du Roi, des Capucins, du Bois de Mervilly et du Val-Himbert et de taillis et bruyères sur les plateaux plus ou moins caillouteux.

Schéma d'implantation de la commune d'Orbec dans son cadre paysager



(@be-ua et atelieratlante sur fond ign/geoportail)



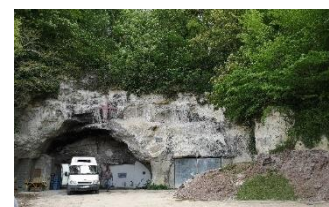
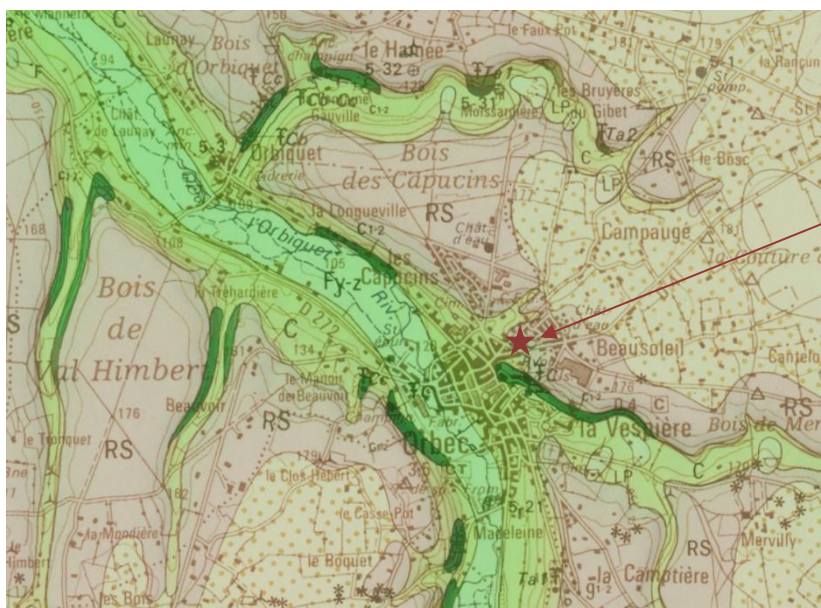
2. Une ville ancrée dans son territoire – Orbec Ville de couleurs et de textures

Découlant de l'histoire de la ville et de son site, Orbec est une ville de couleur, à travers la couleur de son paysage (l'eau des canaux, l'espace boisé qui accompagne la motte féodale, le parc du château de la Vespière, les jardins privés...), mais surtout dans les matériaux de l'architecture des bâtiments ; les pans de bois et leur teinte sombre qui contrastent avec les remplissages de torchis enduits ou de briques à motif, les essentages d'ardoise, les silex, les pierres calcaires, les façades de brique dont certaines vernissées et les toitures de petites tuiles plates de terre cuite sombre.

Sur la commune d'Orbec et à proximité immédiate, tous les matériaux nécessaires à la construction étaient présents : affleurements de grès sur les plateaux, poudingues, marne calcaire exploitée en carrière à flanc de coteau en limite de la Vespière et sur la rive gauche de l'Orbiquet, argile à silex et chênes des forêts.

Apparaît ensuite la brique industrielle, produite dans les briqueteries de la Vespière et de la vallée de l'Orbiquet avant que la briqueterie de Glos prenne le relais en 1890.

Les tuiles plates étaient fabriquées au lieu-dit la Poterie et la Tuilerie au Moyen-Age. Elles semblent être d'usage courant au 15^e siècle, elles ont été supplantées par l'ardoise au 19^e siècle, transportée par voie ferrée.

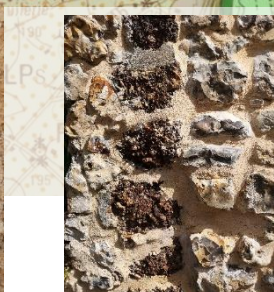


Ancienne carrière, aujourd'hui champignonnière / 1^{ère} mention de la carrière en 1373

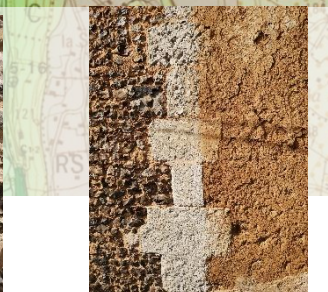
Extrait de la carte géologique (source geoportail)



Terre, fibres végétales petits silex



Poudingues et silex



Silex, pierre de la Vespière et bauge



Briques

3. Orbec, ville d'eau

La présence de l'eau dans la ville est prégnante, elle s'introduit sous les habitations et les voies au gré de la pente naturelle et des cheminements créés autrefois. La rivière de l'Orbiquet prend source sur la commune voisine de la Folletière-Abenon, elle rythme la vallée du même nom jusqu'à Lisieux se déversant dans la Touques.

L'eau, qui traverse le territoire de différentes façon (voir carte ci-dessous), a déterminé l'implantation et les activités de la ville depuis le Moyen-Age. L'Orbiquet a fait tourner de nombreux moulins (banaux à blé, à tan, à papier) alimentant des teintureries et tanneries (rue des Moulins), tandis que le ruisseau de la Vespière et ses canaux (rue des Osiers, des Religieuses, des Moulins) alimentent moulins à fouler les draps, à friser les frocs, à couteaux, tanneries, teintureries, blanchisseries et foulonneries.



Canal, rue des Osiers



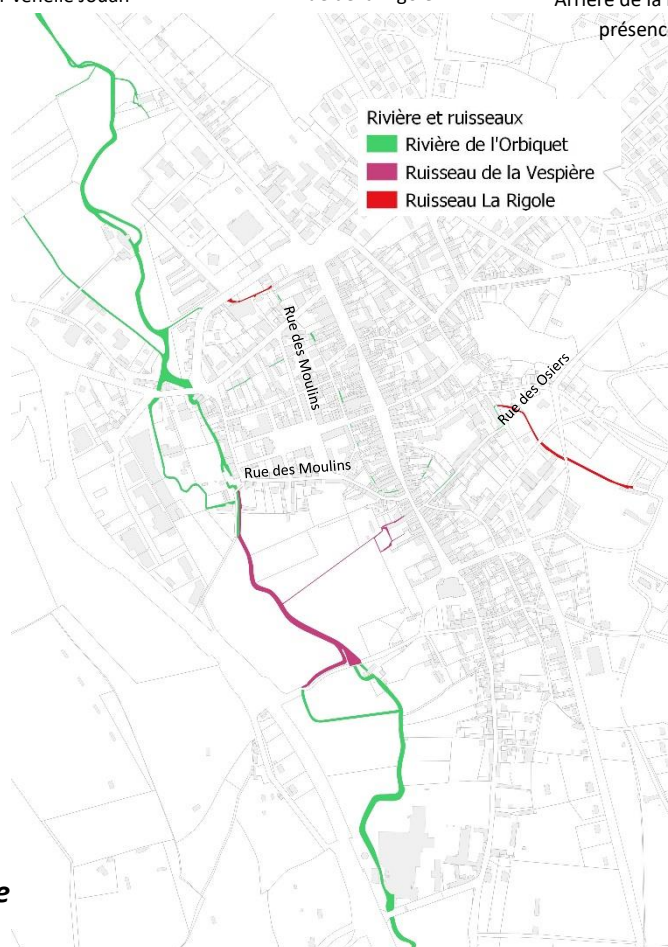
Lavoir venelle Jouan



Rue de la Rigole



Arrière de la rue des Moulins, présence de lavoirs



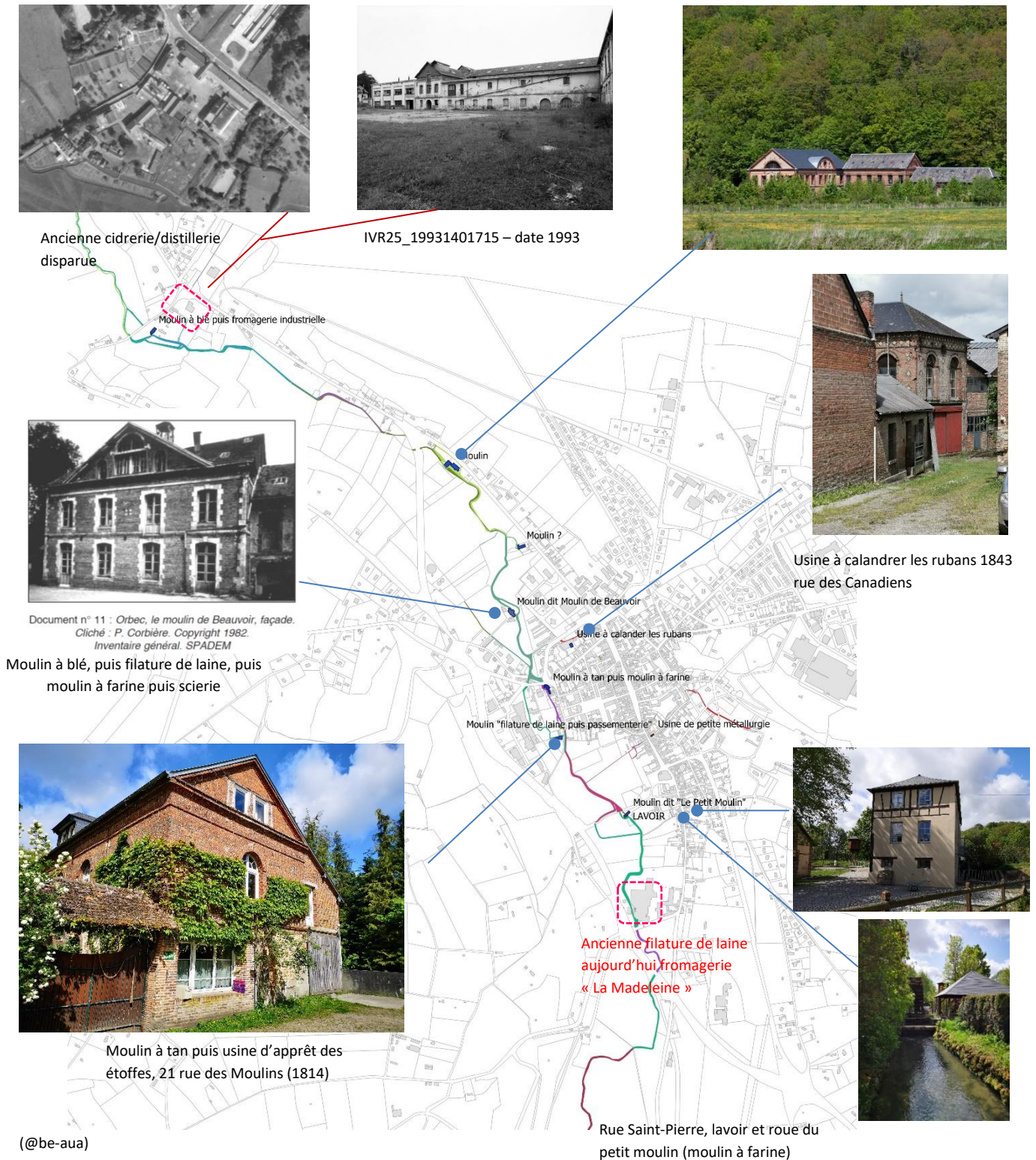
Carte du réseau hydraulique

(@be-aea)

Etude préalable pour le classement en Site Patrimonial Remarquable de la commune d'Orbec

Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

L'Orbiquet présente un double intérêt : la régularité du débit intéresse les propriétaires d'établissements hydrauliques et les sédiments en suspension qui se déposent par simple submersion hivernale des prairies, grâce à de multiples petits canaux clos de vannes, intéressent les propriétaires de prairies. C'est en raison de cette pratique que les éleveurs de la vallée sont aussi appelés « baigneurs ».



Carte de localisation des Moulins

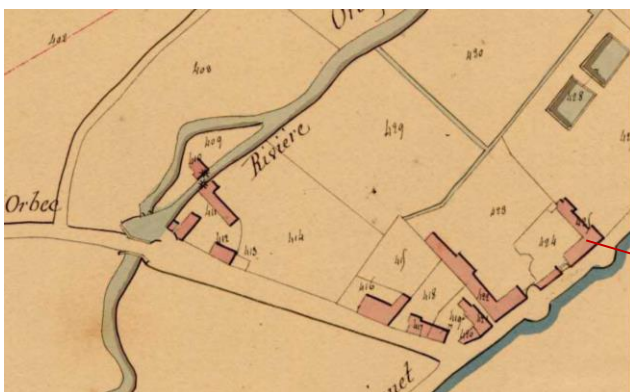
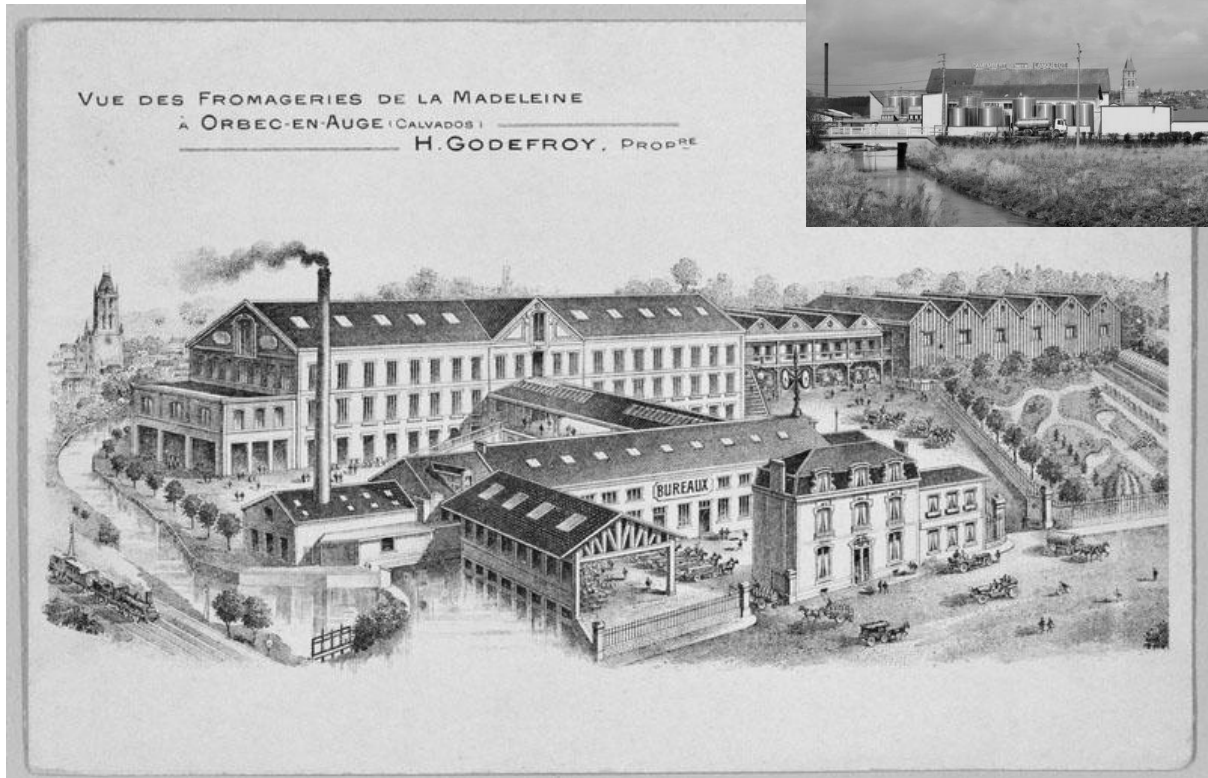
- **La Madeleine** (10 à 12 rue de Vimoutiers) – la perte d'un rapport à l'eau

Ce rapport fortement identitaire à l'eau, aux canaux et dérivations, reste fragile comme le montre l'exemple ci-dessous.

Cette ancienne filature de laine devenue fromagerie et aujourd'hui fromagerie industrielle Lanquetot, est à proximité immédiate du ruisseau de l'Orbiquet.

Sur le cadastre de 1825, la filature est parfaitement visible avec ses deux roues de part et d'autre du canal d'amenée. Ces canaux, d'amenée et de décharge n'existent plus.

Les premières fromageries du XIX^e siècles utilisaient encore l'eau pour y tremper les bidons et maintenir le lait au frais. Cet usage a disparu.



AD14 – 3P/1962 cote (section C de Beauvoir)



Hôtel particulier 18^e, aujourd'hui à l'abandon (face au Manoir de Loraille)

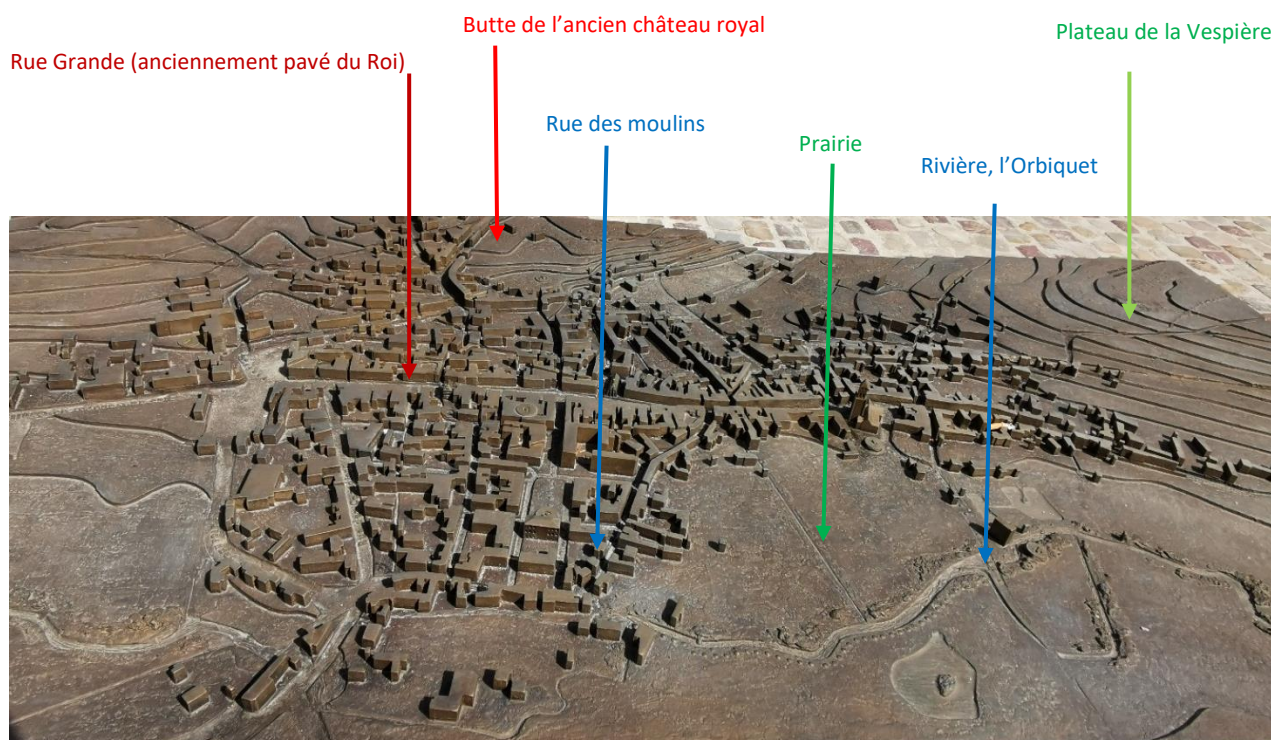
4. Un relief offrant des vues lointaines et rapprochées

Au confluent des petits ruisseaux de la Vespière et de l'Orbiquet, résurgence à fort débit qui creusa la vallée, le territoire d'Orbec se dessine entre vallée et coteaux.

