



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Régionale des Affaires Culturelles des Hauts de France (DRAC)



Enquête publique relative à l'élaboration du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Saint-Omer

Annexe 2 Procès-verbal de synthèse

Commissaire-Enquêteur : M. Jean-Michel ROPITAL

Conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 24 août 2023, l'enquête publique relative au projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Omer s'est déroulée du 18 septembre 2023 au 20 octobre 2023 inclus soit une durée de 33 jour consécutive.

J'ai l'honneur de vous transmettre ci-joint, le procès-verbal de synthèse qui comprend le relevé exhaustif des observations formulées au cours de cette enquête.

Vous pourrez constater à la lecture de ce procès-verbal qu'aucun incident n'est venu perturber le bon déroulement de l'enquête, et que la participation du public a été faible.

Les permanences se sont tenues aux jours et horaires suivants :

- Le lundi 18 septembre 2023 de 9h00 à 17h00 ;
- Le mercredi 27 septembre 2023 de 14h00 à 17h00 ;
- Le samedi 30 septembre 2023 de 9h00 à 12h00 ;
- Le mardi 03 octobre de 9h00 à 17h00 ;
- Le jeudi 12 octobre de 16h00 à 19h00 ;
- Le vendredi 20 octobre de 14h00 à 17h00.

Lors des 6 permanences tenues en mairie de Saint-Omer, j'ai reçu 2 contributions écrites sur le registre papier dont 1 avec des annexes, deux observations ont été déposées sur le registre numérique, et 1 courrier de la ville de Saint-Omer également annexé au registre. Plusieurs personnes se sont manifestées afin d'obtenir la fiche immeuble les concernant pour connaître leurs éventuelles contraintes liées à la mise en place du PSMV.

Le Commissaire-Enquêteur a examiné les avis des personnes publiques associées et les contributions du public. et demande donc au pétitionnaire, dans son mémoire en réponse, d'apporter les précisions requises et/ou formuler ses remarques ou propositions, sur les points suivants :

1 - Avis des personnes publiques associées (PPA)

Par courrier en date du 15 septembre 2022, la CAPSO a procédé à la consultation administrative des Personnes Publiques Associées sur le projet.

Les réponses ont été les suivantes :

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Pas-de-Calais a émis un avis favorable sous réserve du respect des points ci-après :

- Expliquer dans le rapport les choix retenus pour l'établissement du document afin de justifier sa compatibilité avec le PADD du pôle territorial de Longuenesse et le zonage du projet avec l'OAP3.
- Supprimer toute prescription relative à l'affichage publicitaire et aux enseignes du règlement avant son approbation.
- Améliorer la prise en compte des risques naturels liés à la présence du marais audomarois et au retrait-gonflement des argiles.

M. le Sous-préfet de Saint Omer a émis un avis favorable au projet.

Le Parc Naturel des Caps et Marais d'Opale a émis un avis favorable assorti des remarques suivantes :

- La partie "sous réserve de justification" des servitudes de type ou de taille de logement pourrait éventuellement être complétée en citant l'habitat participatif si l'article s'y prête.

- Sur le plan énergétique aucune solution est proposée améliorer pour l'isolation des murs, il est indiqué que celle-ci doit être faite par l'intérieur, idéalement avec des matériaux bio sources ou des enduits correcteurs (type chaux-chanvre ou terre avec charge d'anas de lin".
- Concernant la pollution lumineuse, un schéma d'aménagement des lumières est en cours, mais la mise en valeur des monuments historiques doit aussi préserver le cadre de vie des habitants et de la faune nocturne.
- S'agissant des murets, une fiche conseil pourrait être créée pour préciser les moyens de réhabilitation ou d'entretien dans le respect des matériaux historiques.
- Pour la gestion des eaux de ruissellement, la désimperméabilisation des sols, de tous types est un enjeu majeur et pourrait être mise plus en avant dans les futurs projets d'aménagement.
- Les futurs aménagements devront prendre en compte le développement d'un parcours vert favorisant la déambulation et l'appropriation par les piétons des espaces de services ou patrimoniaux.
- Le patrimoine naturel, au travers de la faune parfois hébergée dans les vieux bâtiments, mériterait une attention particulière.

