



## Orbec

(Calvados 14)

CA Lisieux Normandie (104 communes)

Territoire labellisé Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV), Orbec est une ville médiévale avec un manoir inscrit aux monuments historiques et un centre-bourg doté d'un riche patrimoine datant du XVe et XVIe siècle. La population est en baisse par rapport à 1975 et le taux de vacance des logements est important. Le projet de revitalisation vise à transformer l'image d'Orbec pour y attirer des résidents mais aussi des touristes.

Mots clés : aménagement , valorisation, commerces, mobilisation



photos : Cerema



source : DDTM 14



02 octobre 2017



### Le contexte communal et territorial

- Ville située à l'extrême sud-est du département, à proximité des pôles urbains de Lisieux, Bernay et Vimoutiers.
- Le 01/01/2017 la CC du Pays de l'Orbiquet fusionne avec 4 EPCI et devient la communauté d'agglomération Lisieux Normandie (48 communes)
- SCoT arrêté en 2011 ; PLH validé le 19 mai 2014
- Possibilité de mobiliser l'EPF de Normandie et la SHEMA
- 2362 habitants en 2014 (7668 hab. pour l'intercommunalité Pays de l'Orbiquet)
- environ 250 logements vacants soit plus de 19%

#### Etienne Cool, maire de Orbec

« Une réelle opportunité s'offre à notre commune pour revitaliser notre centre-bourg et redonner à Orbec la place qui était la sienne à la fin des années 70 »

#### Héloïse Deffobis, chef du service Construction Aménagement, Habitat à la DDTM

« Pour répondre aux sollicitations du maire nous avons monté une équipe projet. » »

Source : entretien avec le Cerema

## La revitalisation : une stratégie axée sur les commerces et l'aménagement

Un des volets prioritaires de la revitalisation consiste à rendre le bourg dynamique et pleinement adapté aux besoins des Orbecquois en réaménageant l'espace public et en renforçant le commerce et l'artisanat dans le bourg. Cette réflexion est nourrie par les acteurs professionnels qui participent à l'identification de leurs activités, leurs fonctionnements, leurs besoins, leurs projets et de l'offre de stationnement destinée à la clientèle. Une concession d'aménagement a été passée entre la CA et la SHEMA afin de mener une stratégie à long terme sur la revitalisation commerciale et artisanale du centre-bourg.



### Améliorer la connaissance sur les commerces et commerçants

Le groupement d'étude de maîtrise d'oeuvre a présenté le projet de revitalisation aux 65 commerçants concernés. 45 commerçants ont renseigné un questionnaire portant sur 9 thèmes. Leurs réponses ont notamment permis de recenser leurs besoins ; de caractériser cet échantillon (typologie de l'activité) ; de sectoriser la vacance des fonds de commerce dans la rue commerçante. Dans le cadre de la concession d'aménagement, la SHEMA accompagnera sur le long terme le développement commercial de la rue principale.

### Adapter le stationnement aux besoins

Les stationnements «client» sont peu nombreux car occupés par les voitures des personnes travaillant dans les commerces. Une politique de stationnement est en réflexion.

### Réorganiser et renforcer le marché hebdomadaire

Le marché du mercredi matin et son emplacement ne sont pas adaptés pour répondre à l'ensemble des besoins et ne profitent pas aux commerçants. Un déplacement du jour de marché le week-end et sa réorganisation spatiale sont en cours d'étude.



photo : Cerema

### Un linéaire commercial à réorganiser

Les boutiques s'étendent de part et d'autre d'un linéaire commercial de 600 m. Certaines cellules commerciales éloignées de la place sont anciennes et inadaptées en l'état à la pratique du commerce. Une étude engagée avec la SHEMA devrait apporter des propositions d'agencement des commerces existants et à venir, en articulation avec la mise en accessibilité de la ville.

### Communiquer, écouter, avant de décider

Une réunion publique a permis de présenter deux orientations d'aménagement possibles visant à :

- réorganiser le stationnement ;
- réorganiser la circulation ;
- redonner davantage de place aux piétons et sécuriser ses déplacements,
- déplacer l'emplacement du marché.

Le conseil municipal, sur proposition du comité de pilotage qui a entendu les différents acteurs du territoire, a décidé qu'un tronçon de la rue Grande sera en sens unique. Cette décision est le résultat d'une réflexion avec les acteurs et tient compte des remarques des commerçants.



source : ORBEC, Stratégie et fiches actions

LEGENDE	
8	Places non réglementées
30	Places en zone bleue
20	Stationnement de courte durée (30 mn)

non réglementé : 171 places  
zone bleue : 138 places  
courte durée : 28 places  
TOTAL : 327 PLACES

non réglementé : 171 places-jour \*  
zone bleue : 552 places-jour \*  
courte durée : 280 places-jour \*  
TOTAL : 1 003 PLACES-JOUR \*

\* Coefficient de rotation en zone bleue : 4  
1 place en zone bleue = 4 places-jour  
Coefficient de rotation en courte durée : 10  
1 place courte durée = 10 places-jour

AVRIL 2016

105

## La revitalisation : intervenir sur l'habitat, les services et le patrimoine

Améliorer l'habitat et l'accessibilité, lutter contre la vacance, valoriser le patrimoine, recentrer les services, sont autant d'actions que la collectivité se prépare à engager pour repeupler son centre-bourg et restaurer son attractivité.