Nous verrons dans la partie II – *Orbec et ses mémoires urbaines*, à quel point ce relief a marqué le développement de la ville et du territoire élargit.

Cette adaptation au site à la fois géologique, topographique et hydraulique marque fortement la ville d'aujourd'hui qui se découvre depuis les points hauts dans sa morphologie et depuis la vallée dans sa silhouette emblématique d'où émergent les monuments liés à l'histoire et au développement d'Orbec. (cf cartes de vues pages suivantes).

Ces regards qui permettent la compréhension du site sont essentiels à la lecture de la richesse historique, urbaine et paysagère d'Orbec.



Photographie du plan de la ville 3D d'Orbec en bronze avec identification des principaux sites, rue Grande (@be-aua)

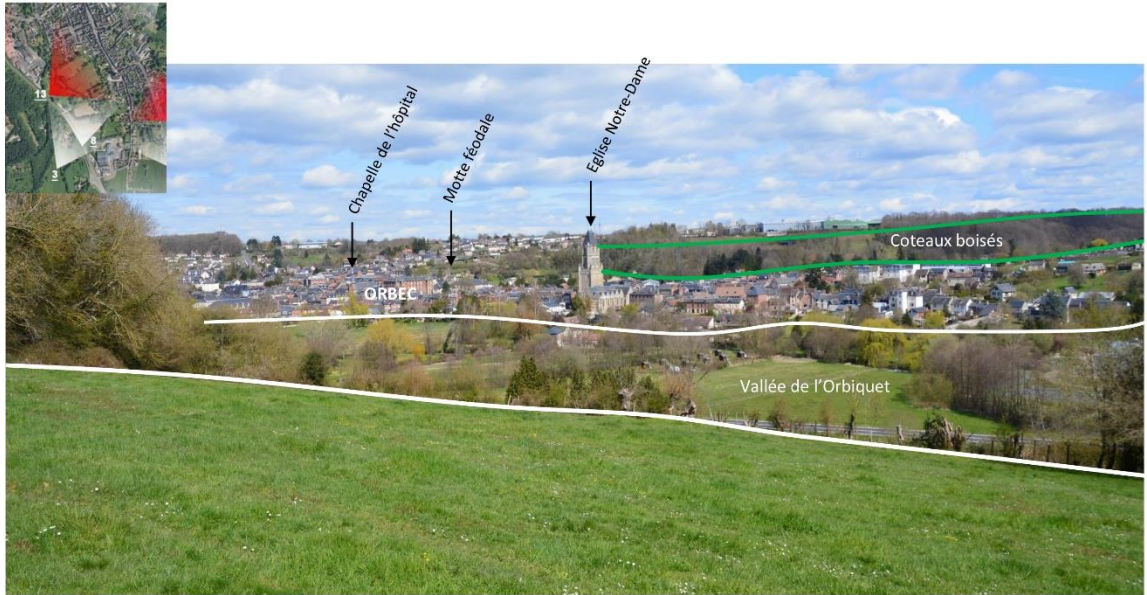
En rouge les principales vues rapprochées



Carte de localisation des principales vues sur le territoire d'Orbec (@atelieratlante)



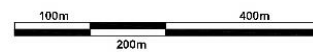
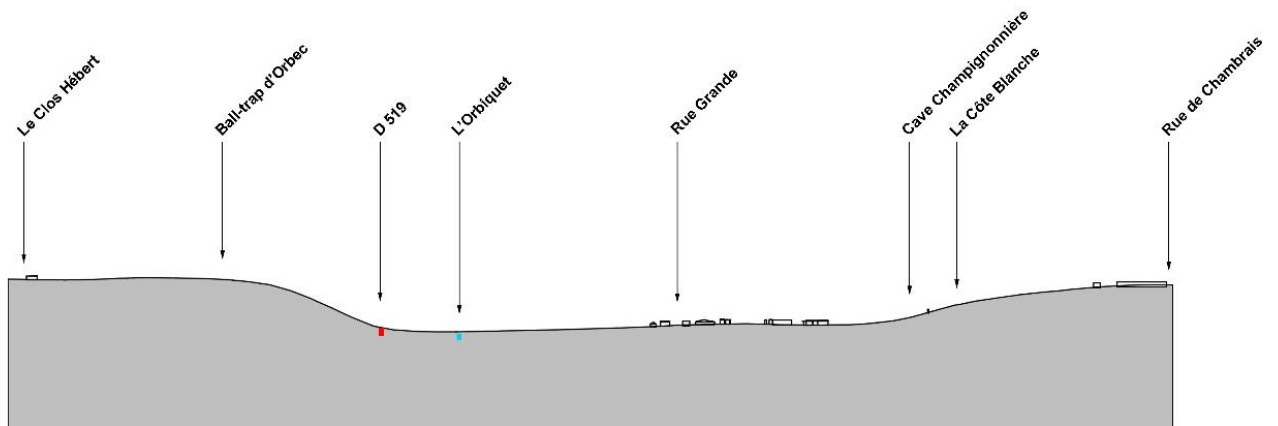
1 – Vue depuis la Route de Bernay – découverte du territoire en arrivant de Bernay et de l'autoroute
On découvre en fond de vallée le village avec les clochers de l'église et de la chapelle qui émergent. La ligne d'arbres en second plan marque la présence de la motte de l'ancien château Royal. En arrière plan et sur le coteau opposé, le bois du pavillon.



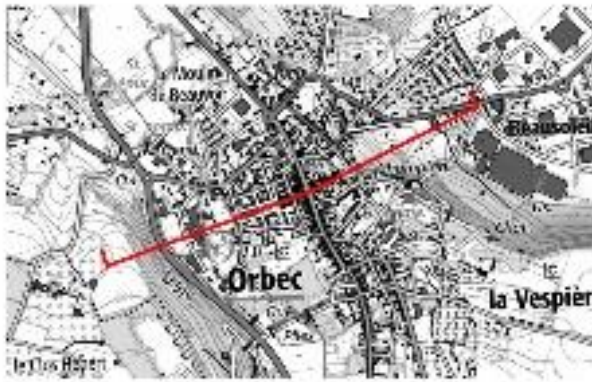
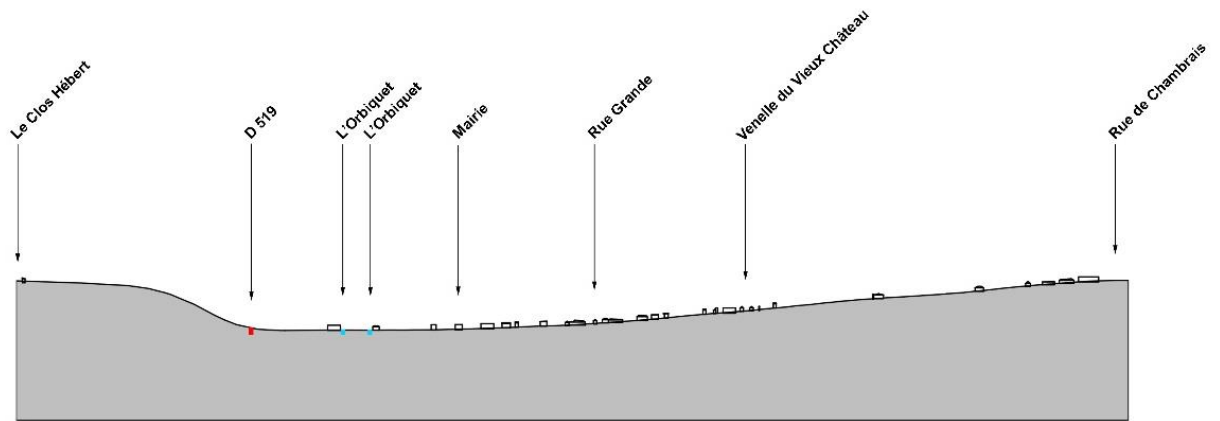
3 - Vue depuis les Prés – GR de Pays du Tour du Pays d'Auge

Cette vue met en évidence la silhouette de la ville avec en premier plan la vallée de l'Orbiquet et ses prairies, de part et d'autre de la rue Saint-Pierre, qui composent le cadre paysager de la ville.
En arrière plan et accompagnant la silhouette de la ville le boisement de la Côte Blanche, sur la commune de La Vespière, d'où émergent les bâtiments d'activités

Les deux coupes ci-dessous, sur la vallée sont orientées nord-est / sud-ouest. Elles mettent en évidence la morphologie de cette dernière et l'implantation du bourg en fond de vallée.



Coupe 1



Coupe 2

B. Dynamiques urbaines engagées

Orbec est intégré dans le PLUi du Pays de l'Orbiquet, approuvé le 14 décembre 2015, puis modifié le 14 décembre 2017 et le 30 septembre 2021, ainsi que dans le SCoT Sud Pays d'Auge approuvé le 24 octobre 2011. Un PLUi à l'échelle de l'Agglomération a été prescrit le 30 juin 2021 à l'échelle du territoire de la CALN (53 communes). De même, la révision du SCoT, à l'échelle du territoire de la CALN, a été prescrite le 30 juin 2021, simultanément à l'élaboration du PLUi d'Agglomération.

Après avoir été sélectionnée à l'Appel à Manifestations d'Intérêt (AMI), Orbec a engagé des études dans l'objectif de revitaliser le centre-bourg, le commerce et d'attirer de nouveaux habitants, de requalifier les espaces publics de la ville, de réinvestir la friche de l'ancien Etablissement Public Médico-Social (EPMS) et l'ancienne école en plein centre.

Dans le cadre de cet AMI a été mis en place une politique globale de redynamisation du centre-bourg s'appuyant sur la réalisation simultanée des interventions suivantes :

- Requalification de l'habitat privé (OPAH-RU 2017-2023) alliant volets incitatifs et coercitifs ;
- Aménagement des espaces publics emblématiques du centre-bourg (réalisés ou en cours) ;
- Développement de logements adaptés au vieillissement et aux attentes de confort de la population ;
- Actions en faveur de la redynamisation du commerce en centre-bourg ;
- Etudes sur des reconversions multiples dans le centre pour des bâtiments d'intérêts collectifs, relocalisations et amélioration d'équipements ;
- Intervention globale sur bâti patrimonial et le développement touristique : relocalisation du musée, aménagement de la motte féodale, mise en place de circuit d'interprétation, création d'un CIAP, lancement d'une étude en vue de la mise en place d'un site patrimonial remarquable ;

1. Opération de revitalisation territoriale valant OPAH RU (2017 – 2023)

a) Un territoire confronté à de multiples difficultés mais qui possède aussi de nombreux atouts

Au sein du territoire de l'Agglomération Lisieux Normandie, la commune d'Orbec constitue un pôle urbain central assurant une fonction de centre urbain de proximité pour de nombreuses communes rurales tant en matière d'emplois que d'équipements, de services ou de commerces. Comptant 2 013 habitants en 2017, sa démographie est en décroissance depuis les années 70, la variation annuelle étant négative (-2,2 de 2012 à 2017). Commune pôle du territoire sud-Est de l'Agglomération elle rassemble de nombreux commerces de proximités, des entreprises et des services. Son centre-ville ancien, riche d'un patrimoine architectural remarquable relativement préservé, et son dynamisme économique représentent un attrait touristique important pour le territoire du sud Pays d'Auge mais aussi un levier pour l'amélioration de la qualité de vie des habitants.

Cependant certaines difficultés existent :

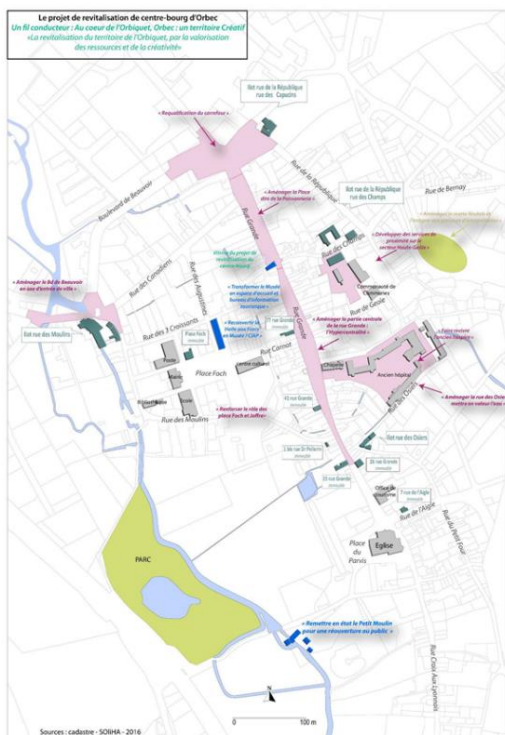
→ **Une fragilisation socio-démographique :**

- Une forte déprise démographique (-36% depuis les années 70) ;
- Un vieillissement important : la part des + 60 ans est passée de 15,5% à 37% depuis 1982 ;
- Un taux de chômage élevé et en augmentation ;

- Une population aux revenus faibles.
- **Corrélée à d'importants dysfonctionnements dans le parc de logements :**
 - Une explosion de la vacance : plus de 19% du parc en 2015 ;
 - Une dégradation importante du parc : 17,5% des logements considérés comme potentiellement indignes, 90 immeubles repérés comme dégradés lors de l'étude pré-opérationnelle ;
 - Un marché très détendu à l'échelle de la commune ;
 - Un phénomène accentué dans le centre-bourg confronté à la concurrence de l'habitat individuel avec jardin.
- **Un impact aussi au niveau économique :**
 - Un recul de l'activité commerciale qui se traduit par l'augmentation de la vacance des locaux commerciaux mais aussi par la dégradation des devantures avec un impact important sur la qualité de l'environnement urbain ;
 - Un nombre d'emplois en recul (-8,5% entre 2010 et 2015).
- **Mais un centre-ville qui peut aussi s'appuyer sur de nombreux atouts**
 - Une offre commerciale qui, malgré son recul, fait d'Orbec un pôle urbain de proximité pour l'ensemble des communes rurales proches ;
 - Un pôle d'équipements attractifs du point de vue scolaire, culturel, sportif mais aussi médical ;
 - Un pôle d'emplois qui reste important à l'échelle du territoire : 1082 emplois pour 821 actifs ;
 - Un patrimoine architectural remarquable qui constitue un levier pour le développement du tourisme mais aussi pour l'amélioration de la qualité de vie des habitants.

b) Un projet global de requalification du cœur de bourg d'Orbec

La Communauté d'Agglomération développe une stratégie globale d'intervention dans le cadre de l'opération de revitalisation territoriale (ORT) multisites Lisieux et Orbec. La convention de redynamisation du pôle rural d'Orbec pour le développement du territoire de l'Orbiquet a été signée le 22 décembre 2016. Elle fixe les objectifs de l'OPAH RU et définit les engagements de chacun des partenaires : Etat, Anah, Communauté de Communes/d'Agglomération, Ville d'Orbec, Caisse des dépôts et Consignations.



Un projet en 4 axes et des éléments transversaux

→ **Renforcer l'image du centre-bourg et sa fonction d'accueil**

- Aménager les espaces publics : rue Grande et entrée de bourg, rénovation de l'éclairage public ;
- Création d'un nouvel accueil touristique en lieu et place du musée et création d'une aire de camping-car.

→ **Redonner à Orbec une attractivité pour les habitants actuels et futurs**

- Requalifier l'habitat indigne et insalubre ;
- Remobiliser l'habitat vacant ;
- Développer les services de proximité et les services à la personne ;
- Améliorer les mobilités.

→ **Développer l'identité culturelle et touristique d'Orbec**

- Approfondir le projet touristique et soutenir les initiatives ;
- Etudier l'opportunité et la faisabilité de la reconversion du Grand Patrimoine et la création de nouveaux logements.

→ **S'appuyer sur le commerce et l'artisanat pour créer des richesses**

→ **Mettre en place un site patrimonial remarquable, une politique globale du stationnement, un management de projet...**

La convention de revitalisation du cœur de bourg s'articule autour de 4 volets :

1. Volet aménagement urbain : pilotage Ville d'Orbec

- Aménagement de l'entrée de ville pour bien identifier et qualifier l'entrée de ville ;
- Aménagement de la rue du Général De Gaulle vers l'entrée de centre bourg par la place dite de la Poissonnerie ;
- Réaménagement de la place dite de la Poissonnerie en "place d'accueil des visiteurs";
- Aménagement de la partie centrale de la rue Grande (centralité commerçante) ;
- Réaménagement de la rue des Osiers et mise en valeur de l'eau dans le centre bourg
- Rénovation et adaptation de l'éclairage public sur l'ensemble du centre bourg ;
- Réalisation d'une aire de camping-cars répondant aux attentes des usagers ;

2. Volet Habitat : pilotage Communauté d'Agglomération

L'Agglomération a pris la compétence Habitat et s'est fortement engagée sur ce volet tant en financement des opérations qu'en ingénierie. L'OPAH –RU est en phase de suivi animation avec l'opérateur SOLIHA depuis le mois de février 2018.

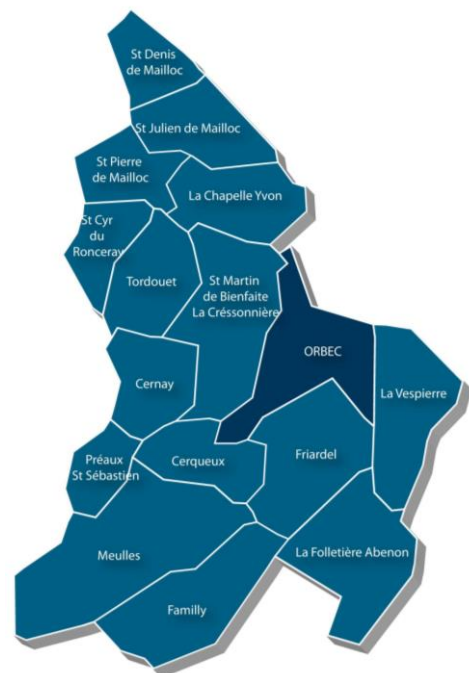
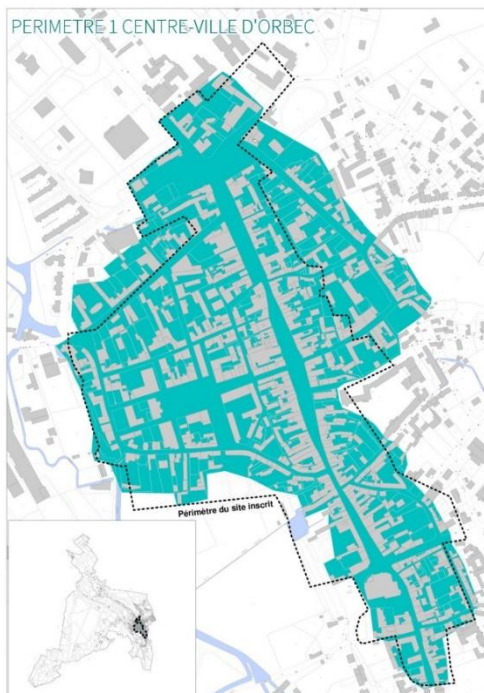
L'opération programmée comprend deux volets :

S'agissant du volet incitatif (aide aux propriétaires pour réaliser des travaux d'amélioration des logements), l'opération d'OPAH entre dans le rythme fixé par la convention.

