

# SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE SAINT-OMER

## Tout comprendre en 8 questions

Depuis le 28 juin 2016, la majeure partie de la ville de Saint-Omer intra-muros - c'est-à-dire, celle qui se trouvait historiquement à l'intérieur des remparts - est classée « Secteur sauvegardé ».

Ce secteur sauvegardé s'appelle désormais Site patrimonial remarquable (SPR). Identifier et répertorier les richesses architecturales - intérieures et extérieures- de toutes les constructions de ce secteur pour mieux les sauvegarder, c'est la mission du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) actuellement en cours de réalisation.

Pour nous aider à mener à bien ce travail inédit, gigantesque et essentiel pour la richesse et l'attractivité de notre ville, vous allez être mis à contribution. On vous explique tout.

## Réinventer la ville pour vous, avec vous

Depuis 2014, nous avons souhaité réinventer notre ville, pour la rendre encore plus belle, plus dynamique et plus attractive. Pour cela, depuis cinq ans, nous avons beaucoup travaillé sur l'espace public. On peut citer par exemple le chantier des 3 places, la rénovation de la Chapelle des Jésuites, de l'église de l'Immaculée Conception, du théâtre à l'Italienne ou encore la gare d'agglomération qui rouvrira dans moins de 300 jours. Autant de monuments emblématiques de notre territoire qui, rénovés, le rendent encore plus attractif.

Mais tout ce travail sur le patrimoine public serait incomplet sans une action ambitieuse sur le patrimoine privé qui a besoin d'être accompagné pour sa rénovation. C'est tout le sens de la politique habitat de la CAPSO et des différents dispositifs mis en place pour accompagner la réhabilitation des logements, lutter contre l'habitat indigne, remettre sur le marché des biens sans maîtres. Des programmes qui visent à améliorer le confort des logements et de les rendre plus attractifs. Pour compléter cette ambition, une partie de la ville de Saint-Omer est, depuis le 28 juin 2016, classée au titre du SPR / secteur sauvegardé.

Nous sommes la première ville du Pas-de-Calais à y accéder. Le secteur sauvegardé, c'est le dispositif, qui a sauvé la ville de Sarlat ou plus près de nous, le Vieux-Lille et qui en a fait ce qu'ils sont aujourd'hui : des lieux mis en valeur et prisés des touristes. Désormais, le secteur sauvegardé s'appelle Site patrimonial remarquable, mais c'est la même chose, la même ambition. Cet outil, c'est une chance pour la ville. Une chance pour l'agglomération.

Nous devons nous en saisir collectivement et profiter de cette opportunité pour protéger, préserver, mettre en valeur les nombreuses richesses patrimoniales souvent méconnues. Avec à la clé, des aides financières qui pourront aller jusqu'à 30% du montant des travaux.

L'Atelier d'Architecture Philippe Prost, qui a, entre autres, mené la rénovation de l'Hôtel de la Monnaie de Paris, nous accompagne dans cette grande aventure qui commence.

Cette démarche globale de protection agira, j'en suis persuadé comme un cercle vertueux dans l'intérêt des habitants, des propriétaires et, finalement de tout le territoire.

**François Decoster**

Maire de Saint-Omer

Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer

# 1 De quoi s'agit-il ?

Un Site patrimonial remarquable (SPR) est un dispositif qui permet d'assurer la sauvegarde et la valorisation des centres urbains historiques. Le SPR permet une connaissance fine du patrimoine bâti et paysager et de protéger celui-ci des destructions ou restaurations inadaptées. Le classement d'un secteur donné en SPR entraîne automatiquement la mise en place d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Ce PSMV est à la fois le document d'urbanisme qui s'applique sur le SPR et un outil de protection du patrimoine de la ville.

Ce PSMV s'applique aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur des immeubles.



## Pour en savoir +

**Un secteur sauvegardé** est une mesure de protection portant, selon la loi, sur un « secteur présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles ».

Les secteurs sauvegardés ont été introduits par la loi du 4 août 1962, dite « loi Malraux » pour la sauvegarde des centres urbains historiques et plus largement d'ensembles urbains d'intérêt patrimonial.

**Les sites patrimoniaux remarquables**, créés par la loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) sont « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ».

Ils remplacent les secteurs sauvegardés instaurés par la Loi Malraux de 1962.

**Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)** est le document fixant les règles d'urbanisme particulières qui s'appliquent au Site Patrimonial Remarquable. Il constitue à la fois un instrument de connaissance du tissu urbain, une proposition d'évolution de la ville et un guide pour la restauration et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain. C'est le seul document d'urbanisme qui permet de valoriser les intérieurs d'immeubles et de fixer des prescriptions quant aux interventions. Comme le Plan Local d'Urbanisme (PLU), auquel il se substitue sur l'ensemble périmètre du SPR, il comprend un rapport de présentation, un règlement, des documents graphiques et des annexes. Les documents graphiques du PSMV sont beaucoup plus détaillés que ceux du PLU et incluent un fichier patrimonial complet des immeubles du secteur.

## 2 Pourquoi le fait-on ?

Contrairement à beaucoup d'autres communes des Hauts-de-France, le centre-ville de Saint-Omer a été préservé malgré les deux conflits mondiaux qui se sont déroulés sur notre sol. Il constitue, à la fois, un espace préservé reconnu et un lieu de vie attractif au cœur de l'Agglomération du Pays de Saint-Omer. Depuis quelques années, la reconnaissance de la valeur patrimoniale du centre historique n'a fait que croître : classement en site inscrit en 1975, obtention du label Ville d'Art et d'Histoire en 1997, création d'un secteur sauvegardé en 2016. Façonné par des siècles d'histoire, cet ensemble urbain doit être protégé, sans toutefois être figé. C'est pour en assurer la pérennité tout en permettant à la ville d'évoluer avec le temps, qu'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est en cours d'élaboration.

Le PSMV poursuit trois objectifs : mieux connaître, protéger et valoriser le patrimoine remarquable de Saint-Omer ; mettre en cohérence les politiques et dispositifs développés sur la ville en matière d'habitat, de mobilité, de développement économique et de redynamisation commerciale, d'attractivité touristique et culturelle et de développement durable. Enfin, le PSMV permet de disposer d'un document d'urbanisme adapté au centre ancien et répondant aux enjeux de la ville de demain.





# 4 Qui s'en occupe ?

Toute la démarche est menée conjointement par l'Etat (direction régionale des affaires culturelles des Hauts-de-France), maître d'ouvrage, et la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer, compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, en étroite collaboration avec l'Agence d'Urbanisme et de Développement du Pays de Saint-Omer et de la Flandre Intérieure, le Pays d'Art et d'Histoire et la Ville de Saint-Omer.

## L'ÉQUIPE EN CHARGE DE L'ÉTUDE

L'élaboration du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) a été confiée à l'Atelier d'Architecture Philippe Prost, architectes, urbanistes et architectes du patrimoine. Ce dernier a réuni les compétences d'une équipe pluridisciplinaire composée de paysagistes, d'urbanistes, d'architectes et d'historiens.



**Philippe Prost**  
architecte du patrimoine



**Julie Charrier**  
architecte du patrimoine



**Dylan Rodriguez**  
architecte DE



**Clément Bonnerat**  
architecte DE



**Antonin Monnier**  
architecte DE





# 5 Quand cela se passe t-il ?

Le travail va être étalé dans le temps entre 2019 et 2021. La ville a été découpée en huit secteurs. Quatre secteurs seront visités en 2019-2020. Les quatre autres en 2020-2021. Ces visites seront précédées de réunions publiques pour chaque quartier (lire par ailleurs)