Le Pays de Saint-Omer, Pôle Métropolitain a noté que les ambitions et les règles fixées sont particulièrement cohérentes avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Omer. Toutefois, quelques aspects interpellent, on peut noter :

- Les principes fixés dans les OAP en limite du SPR devront être intégrées au futur PLUI afin de conserver une cohérence dans l'aménagement du territoire.
- Des points particuliers devront être examinés : Pour le bastion Saint-venant, la place Painlevé, le bas de la rue de Dunkerque, la Place Saint-Jean, les Carmes/Saint-Sépulcre et la Place Sithieu.

La Chambre d'Agriculture du Nord/Pas-de-Calais a pris note du PSMV proposé et mentionne qu'aucun siège d'exploitation n'est concerné par le projet.

2 - Contributions des registres papier

Sur les registres papier présents en mairie de Saint-Omer, à la sous-préfecture de Saint-Omer et au siège de la CAPSO, une seule observation a été portée sur le registre de la mairie de Saint-Omer.

Contribution n° 1 : Déposée par Mme Valérie Serburdin.

"Nous sommes venus consulter notre fiche réalisée par l'atelier d'architecture Philippe Prost. Je souhaite connaître la date de la visite dans notre immeuble qui a permis l'enrichissement de cette fiche, et la personne qui a donné l'autorisation d'entrer dans cet immeuble.

Contribution n° 2 : Déposée par M. Daniel OSSELAND

En complément de la contribution numérique déposée par Daniel OSSELAND en date du 9 octobre 2023, ce dernier a déposé, en version papier, le vendredi 20 octobre une demande supplémentaire ci-après :

Faisant suite à la demande du service urbanisme de Saint-Omer sur "l'épaisseur maximum de 12 ml des bâtiments" à céder, je vous demande de bien vouloir expliquer votre démarche de réflexion et interprétation du règlement sur ce sujet. Ces explications sont bien visibles sur les plans 3D remises dans les diverses réunions que nous avons eues précédemment.

Nous comprenons que la profondeur des bâtiments à créer ne doit pas excéder 12 mètres linéaires de sorte à ne pas avoir, en cœur d'îlots, des ensembles trop imposants par rapport au tissu ancien du centre Ville de St Omer.

Cela nous pourrait effectivement être souhaitable et c'est pourquoi nous avons travaillé le projet du bâtiment neuf dans l'esprit d'un seul bâtiment comprenant différentes expressions et séquences architecturales pour s'insérer au mieux dans l'environnement.

Soit en partant de l'accroche sur le pignon existant en terrasse du voisin :

Une partie à R+1 en terrasse et avec une partie construite à R+1 et abritée sous une toiture "zinc quartz". Cette partie du bâtiment assure la rupture d'échelle dans l'esprit de ce qui existe dans les parties anciennes environnantes. Le jeu des terrasses entre celle du voisin et la notre assure un bon enchaînement logique. Le RDC est réservé aux espaces collectifs de la copropriété.

Une Partie avec un grand bâtiment en L, R+2 + combles, couvert de tuiles, qui possède une partie centrale rectangulaire avec combles habitables comprenant lucarnes et "vélux". Le volume principal possède, au Sud, une avancée plus basse vers les terrasses. Le bâtiment principal est articulé en L avec une aile en retour vers la chapelle. Cette disposition favorisera l'ensoleillement et la magnifique vue vers le pignon ancien existant (bat A). Nous avons prévu, avec accord de l'ABF, la construction d'un "bow-window" sur ce pignon sur les étages en encorbellements de l'allée piétonne.

Un système de loggias et balcons rapportés qui viennent en applique le long des façades ensoleillées à savoir façades sud et façades ouest. Ceci étant une demande des futurs acquéreurs étant très intéressés par le projet. Ces dispositions sont particulièrement demandées actuellement à St Omer.

Enfin la façade Nord est travaillée en décalages de façades et enduits comme s'il y avait 3 immeubles et permet de restituer une échelle conviviale face au jardin de l'EHPAD St Jean.

Un dossier technique a été fourni et sera annexé au registre papier de la mairie de Saint-Omer.