Deux périmètres d'intervention

Périmètre 1 : le centre-ville d'Orbec
80% des crédits Anah

Périmètre 2 : Ancienne CDC du Pays de l'Orbiquet
(hormis centre-ville d'Orbec)
20% des crédits Anah



Huit grands objectifs qui traduisent une volonté de requalification du parc privé, afin de le rendre plus attractif, de l'adapter à la demande et de remettre sur le marché le parc de logements vacants.

1. Améliorer les conditions d'habitabilité en résorbant le parc de logements indignes et très dégradés (volet incitatif et volet coercitif),
2. Endiguer la progression de la vacance dans le centre-bourg en requalifiant le parc de logements,
3. Assurer le maintien de la forte identité architecturale et patrimoniale d'Orbec (revalorisation des cœurs d'îlots notamment),

Etude préalable pour le classement en Site Patrimonial Remarquable de la commune d'Orbec

4. Améliorer le confort thermique des logements afin de lutter contre la précarité énergétique,
5. Adapter les logements au vieillissement et/ou au handicap pour favoriser le maintien à domicile,
6. Développer une offre de logements pour un public jeune,
7. Assurer le traitement des rez-de-chaussée commerciaux,
8. Agir sur les copropriétés fragiles et dégradées.

Le traitement de l'habitat indigne et très dégradé, repéré au cours de l'étude préalable, constitue l'objectif prioritaire de l'OPAH.



Les objectifs quantitatifs de l'opération sont :

Agir sur 125 logements durant les 6 années d'animation dont :

- 89 logements dans le périmètre 1 « centre-ville d'Orbec »
 - 59 propriétaires occupants
 - 30 propriétaires bailleurs
- 36 logements propriétaires occupants dans le périmètre 2 « CDC hormis centre-ville d'Orbec »

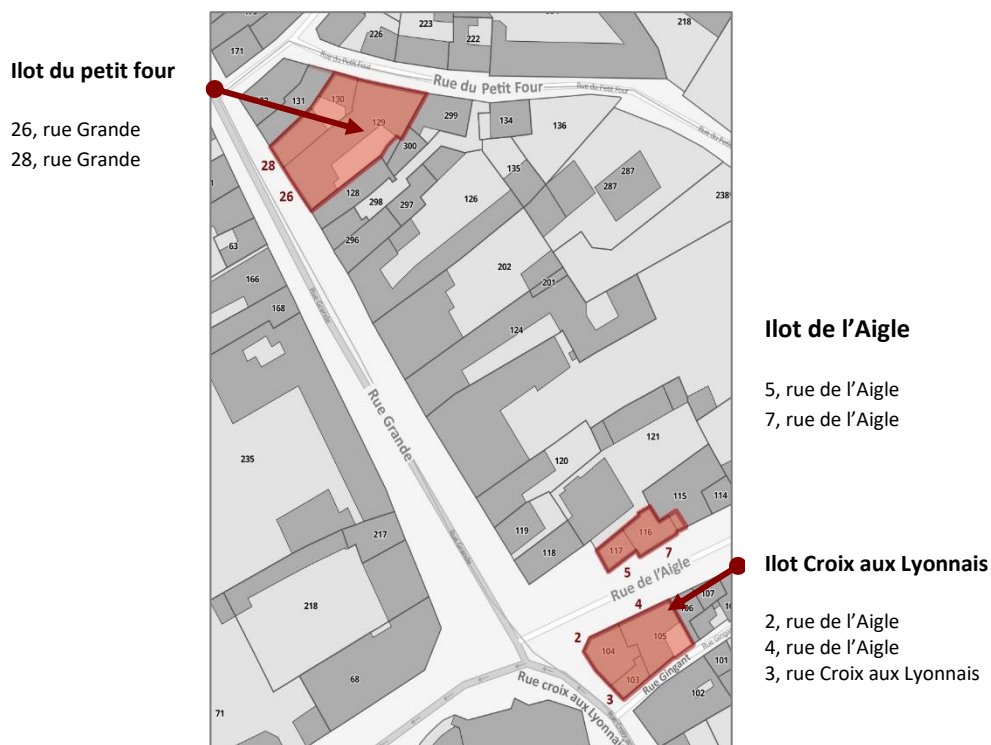
Réserver prioritairement les crédits pour inciter les propriétaires à réaliser des travaux :

- Anah : 1 511 100 €
- Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique : 181 000 €
- Communauté d'agglomération : 401650 €
- Ville d'Orbec : 70 000 €

Soit 2 163 750 € de crédits réservés pour les 5 années de l'opération

Pour le volet dit « coercitif », il s'agit de suppléer à des propriétaires défaillants dans la réalisation des travaux et de mener des opérations structurantes de renouvellement urbain

L'Agglomération, avec l'appui de ses opérateurs logements (SOLHA et Creuset Méditerranée), s'est engagée dans des opérations dites THIR-ORI (Traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et opérations de restauration immobilières. Le dossier d'éligibilité d'Orbec a été présenté en commission nationale ANAH - Lutte contre l'habitat indigne programmée le 28 juin 2019 et les financements des études de calibrage sont aujourd'hui obtenus pour la restructuration de 3 ilots représentant 10 logements.



3. Volet développement économique et commercial - pilotage CA Lisieux Normandie

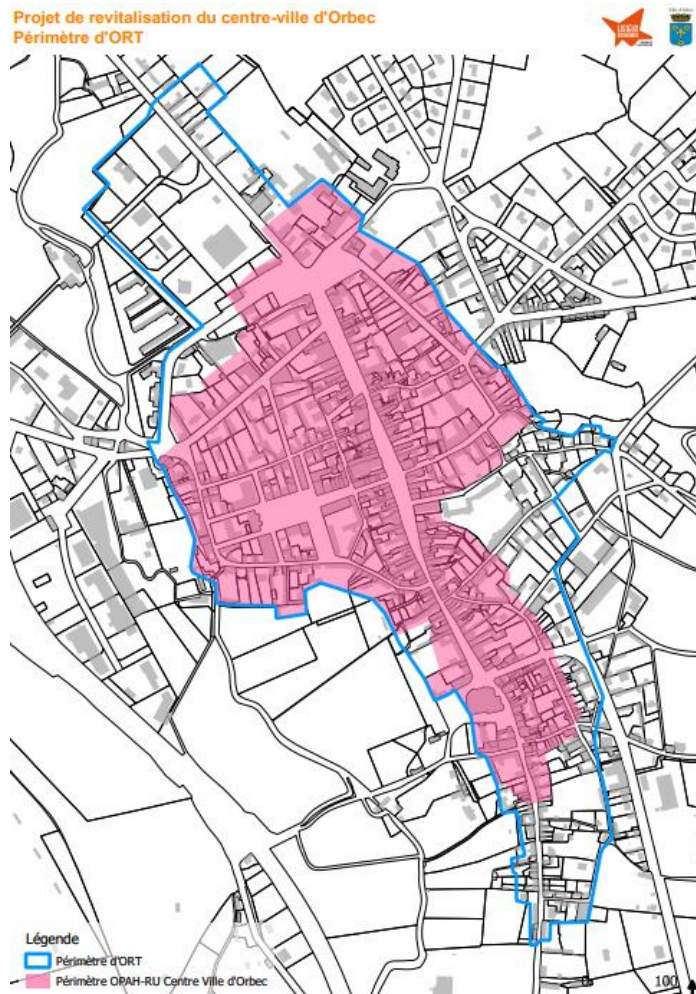
Les objectifs sont :

- Dynamisation des linéaires commerciaux et soutien aux commerçants
- Développement d'une offre commerciale complète et diversifiée pour les habitants et les occasionnels
- Mise en place d'un plan de marchandisage pour renforcer l'armature commerciale
- Réflexions pour le rachat de commerces pour implantation de services et équipements afin d'éviter les ruptures.

4. Volet Services et équipements : Pilotage Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

- Développement de l'offre d'équipements de proximité
- Réflexion sur le potentiel d'accueil des bâtiments patrimoniaux
- Reconversion de l'ancien EPMS (étude pilotée et cofinancée par EPFN et Région Normandie)
- Réflexion pour la reconversion de commerces de la rue Grande en maison des services au public.

Parallèlement, une convention ORT multi-sites Lisieux, Orbec et CALN a été signée le 28 septembre 2020 et la ville d'Orbec est lauréate avec 4 autres communes de la CALN du dispositif Petites Villes de Demain.



L'étude préalable pour le classement en Site Patrimonial Remarquable de la commune d'Orbec participe à cette démarche de sauvegarde engagée par la CALN et la commune d'Orbec, et poursuit 3 objectifs :

- Renforcer l'identité architecturale, urbaine et paysagère de la ville, en approfondissant la connaissance du patrimoine et en promouvant une politique patrimoniale dynamique ;
- Enrichir le document d'urbanisme par une meilleure prise en compte de la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager de la ville, qui soit en résonance avec les politiques communautaires dans le domaine de l'habitat, de la cohésion sociale et culturelle, des mobilités, de l'attractivité économique, du tourisme, de la qualité du cadre de vie et de l'espace public ;
- Inscrire les enjeux du développement durable et les préoccupations énergétiques adaptées au contexte de la ville.

II. ORBEC ET LES MEMOIRES URBAINES



Extrait de la carte de Cassini (géoportail)

« Très peu détruite en 1944, la ville donne à lire aujourd'hui une version condensée de l'histoire de l'architecture augeronne »¹

A. Historique du développement du territoire

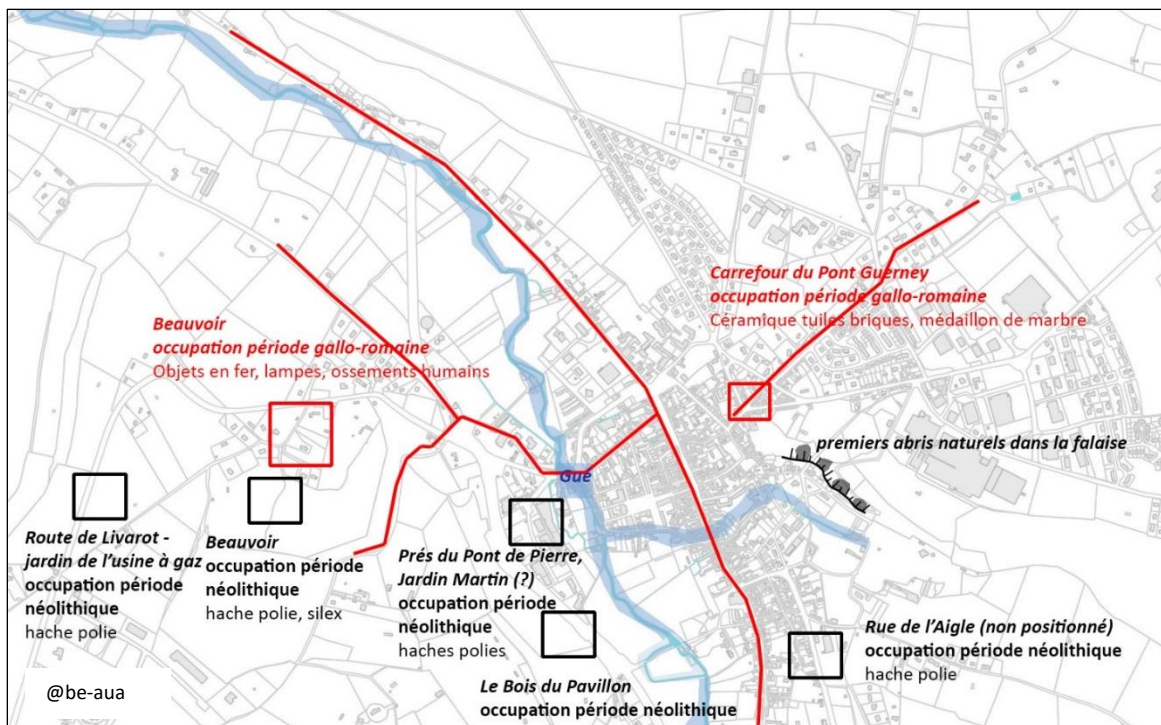
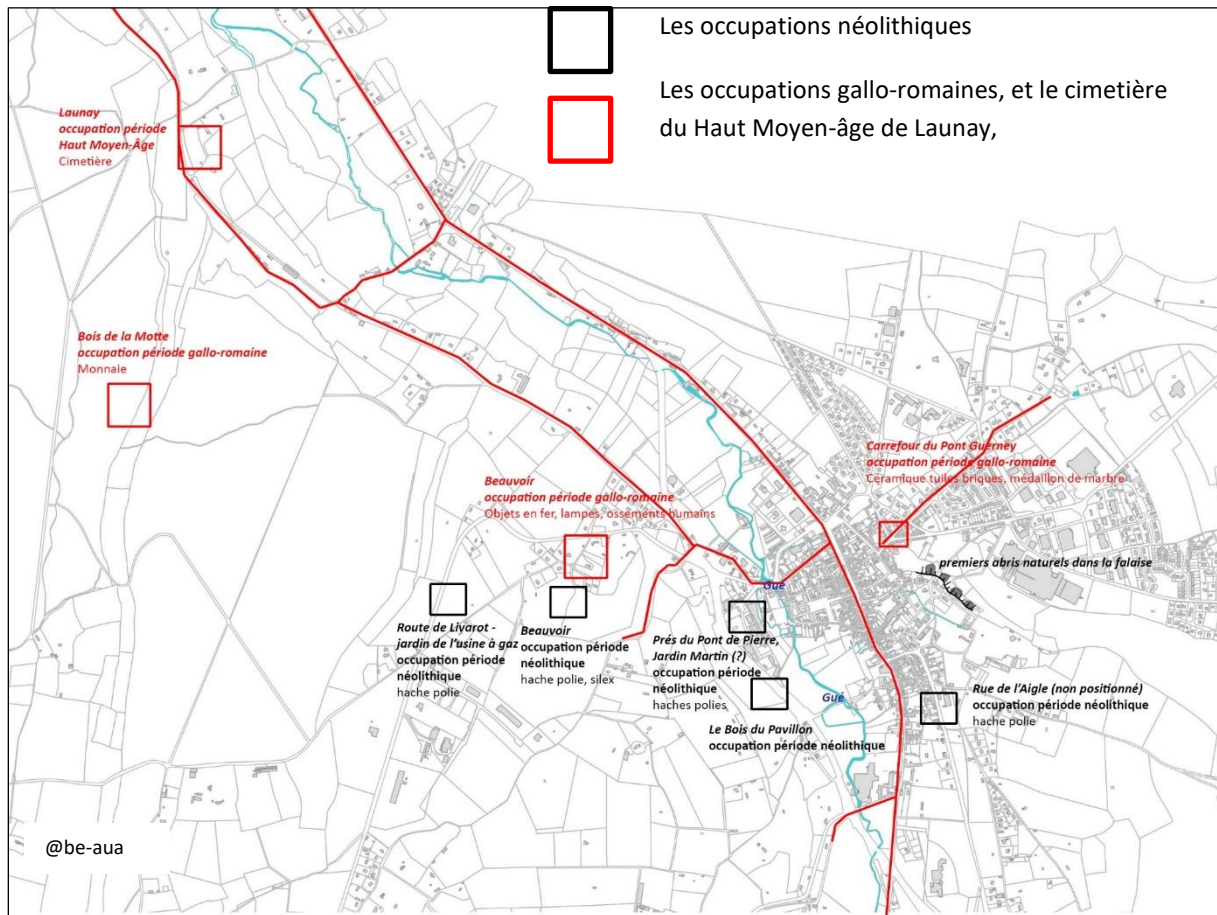
1. Les origines

Orbec profite d'une situation abritée dès la période préhistorique, en amont et en aval. Les premières implantations humaines ont tiré parti du site avec des installations en sécurité dans les falaises, mais aussi près du lieu de vie qu'est la vallée avec la proximité de l'eau.

La période romaine et le drainage des sols, les défrichements et le développement des voies de communication, ont permis un développement sur les pentes près des chemins, et sur les hauteurs défrichées. Orbec bénéficia des voies antiques de Lisieux à Evreux, dans la vallée, et de Lillebonne au Mans sur le plateau.

¹ Etude réalisée par la région Basse Normandie, inventaire général, 1997, par Elizabeth Lescroart

La cartographie ci-après a été réalisée à partir des données collectées lors d'une visite au Service Régional de l'Archéologie de Caen.



Détails sur le cœur d'Orbec

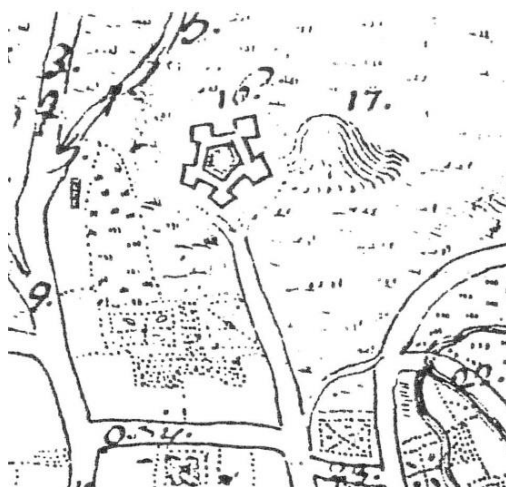
2. Les seigneuries – les « forces en présence »

L'histoire féodale d'Orbec a laissé différents éléments de mémoire qui sont aujourd'hui encore lisibles et mis en valeur comme la motte féodale où se trouvent les ruines du château d'Orbec (la tour de l'église Notre-Dame aurait été construite avec les pierres du château d'Orbec démantelé en 1378), ou le domaine de la Vespière (le château ayant été reconstruit au XIX^e) qui sont les deux seigneuries d'Orbec reliant ainsi historiquement les deux territoires.

L'organisation des pouvoirs sur le territoire dans la période féodale, a conduit à l'organisation de la structure urbaine, mais aussi celle du territoire élargit. Il s'agit alors de verrouiller le passage de l'Orbiquet et de ses franchissements, en positionnant des forteresses sur les points hauts.