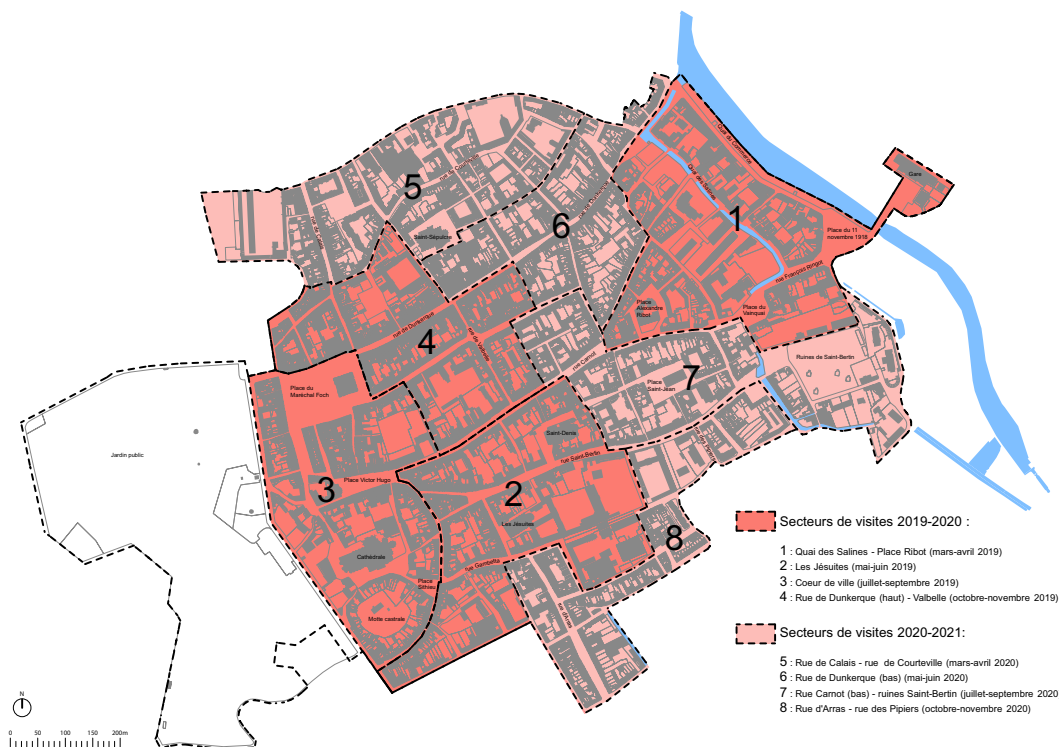
## Secteurs de visites 2019-2020 :

- 1 : Quai des Salines - Place Ribot (mars-avril 2019)
- 2 : Chapelle des Jésuites (mai-juin 2019)
- 3 : Cœur de ville (juillet-septembre 2019)
- 4 : Rue de Dunkerque (haut) - rue de Valbelle (octobre-novembre 2019)

## Secteurs des visites 2020-2021 :

- 5 : Rue de Calais - rue de Courteville
- 6 : Rue de Dunkerque (bas)
- 7 : Rue Carnot (bas) - Saint-Jean - Ruines Saint-Bertin
- 8 : Rue d'Arras - rue des Pipiers

**Lire le détail des rues en dernière page...**



# 6 Comment cela va-t-il se passer ?

Rien de tel pour connaître une maison que de la visiter. La réalisation du PSMV va donc passer par une visite systématique de tous les immeubles et les logements du secteur. Cette partie s'appelle les visites d'immeubles.

Dans le cadre de la lutte contre le démarchage à domicile, mise en place par la ville de Saint-Omer, les personnes qui souhaitent visiter votre immeuble et/ou votre logement devront vous présenter plusieurs documents : leur ordre de mission ; l'arrêté municipal portant habilitation des architectes en charge des études dans le cadre de l'élaboration du Plan de sauvegarde et de mise en valeur du Site patrimonial remarquable à procéder à la visite des immeubles ; leur carte nationale d'identité.



Une fois dans l'immeuble, l'équipe est autorisée à effectuer des relevés et prendre des photos des espaces et des éléments d'architecture remarquables pour réaliser l'inventaire patrimonial.

Ces informations resteront strictement confidentielles, à usage uniquement de l'administration et des propriétaires des biens concernés.

En réservant un bon accueil à l'équipe d'experts architectes et en partageant avec eux votre connaissance des lieux, vous participerez activement à l'élaboration d'un cadre de vie amélioré, pour votre immeuble et votre quartier.



# 7 Et après, à quoi ça va servir ?

Les visites servent à réaliser l'inventaire patrimonial du futur PSMV. Ces relevés permettront de constituer le «fichier des immeubles», outil à usage interne des services de l'urbanisme de la Ville et de la CAPSO, et de la DRAC (Architectes des Bâtiments de France). Ce fichier est à destination exclusive des propriétaires, qui en cas de besoin et sur demande, pourront le consulter, après approbation du document.

Cela permettra, en constituant une base de données des immeubles et des espaces non bâtis, d'avoir une connaissance plus fine du patrimoine et une meilleure compréhension de l'évolution de la ville.

Il ne s'agit ni d'un contrôle fiscal ni d'un contrôle d'urbanisme pour vérifier d'éventuels travaux réalisés.

Le recensement des immeubles est un état des lieux, qui permet de mettre au point le règlement et le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Le PSMV précisera les interventions intérieures et extérieures autorisées et interdites développées avec précision tout en tenant compte des dispositifs contemporains. Il identifiera les immeubles, parties d'immeubles ou éléments à conserver, pouvant être conservés, améliorés, remplacés ou démolis.