L'OPAH de revitalisation du centre-bourg permettra de traiter la précarité énergétique mais aussi la vacance et l'accessibilité et de favoriser l'emménagement des jeunes ménages. La CA et la commune ayant voté des budgets supplémentaires, il faudra veiller à son efficience. A cette fin, la commune centralise déjà les coordonnées des personnes intéressées.



### Remobiliser l'habitat vacant et le rendre accessible

Faute d'accès direct à l'étage, les logements situés au-dessus des commerces sont désaffectés.

L'étude sur le linéaire commercial et ses étages supérieurs devrait proposer des solutions.

Dans le cadre de l'OPAH de revitalisation du centre-bourg la collectivité a budgétisé 5 aides de 2 000 € pour créer des accès aux logements indépendants des commerces en rez-de-chaussée.

### Restaurer le patrimoine remarquable

Un animateur OPAH de revitalisation du centre-bourg sera désigné et chargé d'accompagner les propriétaires incités à engager des travaux de réhabilitation. Des aides pour restaurer la façade sont budgétisées par la mairie. A l'issue de la première année de suivi-animation, en cas de manquement des propriétaires bailleurs à leurs obligations, un volet coercitif sera actionné. Plusieurs biens concernés ont été identifiés.



source : DDTM 14

### Développer une maison de services au public

La commune a renoncé au pôle de services en périphérie du bourg et envisage d'exploiter des locaux existants dans le centre-bourg pour y regrouper la maison de la petite enfance, un service d'assistantes maternelles, l'office de tourisme et la maison de la musique. Les travaux seraient financés par la CA Lisieux Normandie.



source : ORBEC, étude Aménagement d'entrée de ville

### Mobiliser les sites publics recyclables

L'établissement public médical social – maison de retraite a quitté ses locaux situés dans le centre-bourg sur un site d'environ 0,8 ha partiellement bâti. Le foncier et les locaux anciens sont propriétés de la ville, les locaux récents appartiennent à l'EPMS. Dans un premier temps les propriétaires avaient envisagé leur vente. Les discussions menées en comité de pilotage ont mis en évidence l'opportunité pour la commune de maîtriser ce site. La possibilité de bénéficier d'un portage de 9 ans, grâce à l'AMI, a conduit à solliciter l'EPFN. Une étude sur le potentiel et la destination possible du bâti sera portée par la Région. Un portage par l'EPFN sera étudié en lien avec la SHEMA.



source : ORBEC, dossier de candidature AMI

## La revitalisation : une démarche créatrice et mobilisatrice

En 2016, la démarche participative mise en place par la collectivité a conduit des habitants à s'investir, à échanger, à participer à des ateliers et à des balades urbaines. Une dizaine d'affiches ont permis de restituer leur travail. Par ailleurs, les Orbecquois ont également été sollicités par un groupe d'étudiants de l'Ecole Boule invités à poser leur regard extérieur sur Orbec.

### Zoom sur le renouveau d'Orbec vu par des jeunes designers

Une semaine d'échanges avec des étudiants en Design de produits de l'Ecole Boule a apporté un regard neuf sur les forces et faiblesses de la ville. Ils ont développé une séquence collaborative pour interroger les frustrations mais également les rêves et les désirs des acteurs de la vie orbecquoise. Leur travail leur a permis d'élaborer 3 projets de développement :



source : DDTM 14

- un label d'excellence « In Orbec », afin de valoriser les savoir-faire et créer une identité locale ,
- une revalorisation de l'eau au sein de la ville afin de réaffirmer son statut de ville d'eau, prisée par le touriste en quête de quiétude et de dépaysement ;
- une réappropriation du patrimoine laissé par Lottin de Laval. Il s'agit de ré-identifier Orbec à travers la technique de la lottinoplastie afin de diffuser son image au monde.



Affiche réalisée par la DDTM 14



source : Ecole Boule

### Le projet en dates

**2015** : Approbation du PLUi CC du Pays de l'Orbiquet en décembre 2015

Orbec devient TEPCV.

Etude pré-opérationnelle d'OPAH à l'échelle de la CC.

Etude de programmation urbaine à l'échelle de la commune.

**2016** : Signature (22/12/2016) de la Convention de redynamisation du pôle rural d'Orbec pour le développement du territoire de l'Orbiquet valant OPAH de revitalisation du centre-bourg (2017-2023).

Réalisation d'ateliers participatifs et d'une balade urbaine.

Intervention et propositions des étudiants en design de l'Ecole boule .

**2017** : La CC du Pays de l'Orbiquet fait partie de la CA Lisieux Normandie. Transfert des compétences à la CA.

Etude commerces - Etude aménagements entrée de ville et place de la poissonnerie.

Présentation de propositions d'aménagement.

Signature de la concession d'aménagement avec la SHEMA.

Etude de faisabilité sur l'ancien EPMS portée par la CA.

**2018** : Début des travaux d'aménagement.

**2019** : Maison de services au public en centre-bourg.

### Pour en savoir +:

**Sophie MORIN**, directrice des services, mairie d'Orbec

[sophie.morin@orbec.fr](mailto:sophie.morin@orbec.fr)

**Héloïse DEFFOBIS**, chef du service construction, aménagement, habitat-DDTM 14

[heloise.deffobis@calvados.gouv.fr](mailto:heloise.deffobis@calvados.gouv.fr)

*Cette fiche fait partie d'une série de fiches consacrées à la valorisation de retours d'expériences de revitalisation de Centres-Bourgs*

*Les fiches sont disponibles sur : <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>*