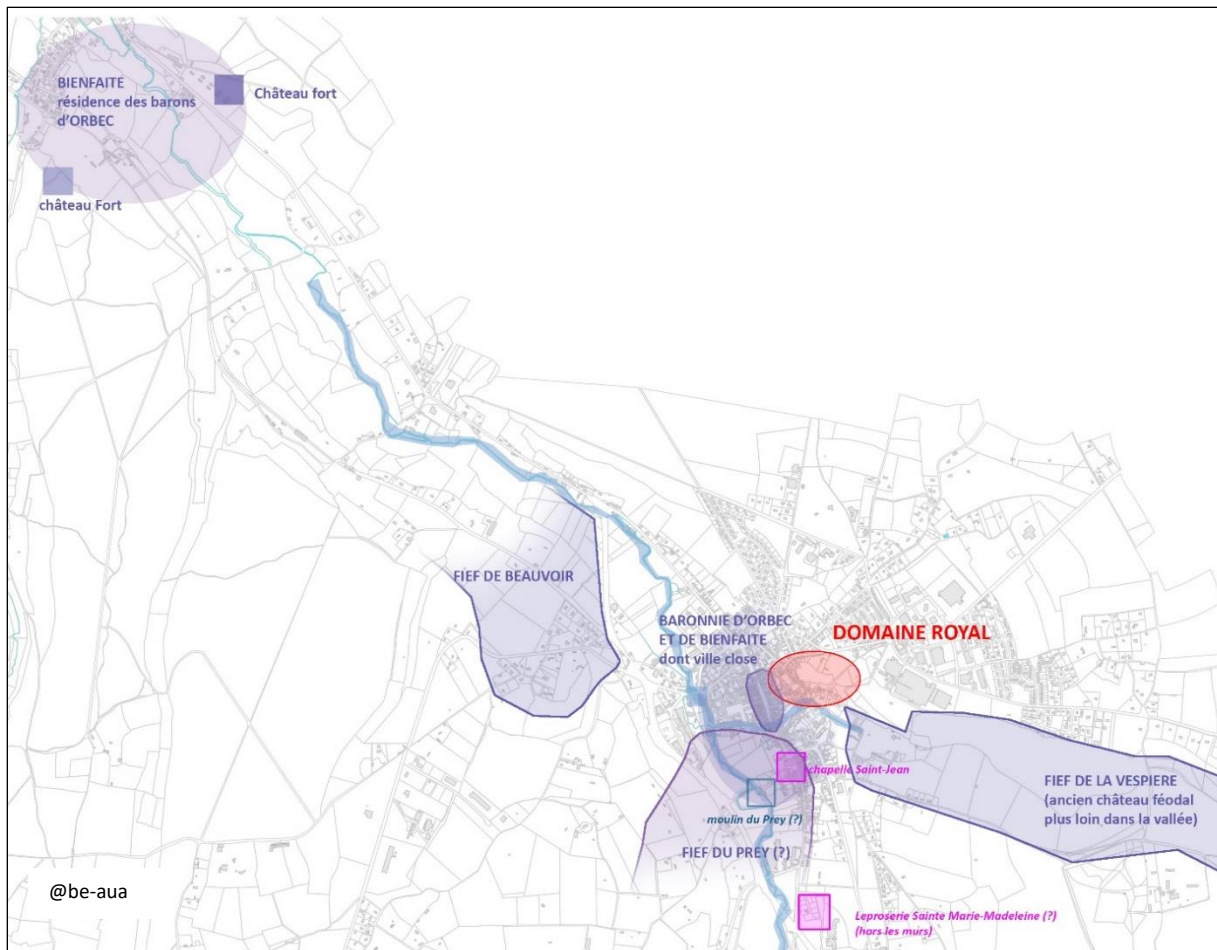
Cinq fiefs se répartissent alors la vallée au niveau d'Orbec :

- Le pouvoir royal sur la hauteur ;
- La baronnie d'Orbec et de Bienfaite qui se répartit notamment entre ces deux sites ;
- Le fief de la Vespière dans la vallée du ruisseau du même nom ;
- Le fief de Beauvoir ;
- Le fief du Prey.



Le plan de Jobey (détail), vers 1760 avec le château idéalisé (16) et la motte (cavalier ou bonnet carré) (17)

La cartographie ci-après est schématique, en raison de la difficulté de définir précisément les limites des différents fiefs.

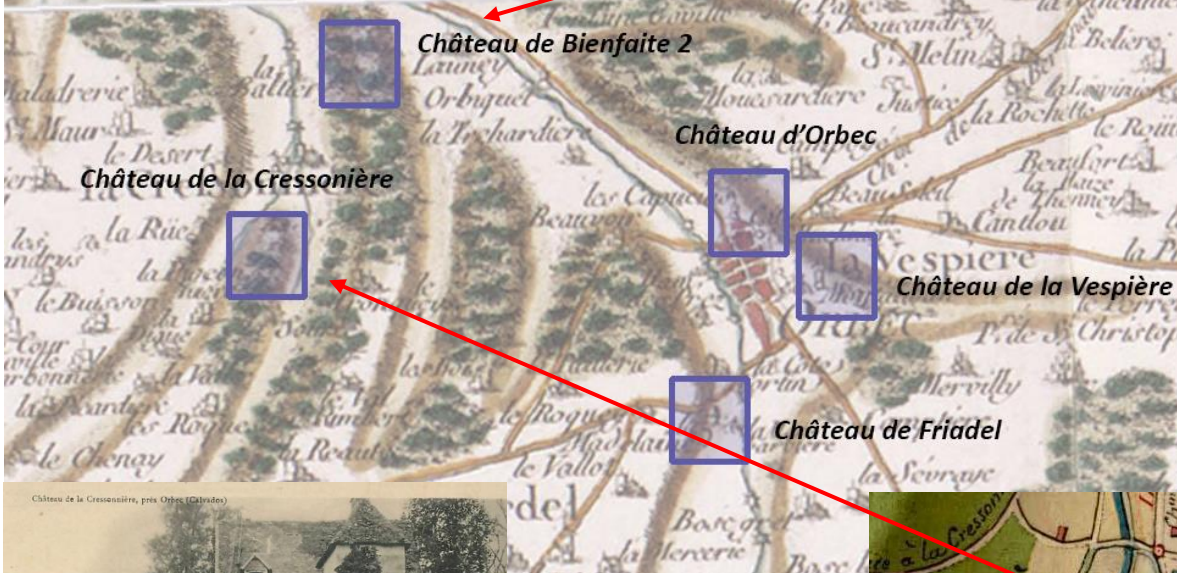


Cartographie schématique des Fiefs sur le territoire



Le site de l'ancien château royal et les vestiges encore en place

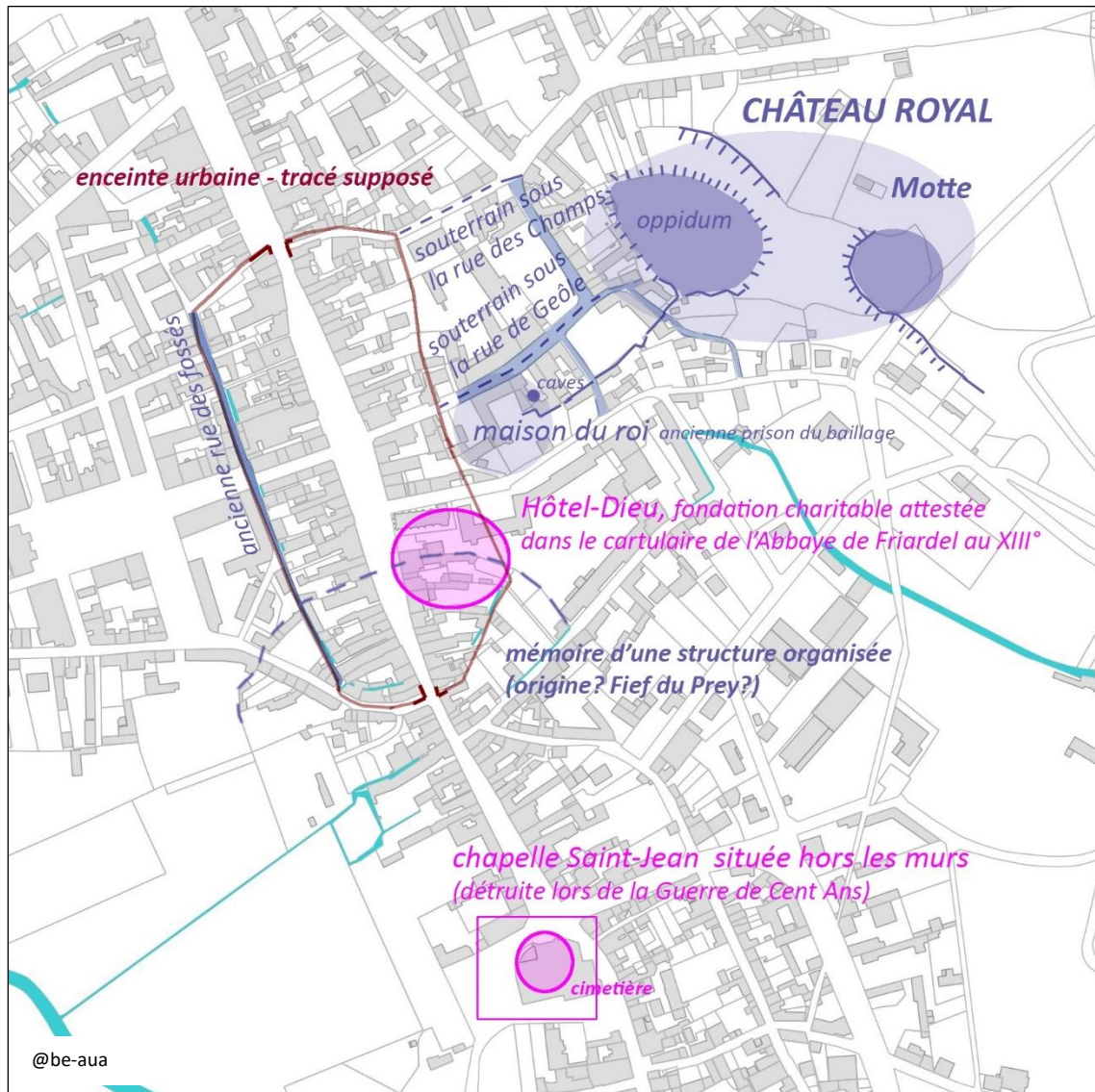
La carte ci-dessous illustre la mémoire de l'organisation féodale du territoire et le système de surveillance mis en place.



Le domaine royal implanté sur le territoire d'Orbec se répartissait entre une motte et un oppidum, sur lequel devait probablement se situer la basse-cour du château.

La forme parcellaire, ainsi que la toponymie, semblent définir une emprise de ville close ; il existe toutefois un questionnement sur la structure viaire au sud qui pourrait correspondre à une structure antérieure à la ville close.

Cartographie schématique des Seigneuries



Vestiges des remparts

3. La ville médiévale

La mémoire médiévale de la ville est encore perceptible dans la densité urbaine qui dénote un « foisonnement » économique regroupé autour des voies historiques et notamment de la colonne vertébrale de la Rue Grande qui suit l'axe de la vallée. Cette mémoire a comme principal support sensible, outre une ambiance urbaine avec des rétrécissement ponctuels de voie, une richesse architecturale de maisons à pans de bois, parfois recouverts d'enduits ou d'essentages d'ardoises, d'échelles plus ou moins importantes, construites à partir de l'élection d'Orbec au rang de Baillage en 1583.

Si certaines sont protégées au titre des monuments historiques, certains éléments, qu'ils soient Rue Grande ou en bord de venelles font également partie de ce patrimoine de « bois » propre à l'identité du pays d'Auge.

Le pavé du Roy (Rue Grande) s'affirme comme l'axe commercial principal et traduit les grands secteurs industriels de l'époque : la laine et la toile.

Le site du jeu de paume, est encore un vaste étang qui sera asséché progressivement au cours du XVI^e siècle.

Après les destructions suite à la Guerre de Cent Ans, la ville se reconstruit et se développe au sud le long de la rue Croix aux Lionnets et les pans de bois anciennement à pignons sur rue se reconstruisent parfois avec un mur gouttereau sur rue, regroupant parfois deux anciens bâtiments. L'ancien passage entre les deux est maintenu avec droit de passage.



Ancienne maison du baillage 24 rue des Religieuses

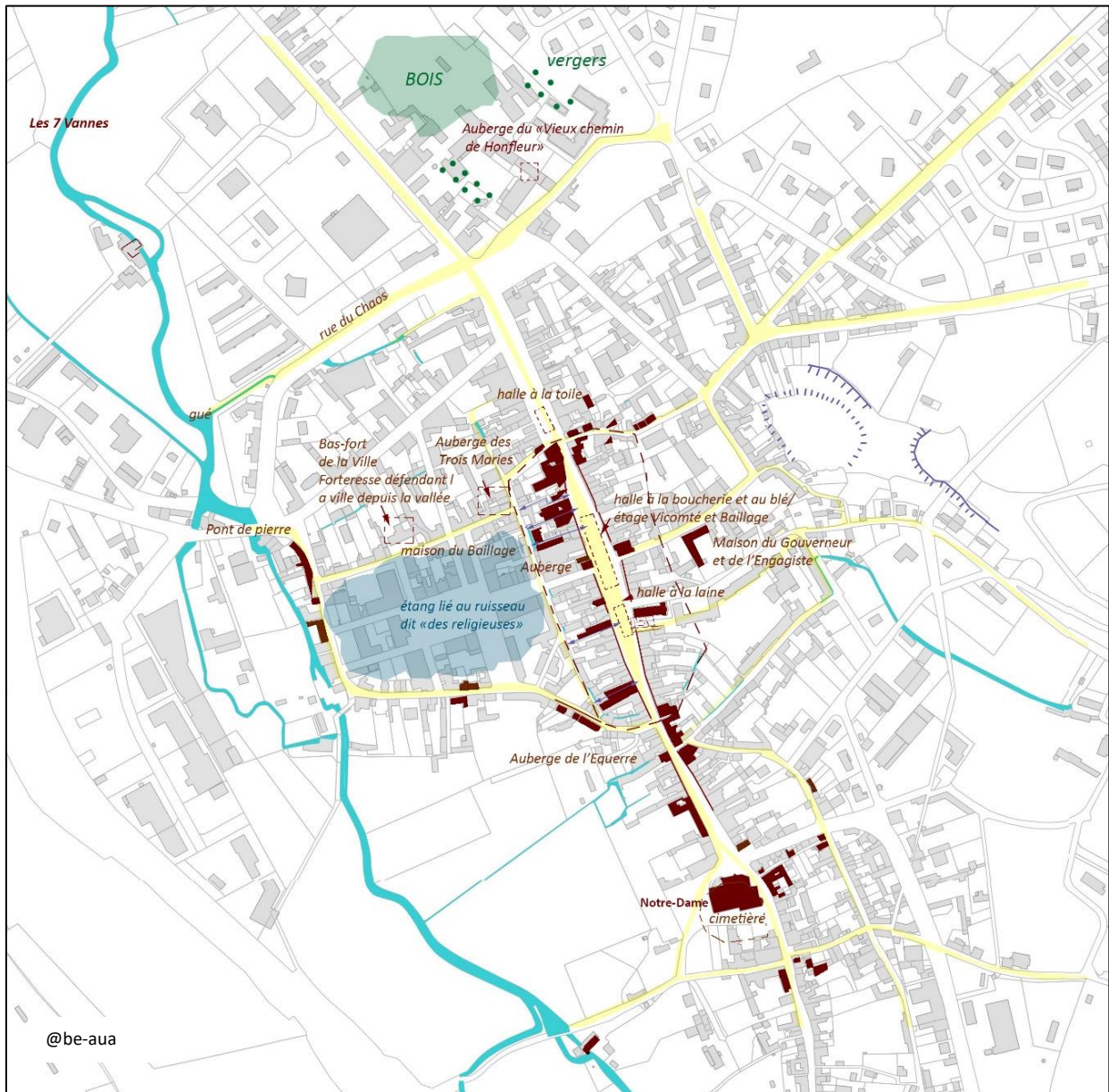


Vieux Manoir, rue Grande




Ancien hôtel de l'Equerre
Rue Grande

Cartographie schématique de la ville médiévale



 Tracé viaire antérieur au XIX^e siècle

 Bâti des XV^e et XVI^e siècles

4. La ville XVII^e et XVIII^e siècles

Ces deux époques s'entrecroisent au gré des densifications et des reconstructions, le mouvement de développement n'est toutefois pas de la même origine puisqu'il est notamment porté par la nouvelle noblesse de robe qui se fait construire des hôtels particuliers et donc un rapport à l'espace public en termes d'implantation et de mise en scène qui est différent de la période précédente. C'est également l'époque de l'installation des ordres religieux et du rétablissement de l'Hôtel-Dieu.

Au siècle suivant apparaissent également de nouveaux types d'hôtels particuliers avec jardins à la française en cœur d'îlots.

Au XVII^e s'implantent deux couvents hors des murs : les Augustines sur un vaste terrain qui rejoint l'Orbiquet, et les Capucins sur les hauteurs qui développent des jardins en terrasse alimentés par une succession de citernes.

On voit apparaître les hôtels particuliers de la noblesse de robe qui s'est installée suite à la promotion d'Orbec au titre de Baillage en 1583.

Le faubourg commerçant se développe également le long de la rue Croix au Lionnets (du nom d'une croix portant le lion des armes d'Orbec).

Le manoir de Loraille, construit au XVII^e, est déconnecté de la densité du faubourg au sud.