# 8 Quels avantages pour moi ?

La création d'un PSMV offre des avantages : une meilleure connaissance et une valorisation de son patrimoine, des conseils et des avantages financiers.

## → Une meilleure connaissance de son patrimoine

La phase d'études est aussi l'occasion pour chaque propriétaire de mieux connaître son bien, d'en découvrir toutes les qualités et les spécificités. En effet, les matériaux anciens avec lesquels il a été réalisé nécessitent des techniques particulières de restauration. Cela permet de prendre conscience de la valeur individuelle de chaque bien mais aussi de la valeur collective du centre ancien que forme l'ensemble de ces constructions. Chacun peut ainsi se sentir dépositaire de ce patrimoine et de sa transmission aux générations futures.

## → Des conseils au moment des travaux

Chaque immeuble fait l'objet d'une fiche qui précise l'ensemble des éléments patrimoniaux qu'il convient de préserver. Chaque projet peut ainsi être accompagné au mieux par les conseils d'un architecte. L'architecte conseil de l'Agence d'Urbanisme et de Développement reçoit les particuliers sur rendez-vous lors des permanences qu'il assure au Guichet Unique d'Information sur l'Habitat pour les renseigner et les conseiller dans leurs travaux (choix des matériaux, couleurs, techniques de rénovation et de restauration...).

## → La préservation de la valeur de son bien

Restaurer un bien patrimonial dans les règles de l'art, c'est aussi lui assurer de lui conserver toute sa valeur, tant patrimoniale que marchande.

## → Des subventions et avantages fiscaux

Pour les propriétaires bailleurs. - Les propriétaires bailleurs d'un bien immobilier situé dans le Site patrimonial remarquable qui souhaitent entreprendre des travaux portant sur la restauration ou la réhabilitation d'un immeuble existant peuvent bénéficier, sous certaines conditions, des avantages fiscaux prévus par la Loi Malraux. Le dispositif Malraux 2018 donne droit à une réduction d'impôt de 30 % pour les immeubles situés dans un SPR couvert par un PSMV approuvé et de 22 % pour les immeubles qui font l'objet d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) déclarée d'utilité publique par un arrêté préfectoral. L'avantage fiscal est plafonné à 400 000 € de travaux sur une durée de 4 ans. En contrepartie, l'investisseur doit s'engager à louer le bien rénové pendant au moins 9 ans.

Pour les propriétaires occupants. - Les propriétaires occupants d'un bien immobilier situé dans le Site patrimonial remarquable qui souhaitent entreprendre des travaux portant sur la restauration ou la réhabilitation d'un immeuble existant peuvent bénéficier, sous certaines conditions, d'avantages fiscaux avec la Fondation du Patrimoine.

## → **Les autorisations de travaux**

Toute intervention (travaux extérieurs et intérieurs compris) réalisée sur les immeubles situés dans le périmètre du Site patrimonial remarquable est soumise à autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, de démolir et d'aménager). L'autorisation de travaux est délivrée par le maire, après avis conforme de l'ABF.

Une commission d'urbanisme est réunie par la mairie pour examiner les dossiers.

## → **Le contrôle de conformité**

Depuis janvier 2019, un service de contrôle est mis en place par la CAPSO. Il a pour mission de veiller à la conformité des travaux réalisés avec les autorisations d'urbanisme délivrées sur le périmètre du SPR et de verbaliser les infractions constatées.



## **Comment s'informer et participer ?**

Pendant toute la durée de l'étude, la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer met en œuvre divers moyens de concertation à destination des habitants, des associations locales, des professionnels du bâtiment et de l'immobilier et de toutes les personnes concernées. Un dossier descriptif et évolutif comprenant les pièces essentielles à la compréhension de l'étude est consultable à la mairie de Saint-Omer et au siège de la CAPSO (dans les services urbanisme de ces deux collectivités), ainsi que sur leurs sites Internet respectifs. Un registre sera mis à la disposition du public aux mêmes endroits pour recueillir les suggestions et observations du public.

Des réunions publiques d'information et d'échanges permettront de se tenir informé des avancées du projet et de s'exprimer.

Enfin, les habitants du SPR seront sollicités afin de faciliter l'accès des immeubles aux chargés d'étude missionnés pour établir l'inventaire patrimonial.