3 - Contributions numériques

Contribution n° 1 : Déposée par Société "Dosseland"

Nous étudions depuis quelques années un projet d'aménagement globale des parcelles dites "Dedion-Valbelle", situé 40 rue Carnot à Saint-Omer, constitué des parcelles suivantes : la parcelle AB 622 d'une surface totale de 1471m², la parcelle AB623 d'une surface totale de 1798m², la parcelle AB 604 d'une surface totale de 5 m², une partie de la parcelle AB 601 (267 m² au total) d'une surface de 182m².

Le site a été partiellement ravagé en 2021 par un incendie qui a détruit les combles et touché les différents niveaux d'immeubles de la plupart des bâtiments existants. Le projet Architectural que nous proposons permet de réaliser 39 logements et 24 places de stationnement extérieures et 5 places couvertes conformément aux dispositions du PLU. Ce projet a été élaboré depuis plus de deux ans en concertation avec la Mairie, la CAPSO et Mr Pilon ABF. Nous nous adaptons actuellement aux précisions de surfaces et typologies du PSMV.

Nous demandons au Commissaire enquêteur de bien vouloir faire évoluer le schéma général du PSMV concernant le site "Dedion-Valbelle" ci-dessus référencé, afin de répondre au mieux aux souhaits de tous les intervenants.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci joint les raisons pour lesquelles nous souhaitons que le schéma du PSMV soit modifié :

1 - Alignement bâtiment neuf à l'intérieur de la parcelle, l'alignement imposé à l'intérieur de la parcelle ne permettrait plus de réaliser les 5 ou 6 logements du bâtiment neuf. L'opération neuve ne compterait plus que 3 logements et deviendrait de ce fait, irréalisable sur un plan économique.

2 - La nature des sols, les logements sont en majorités grands, voire très grands afin de respecter les typologies demandées au PLUI. Il est nécessaire de réaliser plus qu'une demi-place de PK par logement. Le succès commercial de ce programme en dépend très fortement. Nous demandons donc que l'ensemble des zones non construites de la parcelle soit indiqué comme "espace vert à requalifier" ou « espaces à aménager en stationnements et zones de plaines terres » Les sols des emplacements de stationnement seront équipés de matériau perméable et infiltrant (Evergreen).

3 - La modification de la liaison piétonne.

4 - La non-obligation de restituer les éléments qui ont brûlé. (Vu avec l'ABF).

Nous restons à votre disposition pour tous éclaircissements nécessaires et demandons au Commissaire enquêteur de bien vouloir faire évoluer le schéma général d'aménagement du site en l'adaptant à notre projet qui nous semble plus réaliste et mieux correspondre aux souhaits de tous les intervenants.

Contribution n° 2 : Déposée par Mme Cécile-Marie CANARD

Je fais suite à notre rencontre en mairie de Saint-Omer le 12 octobre dernier et formalise par la présente et de manière non exhaustive notre échange et mes observations relatives au SOSPR RAPPORT Partie 2 PROJET-URBAIN 4 : Un projet économique, 4.5 : Objectif opérationnel, 11 : Développer des activités artisanales et des activités tertiaires, en diffusion de « La Station », 4.5.2 : Traductions de cet objectif dans le PSMV Règlement article 2.

Dans sa rédaction, cet article laisse à penser qu'est édictée une interdiction générale et absolue de voir affectées au rez-de-chaussée des constructions visées en rose sur le plan des activités autres que celles relatives à « l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, au cinéma. ».

Il s'agit d'une atteinte au droit constitutionnel de propriété en ce qu'il priverait les propriétaires de la libre disposition de leur bien et ainsi d'exercer certaines activités eux-mêmes ou de louer leurs locaux à cette fin sans que cela ne soit ni pertinent ni proportionné avec l'objectif recherché.

Objectif qui trouve ici une traduction bien éloignée des buts recherchés de développement économique ne correspondant ni à une réalité présente ni même passée quant à l'exclusion des activités de service ou d'accueil de la clientèle prohibant ainsi des activités telles que celles des associations ou des professions libérales (en ce compris les professions médicales) pourtant nécessaire en cœur de ville et historiquement présentes.

Ces limitations ont été arbitrairement délimitées géographiquement on prendra l'exemple de la rue Saint-Sépulcre dont le prolongement à savoir la rue de Valbelle subit un traitement « plus favorable » sans qu'une quelconque logique puisse en être tirée.