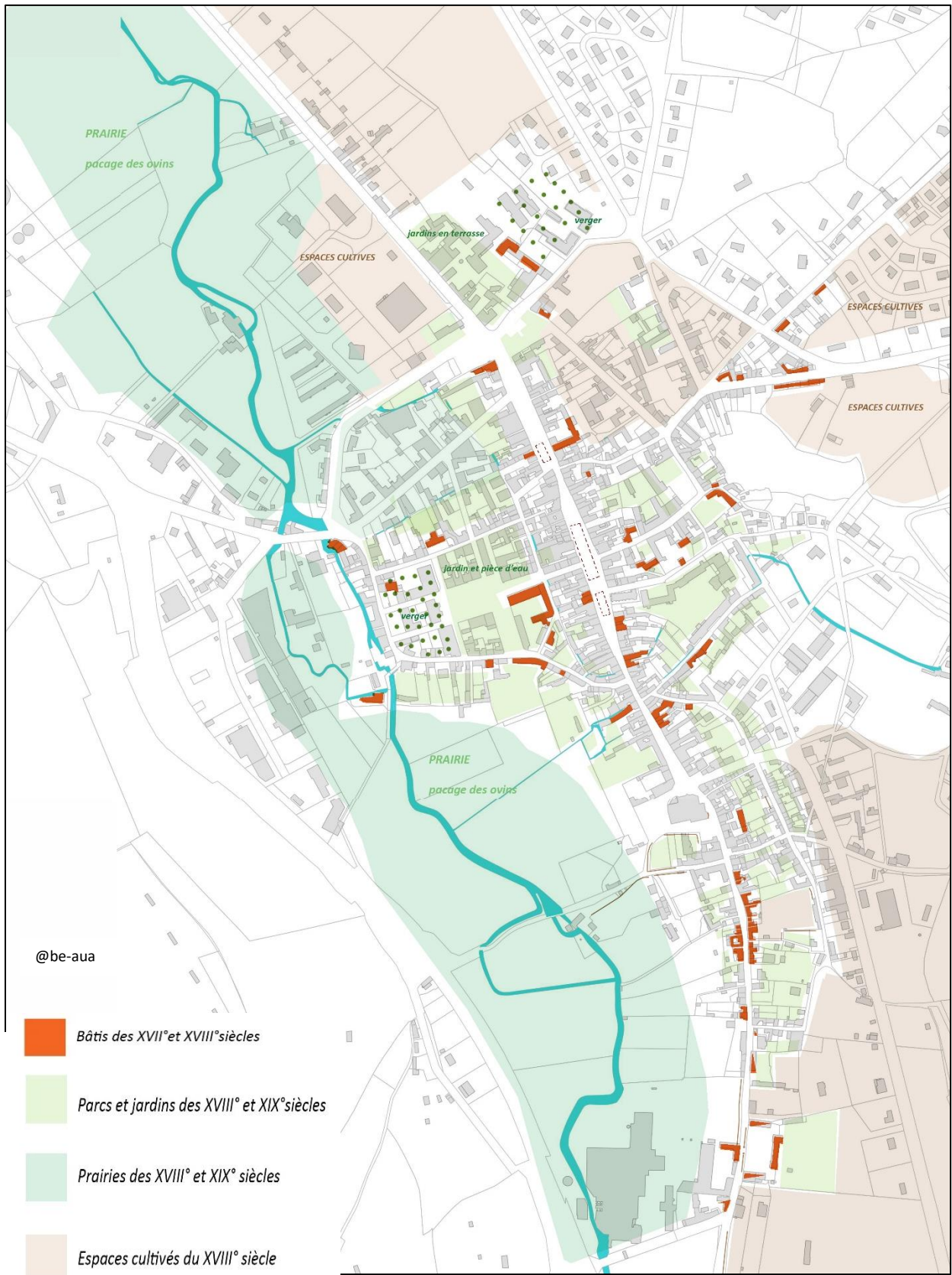


Manoir du XVIII^e - rue du Docteur Pellerin



Vestiges du couvent des Capucins

Cartographie schématique de la Ville aux XVII^e et XVIII^e siècles



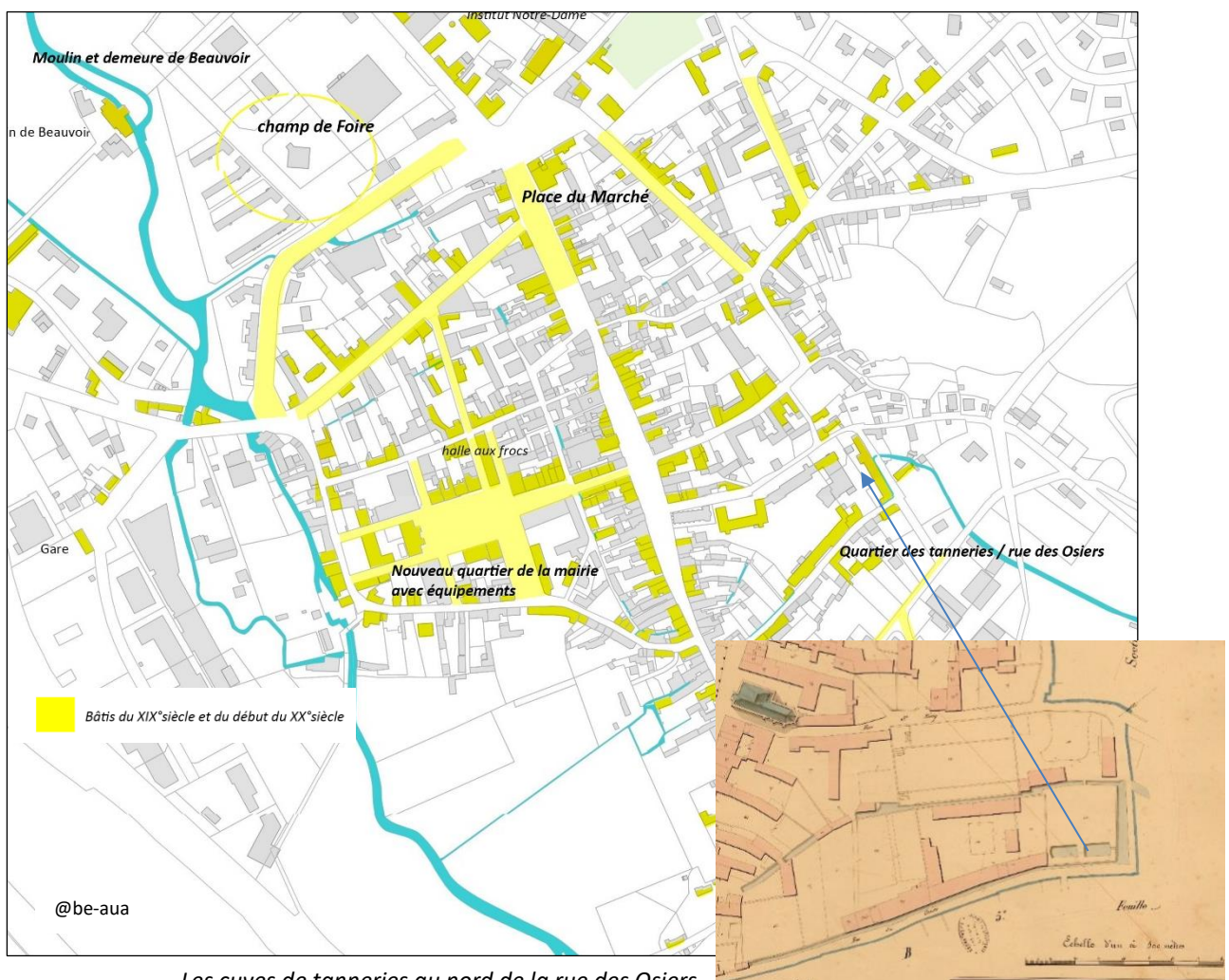
5. La ville XIX^e et début XX^e

Période de grandes transformations urbaines avec un nouveau plan d'urbanisme (création de la Place du Marché aux Veaux, de rue de la République, du Boulevard de Beauvoir entre autres), et des industries comme les filatures et les rubaneries, c'est également le développement de l'architecture de brique avec la richesse de certains décors et de quelques bâtiments bourgeois en pierre calcaire. Période où l'éclectisme architectural et les nouveaux matériaux issus de la révolution industrielle se généralisent, la restauration de ces nouveaux décors et de l'organisation de la façade sont les enjeux majeurs de la richesse architecturale de cette période.

Après les bouleversements de la Révolution française (perte du baillage, disparition des couvents et de la noblesse), le XIX^e siècle est une nouvelle période de prospérité économique, avec les tanneries, le filage du coton et de la laine et l'installation des filatures et rubaneries.

C'est également une période de grandes transformations urbaines avec un nouveau plan d'urbanisme porté par une architecture de pierre et de brique.

Cartographie schématique de la ville au XIX^e, début XX^e siècle



6. Les faubourgs XIX^e et début XX^e siècle

▪ Faubourg sud : rue Croix aux Lyonnais - anciennement « rue de la Croix Lionnet »

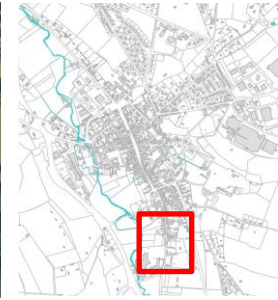
Le faubourg commerçant dont le centre névralgique est la rue Grande, se développe également le long de la rue Croix aux Lionnets (du nom d'une croix portant le lion des armes d'Orbec). Ce faubourg se densifie au cours du XIX^e siècle pour rejoindre le manoir de Loraille, construit au XVII^e siècle dans un espace dégagé. A l'arrière du bâti implanté en front de rue s'étendent de vastes jardins qui composent une entrée historique à la fois bâtie et paysagère



Tableau d'assemblage 1824/1825



Photo aérienne de 2020 - géoportail



- Bâties des XV^e et XVI^e siècles
- Bâties des XVII^e et XVIII^e siècles
- Bâties du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle



Manoir de Loraille



▪ **Faubourg nord : rue du Général de Gaulle - anciennement « Route de Lisieux »**

A l'entrée de la route de Lisieux se trouvait le couvent des Capucins dont le site fut transformé au cours du XIX^e siècle et qui accueille aujourd'hui l'Institut Notre-Dame. Dans la même période, un faubourg s'est développé sur le même côté de la route, l'autre côté étant réservé alors aux cultures et pâtures pour les parties les plus proches de l'Orbiquet.

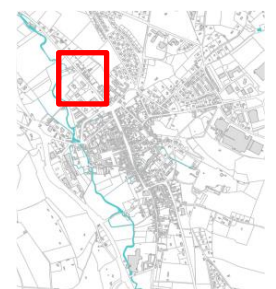
Cette différence d'identité entre les deux côtés de l'actuelle rue du Général de Gaule s'est maintenue puisque le linéaire du faubourg fait face à une zone commerciale dont les bâtiments implantés en contrebas de la rue, permettent le maintien d'une forte identité paysagère et la qualité de cette entrée dans le noyau historique.



Tableau d'assemblage 1824/1825



Vestiges du couvent des Capucins



- Bâti des XVII^e et XVIII^e siècles
- Bâti du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle



Les constructions du XIX^e siècle le long de l'ancienne route de Lisieux



Institut Notre-Dame



La double identité maintenue de cette entrée historique d'Orbec

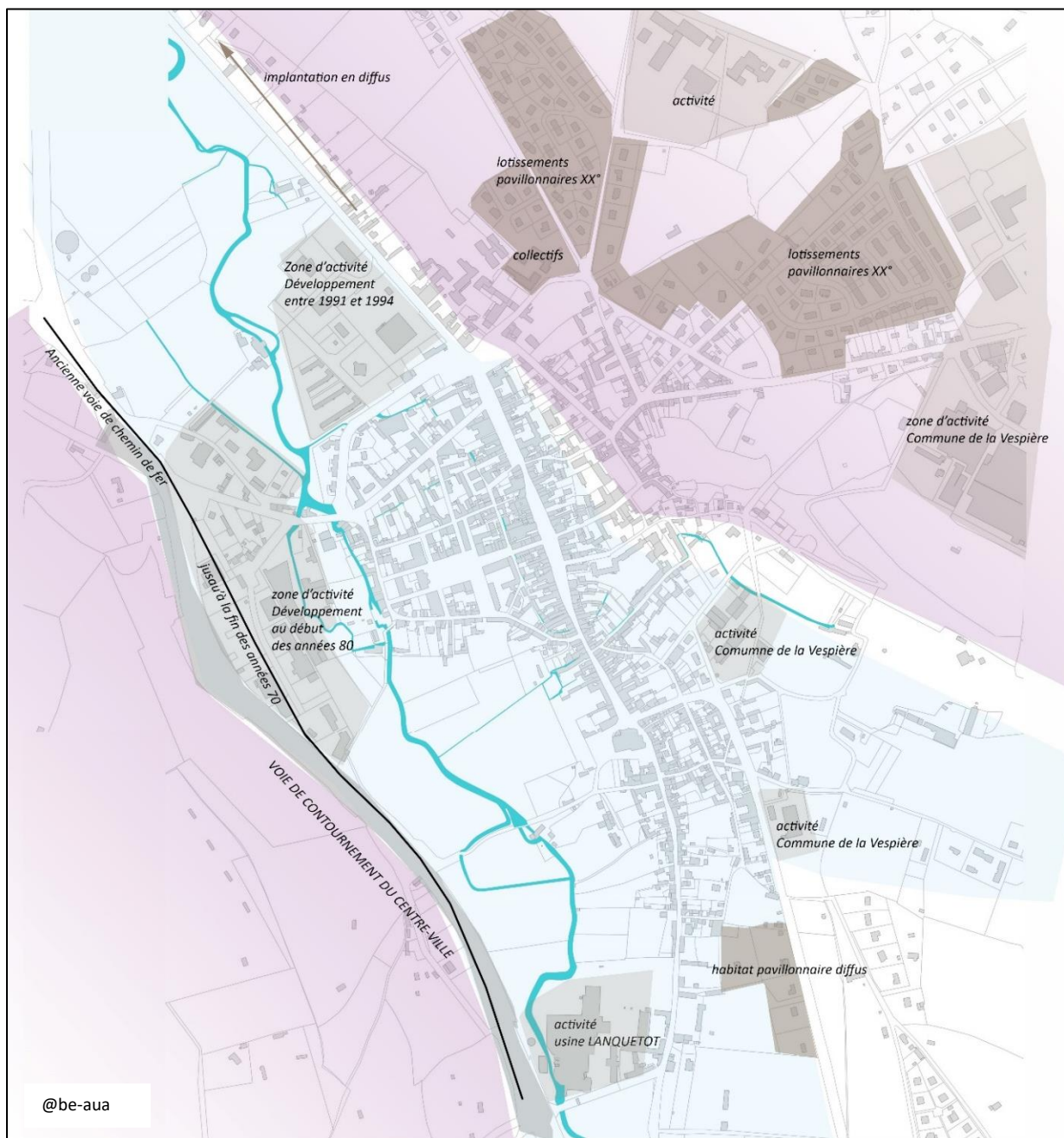


Des implantations commerciales en contrebas de la rue.

7. La ville d'aujourd'hui

Les implantations des secteurs d'activité sur Orbec se sont faites en vallée, tandis que les lotissements pavillonnaires couvraient les plateaux au Nord Est. Les secteurs d'activités sur le coteau et le plateau Est sont sur le territoire de la commune de La Friardel-La Vespière.

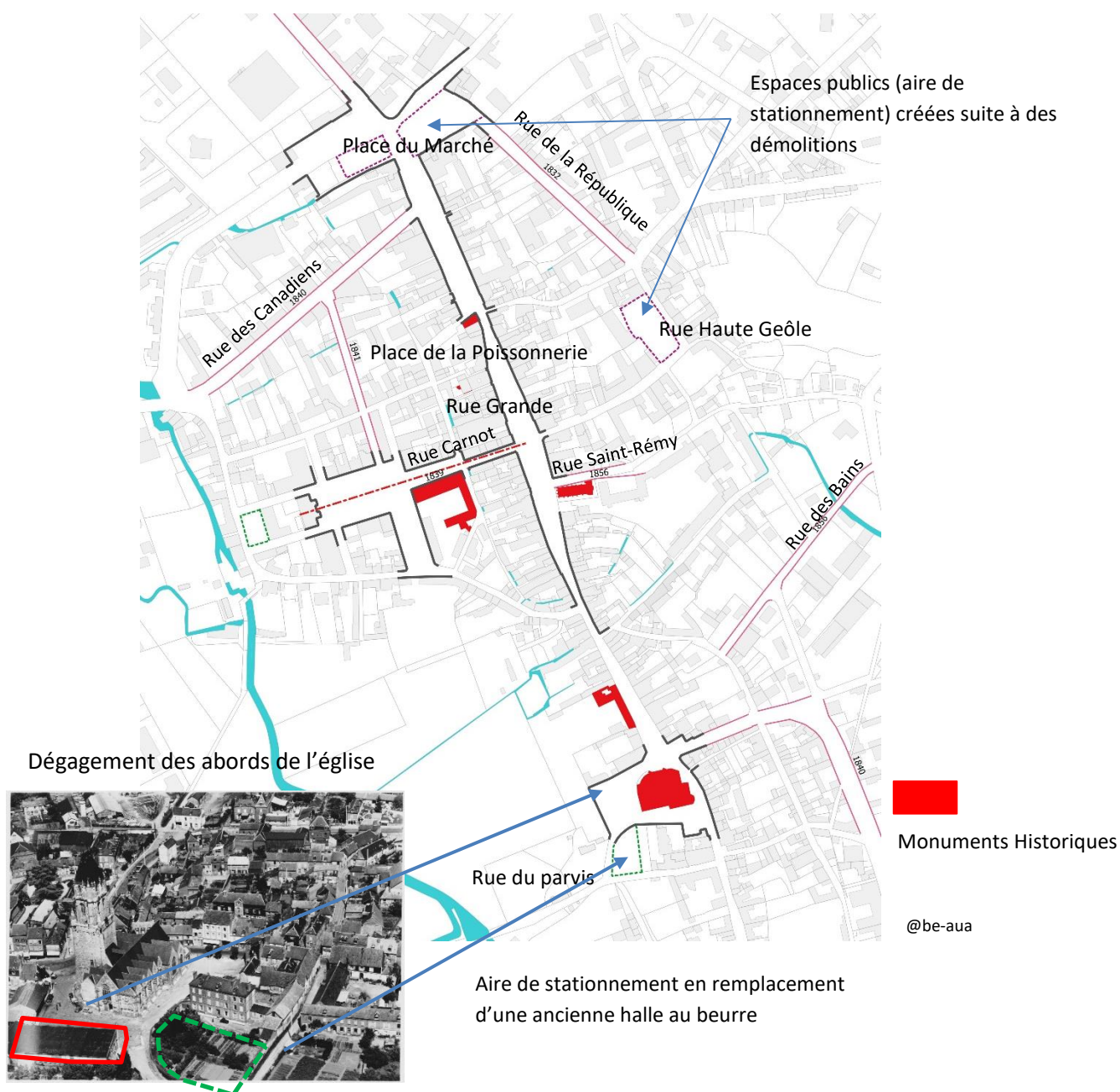
La ligne de chemin de fer, mise en service en 1873, reliait La Trinité-de-Réville à Lisieux, elle est aujourd'hui déclassée. Son tracé a été en partie réutilisé fin des années 70, début des années 80 comme tracé routier, et correspond à la voie de contournement existante aujourd'hui qui permet aux poids lourds de ne pas traverser le centre-ville.



8. Les espaces publics et perspectives urbaines hérités du XIX^e siècle

Le XIX^e siècle correspond à la période du percement de nouvelles voies :

- rue de la République en 1832,
- rue de Livarot (actuelle rue des Canadiens) en 1839 à travers des prés et des vergers,
- Création du quartier de l'hôtel de Ville à partir de 1839 dans l'enclos de l'ancien couvent des Augustines, reliés à la rue Grande par la rue du Monarque (actuelle rue Carnot),
- rue de l'Aigle percée en détruisant des maisons en 1840,
- rue Saint-Rémy déplacée en 1856,
- rues des Bains et d'Orléans investissent l'herbage de la Couture de l'ancien fief de Vespière en 1856.