### **Pour toute question :**

s'adresser au Guichet unique d'informations sur l'habitat (GUIH)  
1 allée du Parc à Saint-Omer | 03 74 18 22 20 | [guih@ca-pso.fr](mailto:guih@ca-pso.fr)

# Secteur par secteur : liste des rues

## Secteur 1 / Quai des Salines - Place Alexandre Ribot

Visites prévues en mars et avril 2019 comprend les immeubles situés à toutes les adresses suivantes :

Quai des Salines	Rue de l'Abbaye (côté pair)	Arpage)
Quai du Commerce	Rue de Dunkerque	Rue Pierre Butay
Rue du Pélicorne	(coté impair de 183 à 203)	Rue de l'Arbalète (côté impair)
Place du 11 novembre 1918	Rue de la Loi	Rue des Archers
Rue Saint-Martin (Gare)	Rue de Gravelines	Rue Sainte-Marguerite
Place du Vainquai	Rue de Cassel	Rue des Ecoles
Rue François Ringot	Rue Robert Le Frison (côté pair)	Rue Faidherbe (côté pair)
Rue de la Haute Meldyck	Rue de Hazebrouck	Place Alexandre Ribot
(côté impair de 1 à 5)	Rue Claudine Darras	
Rue des Ruines Saint-Bertin	(résidence Albret et résidence	

## Secteur 2 / Les Jésuites

Visites prévues en mai et juin 2019 comprend les immeubles situés à toutes les adresses suivantes :

Rue Carnot	Rue Saint-Bertin (de 2 à 49bis)	(côté pair de 8bis à 10bis)
(côté impair de 1 à 87)	Rue du Lycée	Rue Sainte-Croix (côté pair)
Rue Léon Belly	Rue au Vent	Rue Saint-Charles
Rue Saint-Denis	Rue Gambetta	Rue François Chiffart
Enclos Saint-Denis	(côté pair de 2 à 44)	(côté pair)
Rue des Bleuets (côté impair)	Rue Gambetta (côté impair de	Rue des Conceptionnistes
Rue de l'Ecuserie (côté pair)	1 à 29 et 51 à 53)	Rue du Griffon
Rue des Epeers	Place Maginot (côté pair)	(côté impair de 1 à 3)
Rue Caventou	Rue de la Commune de Paris	

## Secteur 3 / Cœur de ville

Visites prévues de juillet à septembre 2019 comprend les immeubles situés à toutes les adresses suivantes :

Boulevard Vauban	Rue Saint-Venant	Passage Bueil
Rue de l'Echelle	Rue Saint-Eloi	Allée Jehan Titelouze
Enclos Notre-Dame	Rue des 2 Cantons	Rue Louis Martel
Place Sithieu	Place Victor Hugo	Rue du Minck
Rue Sainte-Croix (côté impair)	Rue Carnot (côté pair de 2 à 12)	Place Pierre Bonhomme
Rue de l'Ecuserie (côté impair)	Rue du Teil Chaix d'Est-Ange	Rue Fermentel
Rue de l'Evêché	(côté impair)	Ruelle Flégard des ouvriers
Rue des Tribunaux	Rue de Wissocq	Place Paul Painlevé (côté pair)
Rue Sainte-Aldegonde	(côté impair de 1 à 13)	Place du Maréchal Foch
Rue Henri Dupuis	Rue des Clouteries	(de 1 à 34)
Ruelle Pellet	Rue du Chevalier au Cygne	

## Secteur 4 / Rue de Dunkerque (haut) - rue de Valbelle

Visites prévues d'octobre à novembre 2019 comprend les immeubles situés à toutes les adresses suivantes :

Rue du Lion d'Or (côté impair)	Rue du Saint-Sépulcre (côté pair)	Rue Allent
Place de l'Esplanade (de 1 à 13)	Impasse Brunot	(côté impair de 3 à 15)
Rue du Comte de Luxembourg	Rue de Dunkerque	Rue Allent
Rue du 8 <sup>ème</sup> de Ligne	(côté impair de 1 à 109)	(côté pair de 2 à 26bis)
Rue de Calais	Rue de Dunkerque	Rue du Teil Chaix d'Est-Ange
(côté impair de 1 à 33 et	(côté pair de 2 à 64)	(côté pair)
côté pair de 2 à 36)	Rue du Sentier	Rue Alphonse de Neuville
Place du Maréchal Foch	Rue de Valbelle	(côté impair)
(de 35 à 61)	Rue de Wissocq	Rue Carnot
Rue Victor Luc (côté impair)	(côté impair de 13bis à 37)	(côté pair de 14bis à 60 bis)
Rue des Carmes	Rue de Wissocq (côté pair)	