On notera d'ailleurs que l'annexe à la délibération prise en conseil municipal en 2022 faisait état de plusieurs scénarios sans qu'il n'ait été depuis donné d'information ni a fortiori d'explications quant aux raisons du choix qui a abouti au projet objet de la présente enquête publique.

La rédaction lacunaire ne précise pas la situation de l'activité prohibée existante ou bien d'une reprise dans le cadre d'une cession ou d'un départ à la retraite, ni du sort des locaux vacants ayant eu à connaître indistinctement activités commerciales et activités de services.

Si la volonté de privilégier les activités de commerce et d'artisanat (on s'interroge encore sur celle de cinéma et d'hébergement hôtelier et touristique) est louable, elle ne doit pas conduire à l'effet contre productif qui consisterait à laisser vacantes des cellules par manque de preneurs correspondants aux critères d'activités.

Il suffit pour s'en convaincre de constater d'une part le nombre important de locaux vides dans les artères visées en rose sur la carte annexée à l'article 2 litigieux et d'autre part de lister les locaux dans lesquels sont exercés une activité qui serait exclue selon ce projet cela suffit à démontrer le caractère délétère de telles mesures d'éviction dans un contexte économique et social déjà obéré (où les fermetures s'enchaînent sans que les projets d'indépendants commerçants ou artisans ne soient suffisants pour y pallier alors même que les taux d'intérêts sont extrêmement élevés) sur fond de mutation des modèles économiques et des modes de consommations dans un contexte d'inflation.

Cet article doit être réécrit pour qu'il ait véritablement vocation à préserver l'aspect économique et patrimonial de ces rues en prohibant la seule réelle problématique le changement de destination des rez-de-chaussée pour ne pas qu'ils passent de locaux commerciaux ou de bureaux à des logements.

Enfin est dans le prolongement de mon propos, on notera que cette disposition consistant pour les « zones en rose » à évincer certaines activités est contraire avec les considérations générales énoncées en 4.5.1 notamment l'axe de travail consistant dans la perspective de développer une offre complémentaire de bureaux, dans la logique de parcours immobiliers engagés à "La Station", ce qui accentue l'incohérence de la rédaction du règlement article 2.

« 4.5.1 Considérations générales" La diversité et la mixité des fonctions au sein du SPR est un objectif important. De multiples activités sont déjà présentes, diffuses et hétérogènes.

- - Elles distinguent : Les grands équipements administratifs publics,
- – Les équipements structurants, privés ou publics, dans le domaine de la santé, de la culture, de l'action sociale, de l'enseignement,
- – Toutes les prestations de services privées (professions libérales ; petites entreprises tertiaires...) ou associatives.
- – Des activités artisanales de proximité.

Leur maintien est bien entendu essentiel du point de vue de la dynamique et des emplois qu'elles représentent. Il l'est aussi au regard des prestations de services résidentielles et touristiques qu'elles suscitent.

Outre des objectifs d'adaptation de locaux (cf. objectif 9), notre projet économique porte aussi l'ambition de développer ces activités, en cohérence des politiques économiques menées à l'échelle de l'agglomération et en spécifiant la valeur ajoutée que peut proposer une implantation en centre historique.

Parmi les principaux axes de travail visés, on peut souligner :

– La perspective de développer une offre complémentaire de bureaux, dans la logique de parcours immobiliers engagés à "La Station", pôle éco-numérique et espace de travail et d'innovation créé en 2019 dans la gare de Saint Omer

– La perspective de permettre et d'accompagner la création d'activités artisanales, compatibles avec les fonctions résidentielles et s'inscrivant dans des logiques :

- De valorisation commerciale : visibilité, connexion aux itinérances touristiques, fonction " showroom",
- De prestations de proximité
- De structuration de filières : "rénovation / énergie" (cf. objectif 10), « artisanat / métiers d'art », "industries culturelles et créatives", "économie sociale et solidaire", ... ».

Par conséquent je vous remercie de bien vouloir émettre un avis défavorable sur cette disposition et en solliciter la réécriture afin qu'elle ne devienne pas le problème en lieu et place de la solution. L'économie de notre ville passe par l'ensemble de ses activités sans discrimination a fortiori lorsque l'on rappelle qu'elles sont tout autant, que se soit pour un commerce ou un bureau, pourvoyeur d'emploi.