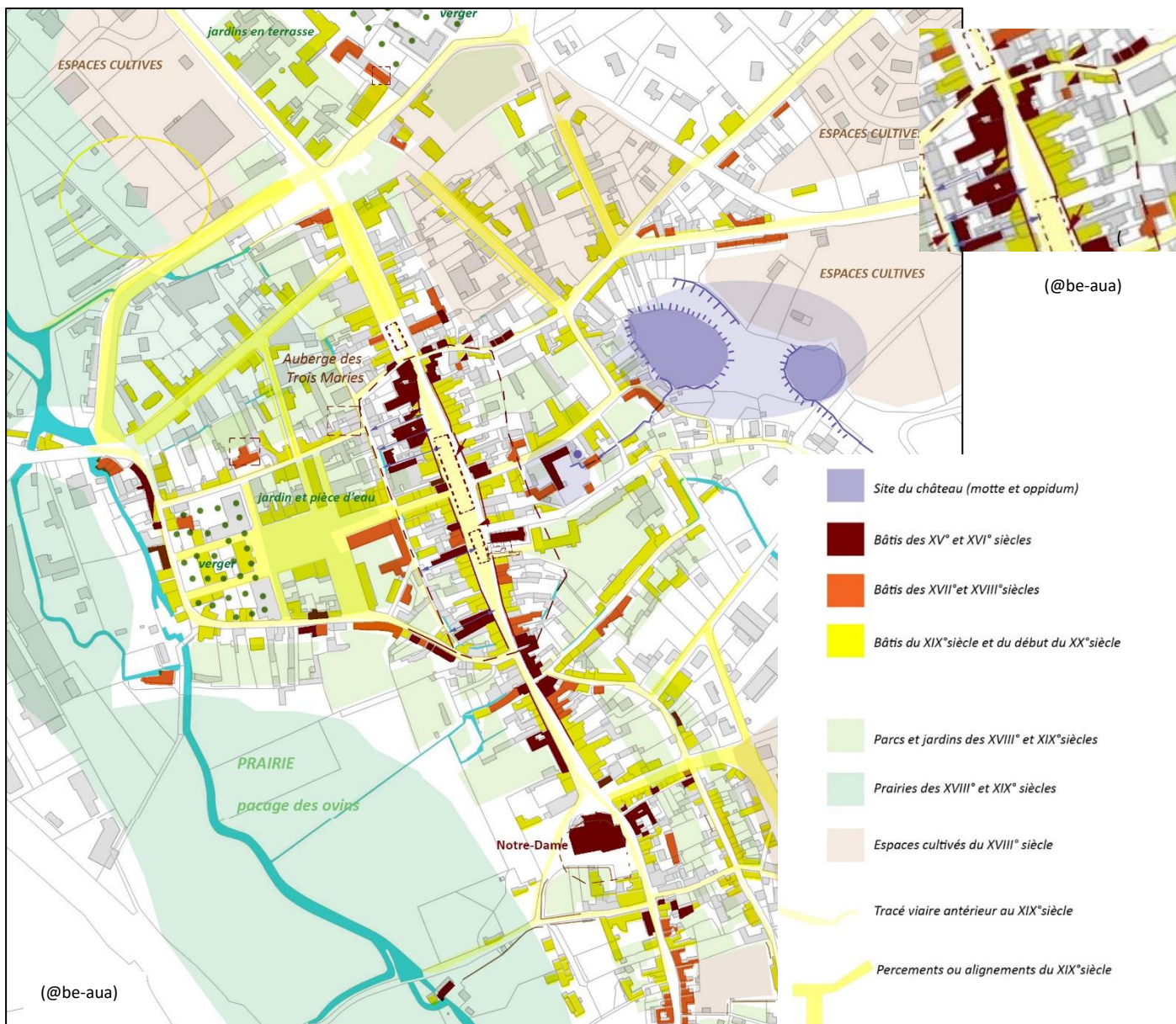
B. Persistance des supports de mémoire

1. La carte de topographie historique

La cartographie met en lumière les persistances historiques, les transformations permettant de discerner le passage progressif du XV^e au XVIII^e et les développements XIX^e sur les anciennes terres agricoles et les terrains des anciens couvents.

- Les éléments disparus sont marqués par un simple encadrement non poché.
- Les éléments dont le positionnement ne peut pas être précisément situés sont en encadré pointillé.
- Les bâtiments ayant été partiellement transformés au cours du XIX^e siècle sont marqués des deux couleurs de leur état originel et de la modification.

Carte de topographie historique



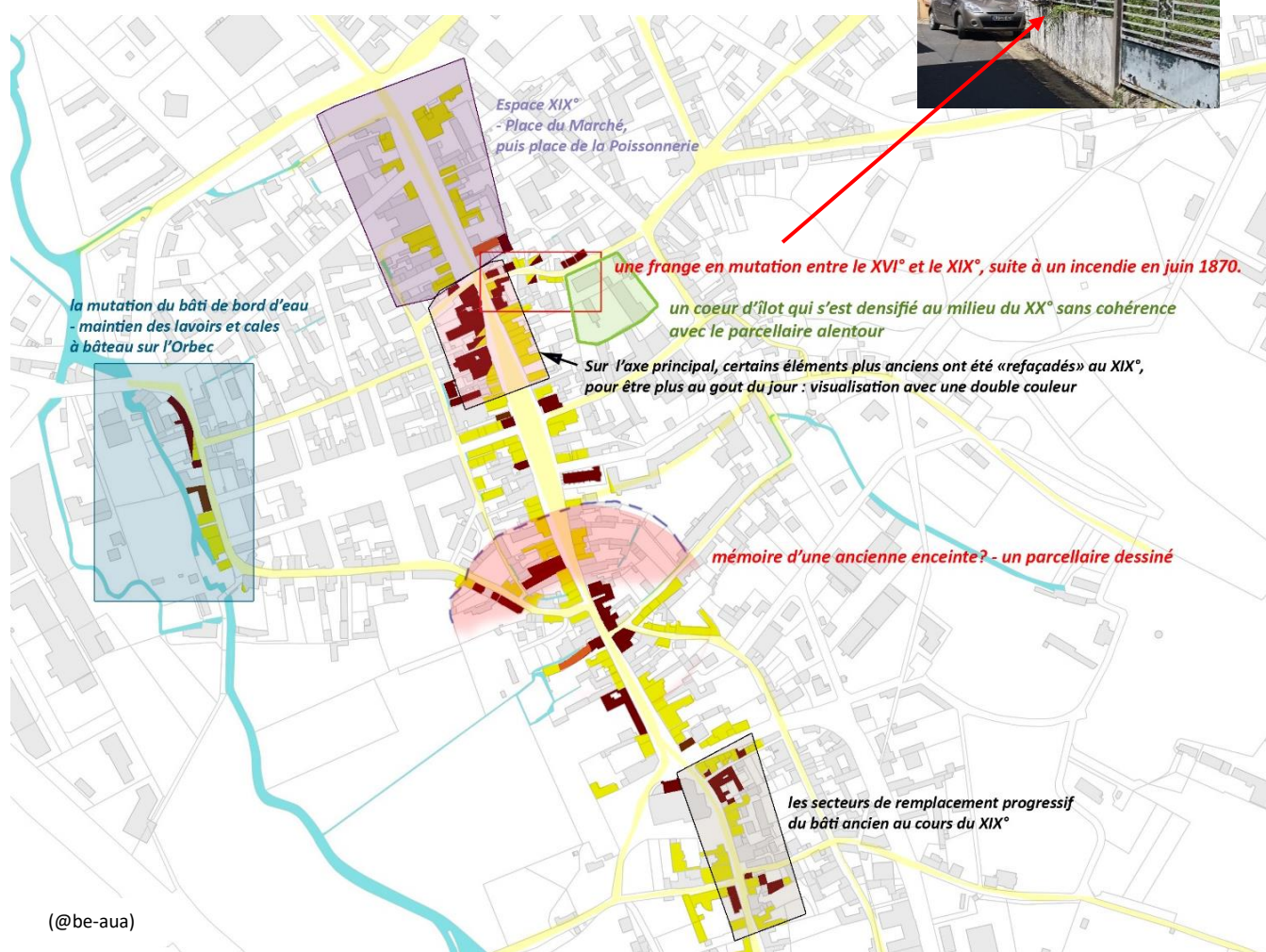
2. La mémoire pour comprendre l'évolution du bâti

L'exploitation de la carte de topographie historique et des repérages sur site a mis en lumière les supports de lecture de l'histoire et de la mutation de l'espace public et de l'architecture.

Elle pose aujourd'hui la question dans certains cas, de l'époque de référence qui a été mis en avant lors de ces glissements.



Réflexion sur l'évolution des tissus et du bâti



3. Les façades des XVI^e et XVII^e siècle recomposées ou recouvertes au XIX^e

Au XIX^e siècle on assiste à des mutations et reconstructions, plus ou moins perceptibles dans l'architecture, mais qui permettent de comprendre la dissociation d'une façade et de la structure interne de certains bâtiments : lorsque la structure interne d'un pan de bois apparaît au détour d'une ruelle, d'un passage, d'un passage, d'un pignon.



4. La pertinence de la référence architecturale jugée aujourd'hui identitaire

Comme nous l'évoquons ci-avant, la question d'un référentiel identitaire choisi pose toujours la question de la traçabilité de l'histoire du bâti. En effet un bâtiment peut aujourd'hui présenter une façade sur rue du XIX^e siècle, alors qu'en profondeur, le bâtiment peut dater du XVI^e siècle, c'est notamment le cas de certains pans de bois. Cette dichotomie que fait apparaître la carte de topographie historique résulte d'une reconstruction de la ville sur elle-même et la nécessaire prise en compte de ces superpositions d'époque dans l'élaboration de l'outil de gestion qui suivra la délimitation du périmètre SPR.

▪ Trois étapes de transformation (109 rue Grande)



Maison, 109, rue Grande (AB 296).

Ph. Inv. P. CORBIERRE
96.14.1644.V



Début XX^e une façade sur rue en brique : il s'agit d'une « refaçadisation » intervenue au XIX^e.

Milieu XX^e les briques peintes appauvrissent la façade, la plaque signalant la maison de Lottin de Laval est posée.

Début XXI^e recouvrement d'ardoise, reprenant comme une continuité la sablière de la rue Guillonnière.

▪ Une création d'un état n'ayant jamais existé – le Vieux Manoir (musée)



Vieux Manoir et 109 rue Grande après les bombardements



Aujourd'hui, un bâtiment créé à partir de 2 bâtiments originellement distincts

C. Spécificités du patrimoine architectural et urbain

1. Les typo-morphologies

a) *LE TISSU MEDIEVAL*

Particularités

- La mémoire de l'ancienne enceinte et du site du château : motte, vestiges, tracé des canaux, une grande persistance parcellaire qui marque un espace anciennement clos dans ses murs.
- La rue Grande comme colonne vertébrale commerçante de la ville.
- Une grande persistance des bâtiments médiévaux jusqu'au XVIII^e.
- Une imbrication des bâtiments de différentes époques

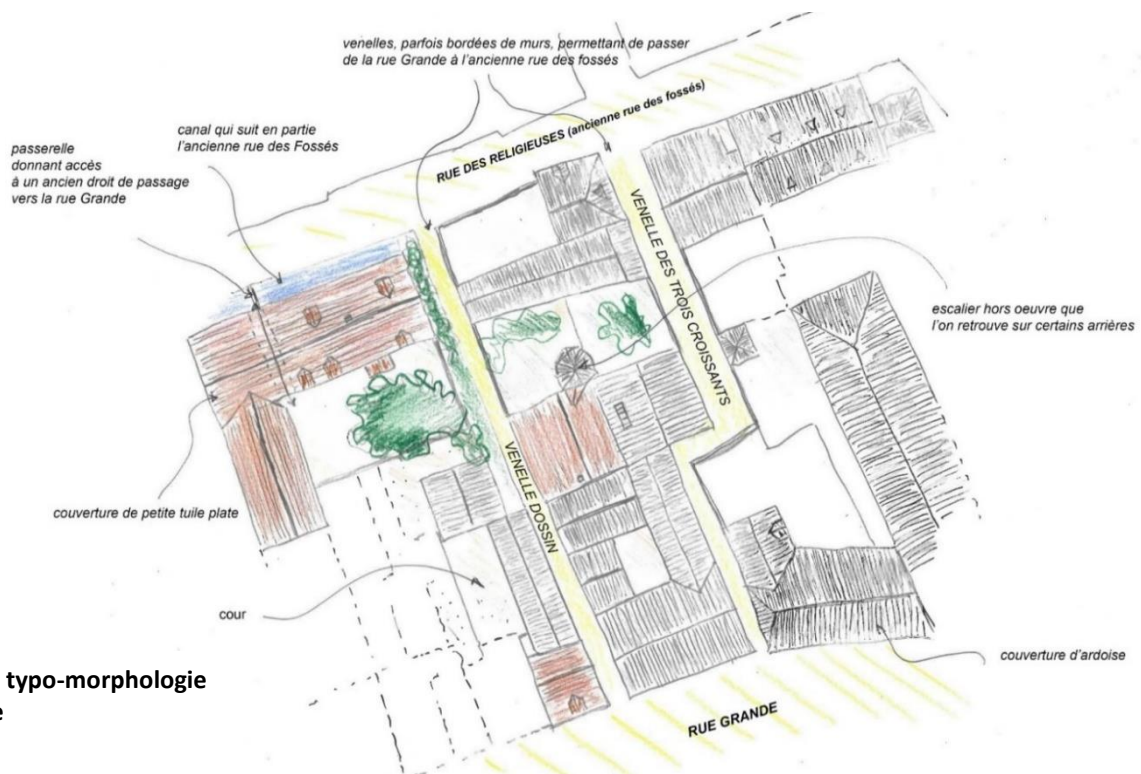


Schéma typo-morphologie médiévale
(@be-aua)



b) LA VILLE DES XVII^e ET XVIII^e SIECLES

Particularités

- La persistance de certains grands hôtels particuliers et de leurs cours intérieures (avec des annexes) ou de leurs jardins.
- Des matériaux de façade sur rue et sur jardin parfois différents.
- La présence probablement postérieure à l'édification, de baies de boutiques de part et d'autre de l'entrée charretière.
- Quelques constructions plus « urbaines, avec des façades en pierre, mais des ossatures pans de bois qui apparaissent sous les passages.
- Quelques pans de bois d'une mise en œuvre plus nette et de décors généralement moins ouvragés.

64 rue Grande

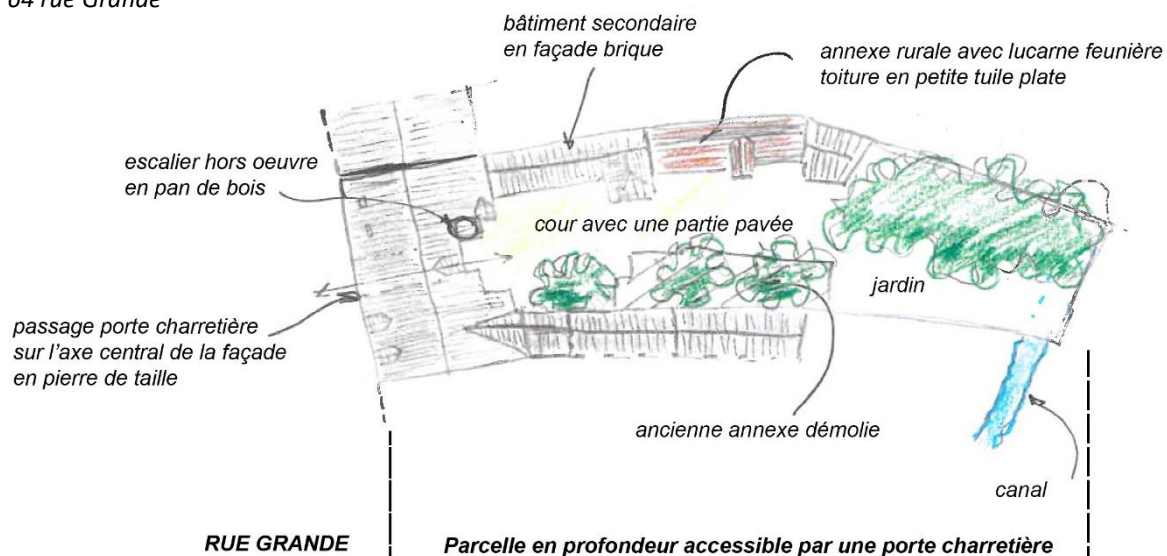


Schéma typo-morphologie XVII^e et XVIII^e siècles

(@be-aua)



15 rue du Dr Maxime Pellerin



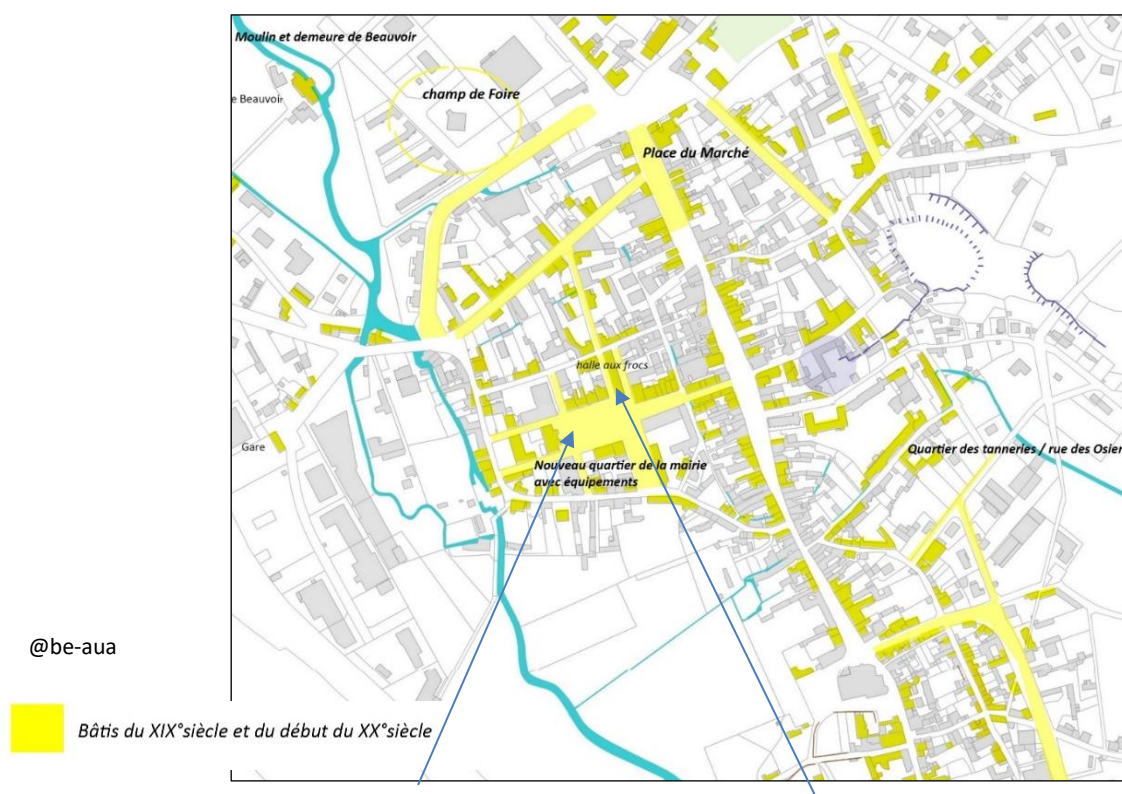
Vestiges couvent des Augustines

c) LE TISSU DU XIX° ET DEBUT DU XX° SIECLE

Particularités

- Des éléments mémoire de l'industrie avec l'ancienne halle aux frocs, les canaux, les moulins (biefs et vannes), et d'un patrimoine hydraulique social avec les lavoirs, cales à bateaux, passerelles.
- Une vraie recomposition urbaine avec les percements de nouvelles voies, les espaces publics ouverts par la démolition des halles rue Grande et les perspectives et compositions de la place du Maréchal Foch sur l'ancien jardin des Ursulines.
- La richesse d'un patrimoine de brique avec polychromie et décors et les bâtiments enduits avec décors de plâtre.

Carte schématique du tissu au XIX° et début XX° siècle (détail)



d) LES TYPOLOGIES BÂTIES IDENTITAIRES EN PLACE

- Logis en pan de bois, pans de bois et pierre en rez-de-chaussée, avec ou sans cave, XVII^e siècle voire XVI^e siècle pour les plus anciens.



rue des Moulins



rue Grande



COMPOSANTES ARCHITECTURALES

Décor : entretoise intermédiaire courte à hauteur d'appui de fenêtre avec petites croix de Saint-André



Réemploi



Remplissage en mortier sable et chaux



Remplissage tuileaux

Poteau cormier plus ou moins décoré



Encorbellement

Décor : chevrons inversés

Soubassement en grès et silex formant une barrière contre les remontées capillaires



Une façade en brique et enduit remplace la façade en pan-de-bois sur la Rue Grande pour se mettre au gout du jour. Le bâtiment a ici également été surélevé.

LES PANS-DE-BOIS ORBECQUOIS

Il ne reste que peu d'éléments du XV^e siècle, la plupart des pans-de-bois datent des XVI^e, XVII^e et même XVIII^e siècles. Une partie ont été recouverts par un autre matériau en façade (brique, enduit) au cours du XIX^e siècle. Les encorbellements ne se rencontrent que sur des hauteurs relativement faibles à R+1 ou R+1+comble. Dès que l'on a un étage de plus à R+2 ou R+2+comble, la façade est plane. De nombreux pans-de-bois sont issus de réemploi d'éléments de charpente ou d'autres pans de bois démontés. Certaines façades ont été restaurées dans le courant du XIX^e siècle avec des bois sciés qui ont eu tendance à rigidifier l'aspect des façades.



Protection en ardoise de la façade ouest, plus soumise aux vents et intempéries (on rencontre également des exemples de bardage de planches de châtaigner ou essentage).

- Logis ou hôtels particuliers en pierre, pierre et brique, pierre et moellons enduits, XVII° et XVIII° siècles



Rue du docteur Pellerin



64 rue Grande

- Logis en brique, brique polychrome, maison bourgeoise des XVIII° et XIX° siècles



rue des Moulins



rue des Moulins



rue de la République

- Immeubles (collectifs) en briques, parfois enduite – milieu XIX° siècle



Place Foch



Place Foch

- Villas de style éclectique ou régionaliste, fin XIX° siècle – début XX°



Rue des Moulins



Rue de la République

2. Les accès sur l'espace public

- **La porte cochère** : « Aux XVII^e et XVIII^e siècles, la porte cochère constitue la marque distinctive des hôtels particuliers formant l'axe médian de l'ordonnance. Cet aménagement signale un train de vie important avec cheval, voiture et écurie, il peut même être considéré comme noble. En effet dans l'imposition pour les portes et fenêtres de l'an 7, les **60 portes cochères** imposées à Orbec correspondent toutes soit aux manoirs de 1674, soit aux hôtels particuliers du 18^e siècle et aux maisons de négociants (tanneurs, drapiers, merciers, épiciers) et dans les écarts aux domaines les plus importants. »

(Extrait étude réalisée par la région Basse Normandie, inventaire général, 1997, par Elizabeth Lescroart)



15 rue du Dr Maxime Pellerin



54 rue Grande



64 rue Grande

- La disparition des avant-soliers : « Aménagement urbain aux abords de la plus grande des halles (entre les rues des Champs et Saint-Rémy), au-dessus du domaine public, « des places en forme de porche » abritaient étals et chalands sous des avant-soliers en encorbellement portés sur des poteaux. Ils ont été fermés après autorisation donnée à partir de 1647 par le baron d'Orbec moyennant une rente particulière mentionnée comme fief de boutique dans les aveux de 1674. »

(extrait étude réalisée par la région Basse Normandie, inventaire général, 1997, par Elizabeth Lescroart)

1 seul est encore existant au 112 rue Grande, l'avant dernier a été démoli en 1955 au 74 rue Grande.



3. Les ruelles et passages

Ces passages permettent à la fois de traverser les cœurs des îlots, souvent entre la rue Grande et les rues parallèles, mais peuvent également correspondre à des accès à des cours en cœur d'îlot. D'anciens passages se sont retrouvés au sein de bâtiments lors de la reconstruction, sur d'anciens pans-de-bois à pignons sur rue, de bâtiments regroupant des parcelles et présentant le mur gouttereau sur rue. Un droit de passage était alors mis en place.



Porche 118 rue Grande

Allée des Pierrettes



Venelle Douis



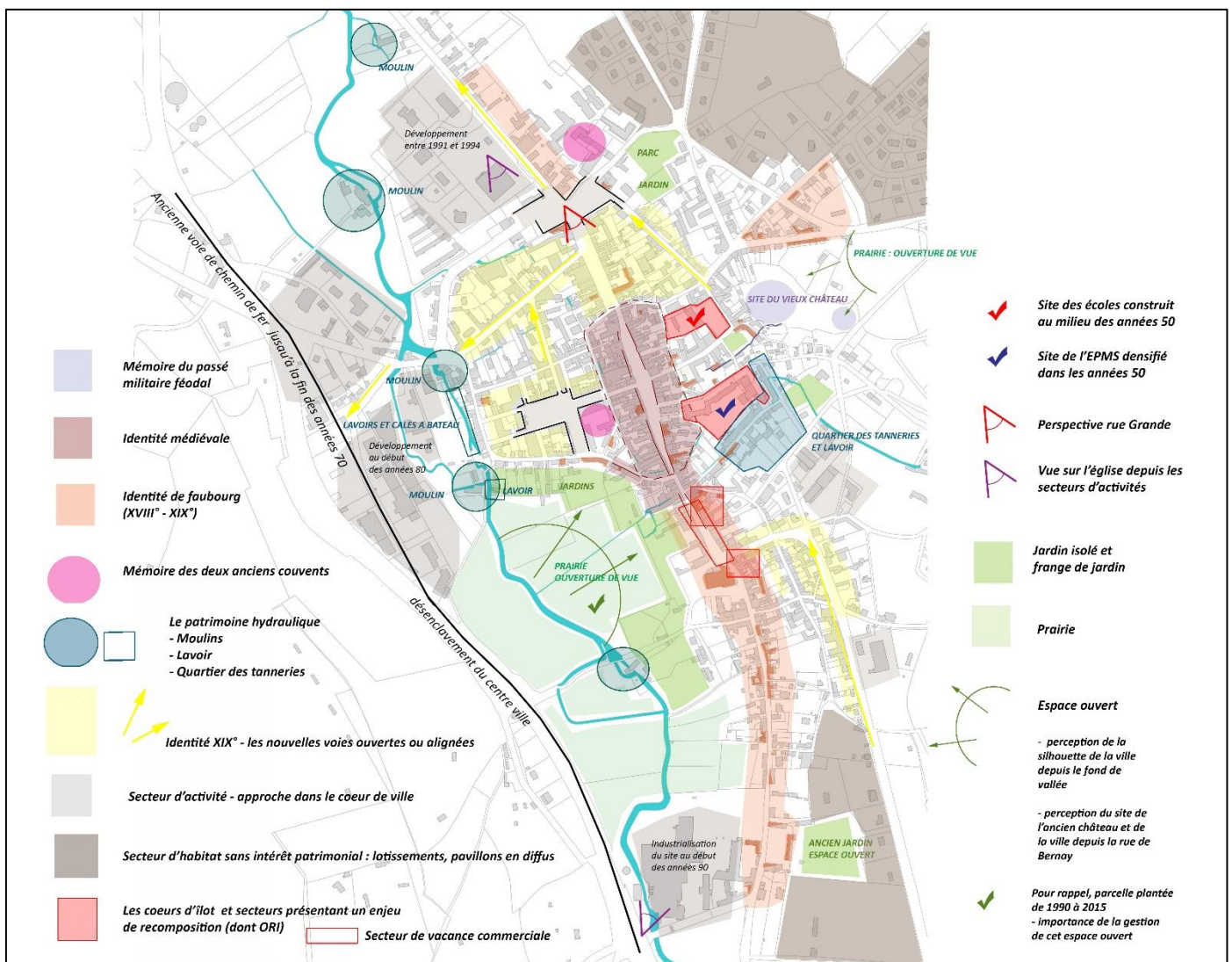
Ancien passage entre la Rue Grande et la rue des Religieuses.

D. Enjeux patrimoniaux

1. Carte de synthèse

La carte de synthèse met en évidence :

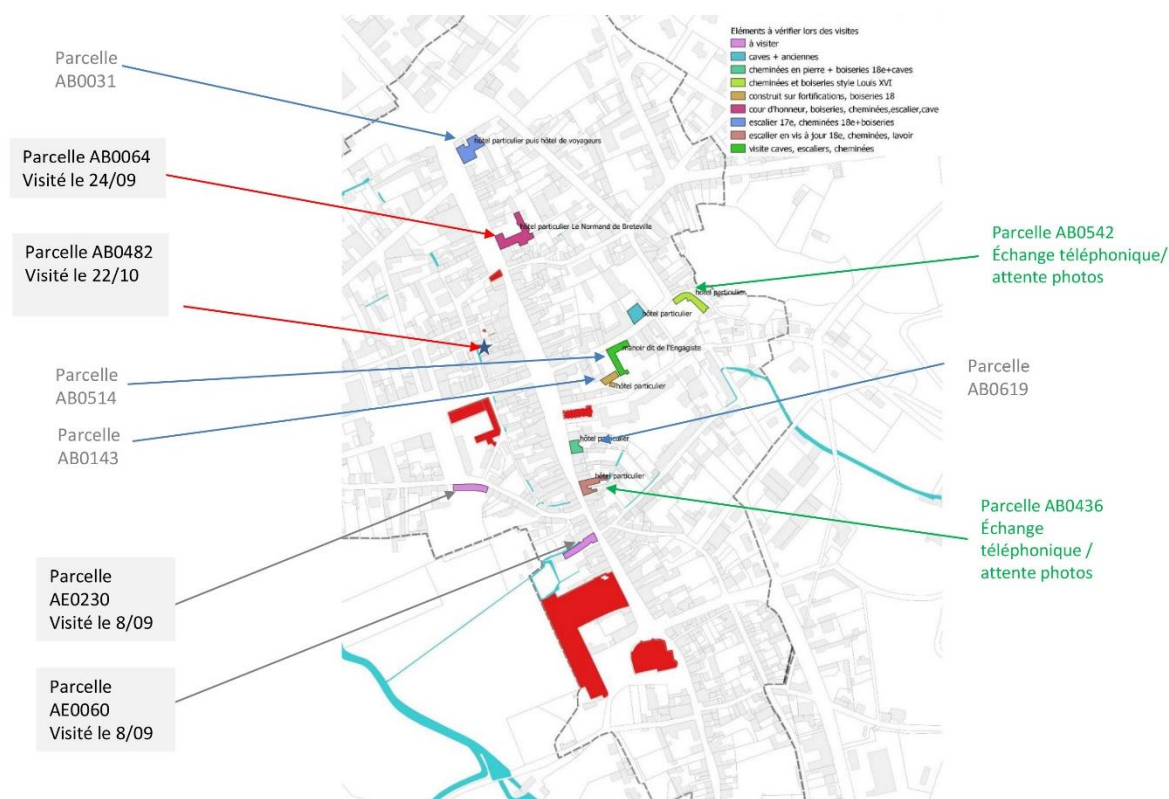
- Le site de l'ancien château qui domine la ville,
- La mémoire parcellaire et viaire de l'ancienne ville close,
- La persistance des tissus identitaires et les typologies architecturales représentatives des différentes époques ou mixtes sur deux périodes,
- Le réseau viaire constitué au cours des évolutions historiques du territoire et ses spécificités,
- Les espaces de paysage en périphérie des tissus identitaires en accompagnement de la vallée de l'Orbiquet,
- La présence de l'eau à travers les rivières, canaux, lavoirs ...,
- Les perspectives à la fois urbaines et paysagères,
- Les projets de recomposition et de revitalisation portés par la collectivité sur des secteurs identitaires,
- Les secteurs d'activités et les secteurs d'habitat individuel sans intérêt patrimonial, aux franges des tissus identitaires.



@be-ua

2. Visites de quelques parcelles et intérieurs

Afin d'évaluer les éléments encore en place, qu'il s'agisse d'intérieurs ou d'extérieurs, des visites ont été réalisées sur des bâtiments et parcelles ciblées



Sur les éléments « mémoire », les intérieurs sont pour certains encore porteurs de détails et éléments de structures d'origine (cf photos ci-dessous).



Mémoire d'un mur antérieur au bâtiment XVIII^e - 19 rue Grande



Escalier en bois montant du rdc à l'étage de comble - 19 rue Grande



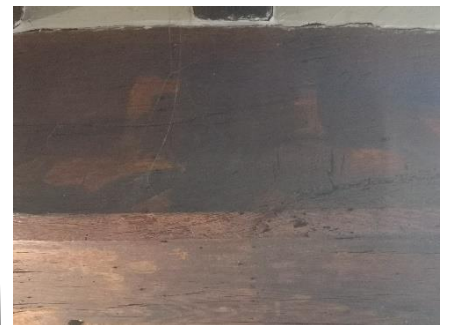
Escalier avec rampe fer forgé dans bâtiment XVIII^e - 128 rue Grande



Boiseries XVIII°
128 rue Grande



La mémoire du bâtiment XVI° (cheminée,
poutres et épaisseurs de maçonnerie)
128 rue Grande



Poutre gravée – 24 rue des religieuses



Départ de souterrain
128 rue Grande



Escalier de service XIX° dans bâtiment XVIII°
128 rue Grande

3. Maintien des identités

Plusieurs évolutions déjà repérées sur le patrimoine Orbecquois montrent un glissement progressif vers la dénaturation et la banalisation de ce dernier.

Le cas des menuiseries inadaptées révèle à la fois une question esthétique, mais surtout sanitaire, avec une hermétisation de bâtiments qui doivent respirer.

Même constat, pour la présence de volets roulants parfois avec caissons débordants



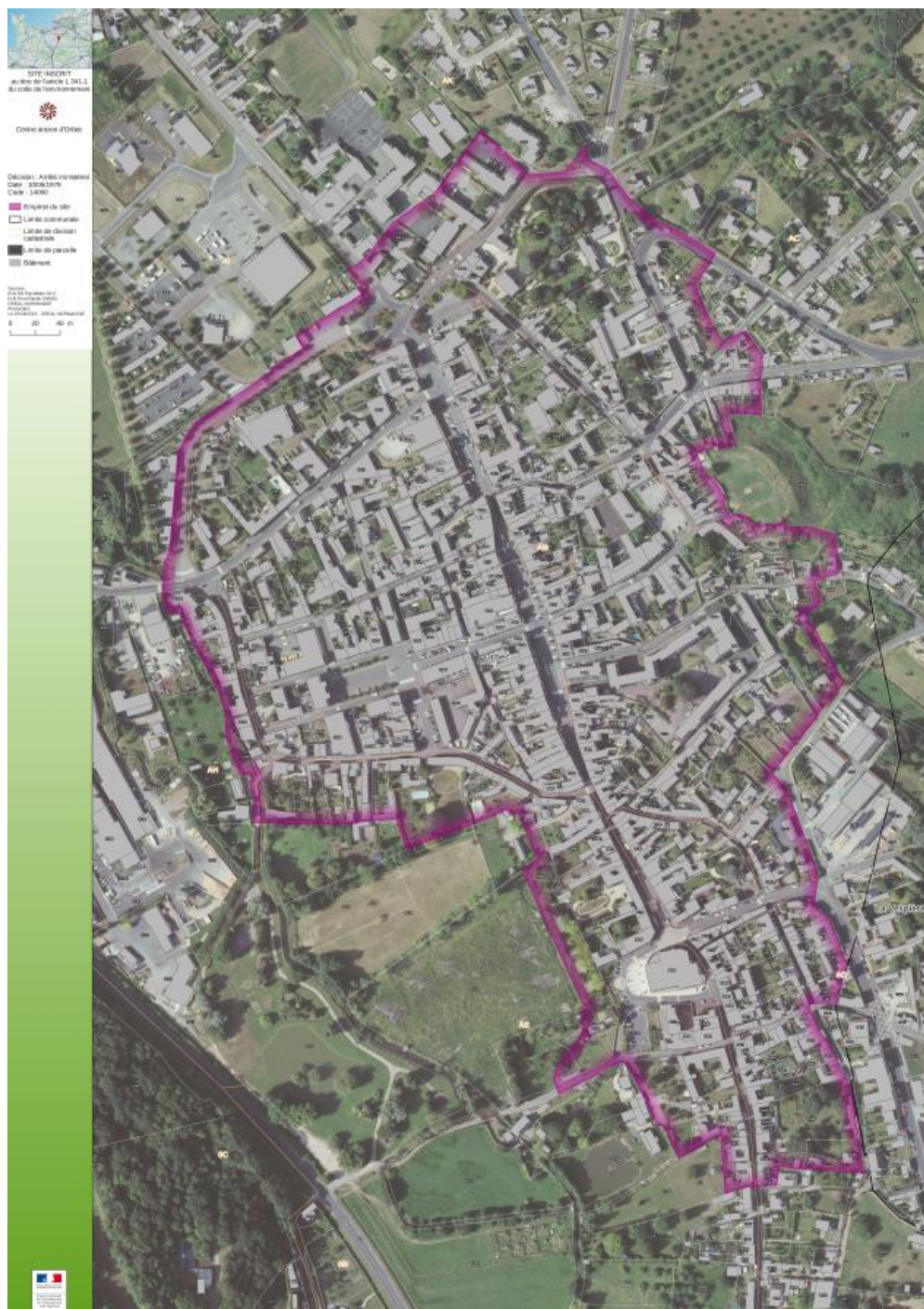
Le changement des menuiseries et tout particulièrement des portes d'entrée, initialement en bois, par des portes d'entrée en PVC, banalisent et font perdre le caractère et l'identité des bâtiments.



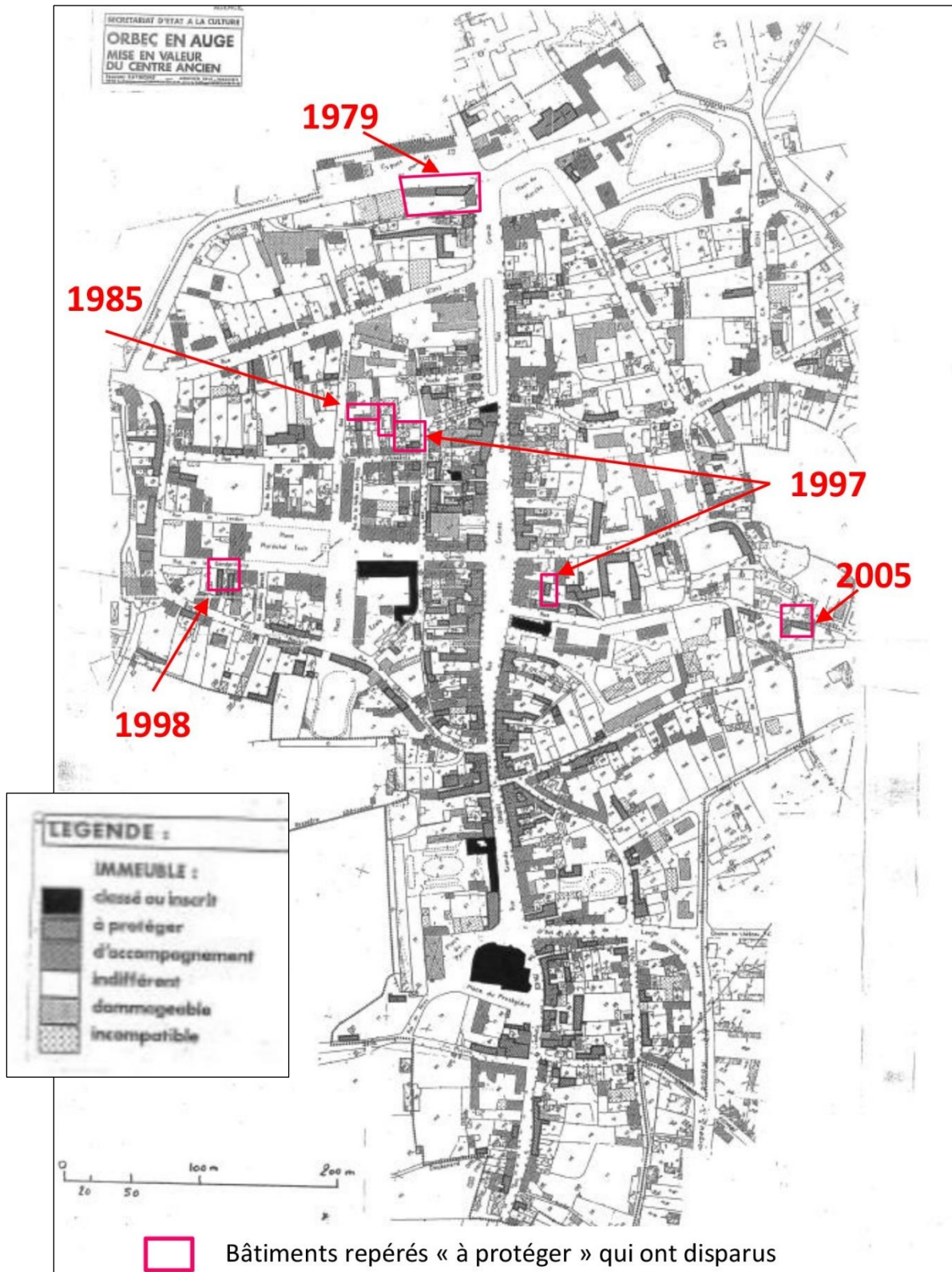
III. OUTILS DE GESTION PATRIMONIALE EXISTANTS

A. Protection au titre de la loi de 1930 sur les Sites

■ Le Site Inscrit « Centre ancien » - 10 mai 1979



Les limites du site inscrit : cet outil n'a pas permis la sauvegarde de bâtiments qui avaient été jugés « à protéger ». De même, certains éléments pourtant emblématiques aujourd'hui n'étaient jugés que « d'accompagnement ».



B. Protections au titre de la loi de 1913 sur les Monuments Historiques

Monuments Historiques	Protection
Maison du "Vieux Manoir", 97 Grande Rue	Classé
Eglise Notre-Dame	Classée
Tourelle d'escalier du manoir Dossin	Classée
Hôtel du Croisy (cheminées et chambre)	Classé
Ancien couvent des Augustines	Inscrit
Hospice (flèche et abside de l'église)	Inscrit
Manoir Dossin (façade à pans de bois)	Inscrit
Hôtel du Croisy (serre, canal, jardin, façades et toitures de l'hôtel, façades et couvertures des communs)	Inscrits



Maison en pans de bois du Vieux Manoir (XVI°) classée le 21.02.1941



Eglise Notre-Dame (XIII°-XVI°) classée le 12.04.1996



Chapelle de l'Hospice (XV°) partiellement inscrite le 19.01.1927



Ancien couvent des Augustines (XVII°)
Inscrit le 29.12.1978





Hôtel du Croisy (XVII^e) – (jardin, canal, serres, façades et toitures des communs attenants au logis et façade et toiture du logis)

Inscrits le 11.08.1987



Tourelle d'escalier du manoir Dossin (XVI^e)

Classée le 10.08.1932

Pas de photos de la façade à pans de bois du Manoir de Dossin, Inscrite le 17.11.1932

Pas de photos des parties classées de l'Hôtel du Croisy

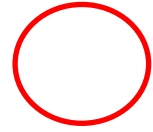
Cheminée peinte du grand salon du rez-de-chaussée ; chambre d'apparat du premier étage avec son décor, y compris la cheminée peinte et le pavage (cad. AE 66) : classement par arrêté du 11 août 1987

C. Synthèse des protections existantes

Site inscrit 10 mai 1979
Centre ancien



Rayons d'abords (500 m)



Monuments Historiques



IV. PROPOSITION D'UN PROJET DE PERIMETRE ET DE SES JUSTIFICATIONS

A. L'outil Site Patrimonial Remarquable – La pertinence au regard des projets portés par les collectivités

La commune d'Orbec et la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie ont engagé un grand nombre d'actions et de dispositifs pour soutenir une revitalisation du centre-bourg et réinvestir les logements vacants souvent dégradés.

La revitalisation du centre-bourg d'Orbec a commencé dès 2014. Ci-dessous une synthèse des dispositifs engagés par les collectivités :

- Orbec lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêts (AMI) centre-bourg, des engagements ont été pris dans la convention par la Ville d'Orbec sur la mise en place d'un outil de gestion du patrimoine (délibération de création d'une AVAP en 2016) ;

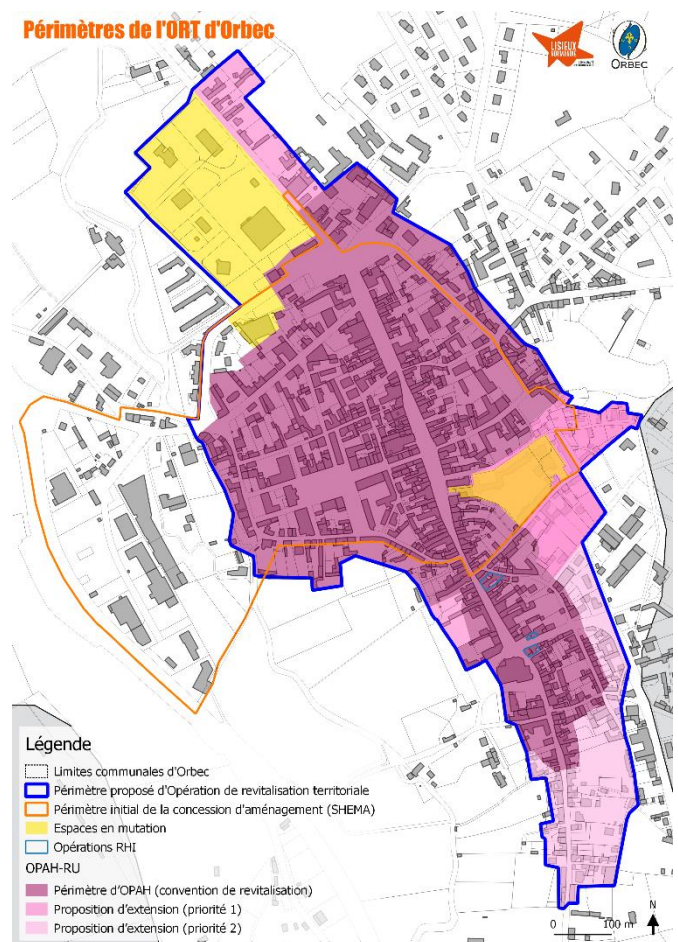
- Convention OPAH-RU signée en décembre 2016, permettant des crédits Anah, de la CALN et de la commune d'Orbec. Des outils coercitifs sont mis en place pour imposer la réalisation de travaux aux propriétaires (Opération de Restauration Immobilière -ORI- et Résorption Habitat Insalubre -RHI) ;

- Orbec lauréate du dispositif Petites Villes de Demain permettant notamment de poursuivre les actions de l'AMI au travers plusieurs outils :

- Convention d'Opération de Revitalisation du Territoire multi-sites (Orbec, Lisieux, CALN) signée le 28-09-2020 ;
- Plan d'aménagement général du cœur de ville pour requalifier les espaces publics (différentes tranches de travaux) ;
- Reconversion de la friche de l'ancien EPMS en cœur de Ville par l'Agglomération (les études pré-opérationnelles d'aménagement ont été réalisées).

La commune d'Orbec et la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie ont donc d'ores et déjà lancés des démarches et procédures permettant de répondre aux besoins mis en lumière dans l'étude socio-économique (vacances commerciales et de logements) et sur la nécessité d'amélioration de la perception du centre historique.

La mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable intègre le projet de valorisation du patrimoine.



Ces projets que les collectivités mettent en avant portent notamment sur la restauration d'ensembles vacants et la remise, sur le marché notamment locatif, de logements situés dans le noyau historique tout en accompagnant la nécessaire redynamisation commerciale et la requalification des espaces publics. Toutes ces thématiques ainsi que les projets de réinvestissement de certains cœurs d'îlots ou de recompositions de linéaires pourront s'appuyer sur le futur règlement de l'outil de gestion du SPR.

La démarche d'élaboration du SPR est support d'une véritable politique urbaine et patrimoniale portée par les deux collectivités.

Participant à la démarche engagée, la création d'un Site Patrimonial Remarquable appuie également par son élaboration la demande de renouvellement du label Pays d'Art et d'Histoire du Pays d'Auge.

B. Justification de la proposition de périmètre

1. Le cœur de ville identitaire

La délimitation proposée s'appuie sur les patrimoines identitaires d'Orbec dans les parties où ils sont les plus denses, c'est-à-dire les plus centrales.

Considérant les enjeux urbains et architecturaux, ce périmètre recouvre la quasi-totalité du site inscrit « Centre Ancien » et l'ensemble des monuments historiques et intègre :

- La mémoire du noyau médiéval et les vestiges des remparts ;
- Les implantations à la fois en cœur d'îlots et sur des parties détruites en front de rue d'une architecture des XVII^e et XVIII^e d'hôtels particuliers, et « manoirs » utilisant des espaces libres de tailles importantes, qui permettent la mise en place de jardins et de parcs ;
- Les faubourgs dans les parties présentant une densité issue des grandes étapes de développement historique :
 - Les bâtiments des XVIII^e et XIX^e siècles qui sont implantés sur la rue aux Bœufs et la rue Haute Justice, en continuité de la rue Pont Guernet et qui constituent le faubourg proche.
 - La continuité de la rue Croix au Lionnais qui porte des implantations des XVII^e, XVIII^e et XIX^e jusqu'au manoir de Loraille, le domaine qui lui fait face et les implantations rue de Vimoutiers qui menaient à l'ancienne filature (aujourd'hui usine Lanquetot).
- Les projets urbains du XIX^e, ainsi que les architectures de brique, visibles ou recouvertes d'enduit, qui les accompagnent qui se sont développées entre les implantations des périodes précédentes et l'Orbiquet ;
- Le patrimoine hydraulique, support de l'histoire économique et sociale, qui se développe le long de l'Orbiquet et du ruisseau de la Vespière : moulins, vannes, lavoirs, cales à bateau...

2. L'écrin paysager du cœur de ville

Considérant les enjeux paysagers associés à l'ensemble bâti, ce périmètre intègre :

- Le site paysager de l'ancien château royal, site historique, qui offre des vues sur la ville en contrebas et la silhouette des monuments de la ville ;
- Les prairies historiques du fond de vallée qui offrent des vues sur la silhouette d'Orbec et qui sont directement liées à la richesse économique d'Orbec (ovins fournissant de la laine, moulins...).

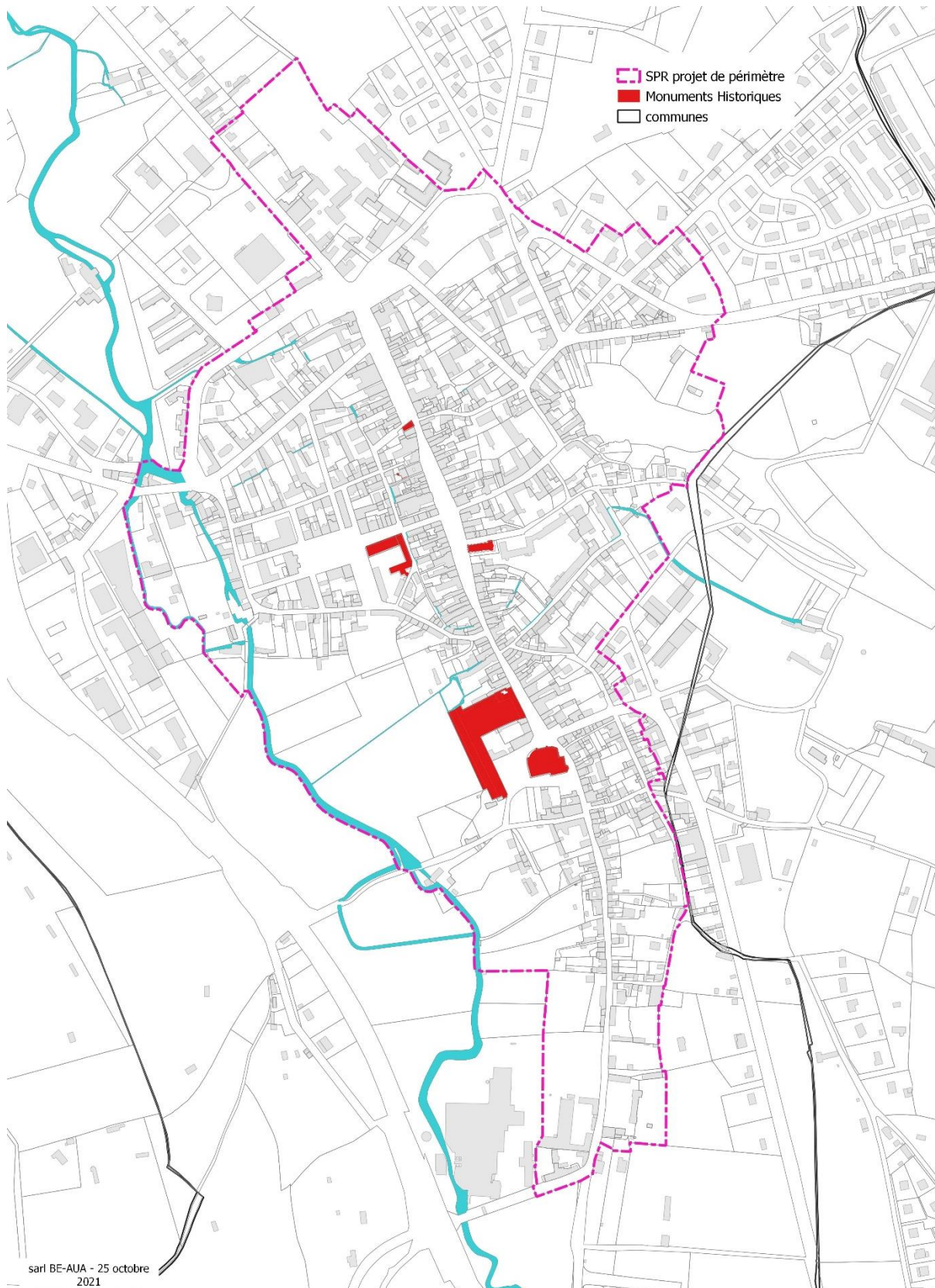
3. Un relai des outils permettant d'accompagner les franges du futur SPR

Le SPR a vocation à s'intégrer dans un ensemble d'outils complémentaires pour protéger et mettre en valeur le patrimoine local. Chaque outil à ses caractéristiques propres permettant d'assurer une cohérence globale tant sur les périmètres que sur les avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur les demandes d'urbanisme.

- **L'ajustement du périmètre à la réalité du bâti** qui se trouve dans certains cas implantés à la fois sur la commune d'Orbec et la commune voisine de La Vespière-Friardel. Il n'y a donc **pas eu d'ajustement strict à la limite communale et au périmètre du site inscrit** dans ces cas précis. Ces éléments sont, d'une part, encadrés dans le PLUi, et d'autre part dans un Périmètre Délimité des Abords en étude.
- Le **PLUi du Pays de l'Orbiquet** opposable qui prend en compte la volumétrie et l'aspect des constructions se trouvant en limite du SPR, mais qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial (historique, architectural ou urbain). Un PLUI à l'échelle des 53 communes de l'Agglomération a été prescrit par délibération en date du 30 juin 2021, il permettra de se requestionner sur le patrimoine dans sa globalité.
- La mise en place d'un **Périmètre Délimité des Abords (PDA)** en cours, notamment sur l'entrée Nord depuis la route de Lisieux afin de maintenir un encadrement de l'aspect de cette zone d'activités en co-visibilité avec l'église et point d'entrée dans le cœur de ville.

C. Proposition de périmètre

La surface du SPR tel qu'il est proposé ci-dessous est de 44.36 hectares.



V. CONCLUSION

Le périmètre proposé pour le Site Patrimonial Remarquable d'Orbec a été élaboré en collaboration étroite entre la communauté d'agglomération Lisieux Normandie, la commune d'Orbec et l'Architecte des Bâtiments de France du Calvados.

Il traduit les enjeux mis en lumière dans le diagnostic de l'étude préalable, prend en compte à la fois les secteurs regroupant une densité patrimoniale parfois multiple, la portée de la servitude et de ses différents outils de gestion dans l'accompagnement des projets de la collectivité, notamment l'appui pour l'opérationnalité de la politique patrimoniale qu'elle a engagé.

Les parties exclues de la délimitation du SPR, sont issues d'une part de la hiérarchisation des enjeux avec une recherche de cohérence et de densité patrimoniale, et d'autre part de la prise en compte des outils relais existants ou en cours d'élaboration sur le territoire.

Ces exclusions concernent ainsi des tissus très hétérogènes, des zones d'activités, mais également quelques bâtiments en limite présentant un faible enjeu patrimonial de préservation qui trouveront une prise en compte dans le PLUi (articles L151-19 du Code de l'urbanisme, ou OAP patrimoniale).

Les Monuments historiques compris dans le SPR feront l'objet de PDA, en adéquation avec la délimitation du SPR. Toutefois, certains PDA seront réalisés, sur les débords de rayons de Monuments historiques inclus dans le SPR, mais dont le secteur doit conserver un accompagnement, sans présenter pour autant un enjeu justifiant une intégration dans le SPR. Il s'agit d'une gestion de franges.

Bibliographie

- Service du SRA à Caen le 20 mai 2021
- Etude réalisée par la région Basse Normandie, inventaire général, 1997, par Elizabeth Lescroart
- Plan de la ville d'Orbec dessiné par Charles Jobey maire d'Orbec, avec légende, ca 1760, AD Calvados F6360
- Atlas de la ville d'Orbec, exécuté conformément à la lettre de S. Ex. le Ministre de l'Intérieur du 2 Octobre 1812, fait sous l'administration de M. Hélix d'Hacqueville maire de la ville et membre du Conseil d'Arrondissement, an 1826, par Desprès, géomètre du cadastre, 2 exemplaires, 7 feuilles, A.M.
- *Promenades dans le canton d'Orbec –en-Auge*, Raymond GUIBLAIS, Imprimerie Bretonne, Rennes, 1959, préface Henri Pellerin, Président de la Société des Monuments et des Sites du Calvados et de l'association « Pays d'Auge ».
- *Les moulins de la Vallée de la rivière d'Orbec sous l'Ancien Régime*, Elisabeth LESCROART-CAZENAVE, Conservateur du Musée d'Orbec in « Au fil des Moulins », Cahier des Archives départementales du Calvados, n°7, 1996
- Étude stratégique et programmatique pour la redynamisation du centre-ville d'Orbec (*SHEMA+INTENCITE*) – 2018-2020
- Mission de maîtrise d'œuvre, Opération de revitalisation du centre-ville / rendu final AVP – Nov. 2017 ARC-EN-TERRE
- *Orbec, une histoire et un patrimoine à redécouvrir*, Revue du Pays d'Auge n° 3 mai-juin 2019 (69ème année)