4 - Contribution reçue par courrier : Contribution de M. le maire de Saint-Omer.

Par courrier en date du 18 octobre 2023, M. le maire de Saint-Omer souhaite apporter des modifications au dossier de PSMV en raison d'un retour d'expérience après une pré-instruction des demandes d'urbanisme basées sur les fondements du présent dossier.

Liste des observations

Observation n°1 :

L'article 13-1 du règlement relatif au stationnement des véhicules dispose que : « *Ces règles s'appliquent aux constructions existantes en cas de projet de réhabilitation et aux constructions nouvelles ou au changement de destination. Dans l'ensemble de la Zone US, il est exigé 0.5 place minimum de stationnement par logement pour les projets de réhabilitation comme pour les constructions neuves* ».

Il apparait que l'application de cette règle pourrait empêcher la réalisation de certaines opérations qualitatives de réhabilitation d'immeuble. En effet, comme le rapport de présentation le souligne, des divisions d'immeuble ont eu lieu, de manière anarchique, pendant des années dans le centre historique de Saint-Omer, conduisant à un nombre important de petits logements dans des immeubles dépourvus d'espaces extérieurs/de places de stationnement.

La Ville de Saint-Omer, avec ses partenaires, a mis en place plusieurs dispositifs pour inciter ou obliger la réhabilitation de tels immeubles. Dans le cadre de ces opérations, le nombre de logements est souvent diminué, en cohérence avec la servitude de taille de logements en vigueur. Mais il n'est pas possible pour les porteurs de projet de créer de place de stationnement sur la parcelle d'opération.

En conséquence et afin de ne pas enrayer les dynamiques de réhabilitation du parc ancien engagé sur la ville de Saint-Omer il est proposé d'adapter cet article que l'exigence de création de places de stationnement s'applique uniquement en cas de construction neuve, de changement de destination, ainsi que dans les projets de réhabilitation prévoyant la réalisation de logements supplémentaires.

Observation n°2 :

Concernant la servitude de taille de logement, le règlement prévoit en son article 3-2-1 « *Ces dispositions [de servitude de taille de logements] s'appliquent aux constructions neuves, à la réhabilitation de constructions existantes et aux changements de destination.* »

La Ville suggère d'étudier la faisabilité d'une extension de cette règle aux projets de création de logements dans un immeuble existant afin notamment de ne pas aggraver la situation des immeubles comprenant déjà un nombre important de petits logements. Il peut s'agir, par exemple, de la création de logements supplémentaires dans les combles.

Observation n°3 :

L'article 12-4 relatif aux espaces verts à créer ou à requalifier du règlement prévoit : « *Il sera exigé une requalification de ces espaces à dominante végétale (figurant en hachures vertes) avec un minimum de 50% de leur surface totale en pleine terre végétalisée ; le restant pouvant recevoir :*

- *des revêtements de sol minéraux permettant d'autres usages de l'espace ;*
- *des revêtements de sol minéraux perméables, tels que sables stabilisés, pavages à joints enherbés, pavés posés sur lit de sable, dalles alvéolées avec remplissage pavé ou herbe, etc. ;*
- *des constructions neuves conformément à l'article 4 du présent règlement.*

Les nouvelles plantations d'arbres seront obligatoirement réalisées en pleine-terre.

Cette règle s'applique indifféremment aux espaces privés et aux espaces publics.

Parmi les espaces publics concernés, l'on trouve un certain nombre de parkings existants, par exemple : le parking de la rue des Carmes et Victor Luc (OAP n°6) ainsi que le parking du Bastion Saint-Venant (OAP n°1). L'application de la règle citée ci-dessus lors de projets de requalification de l'espace public conduirait à une diminution des places de stationnement sur ces parkings incompatible avec les besoins du fonctionnement urbain actuel.

En effet, si la Ville de Saint-Omer partage les enjeux de désimperméabilisation de l'emprise de ces parkings et l'amélioration de leurs abords, la diminution du nombre de places de stationnement conduirait à une difficulté de stationnement dans ces différents secteurs.

En conséquence, la Ville demande une adaptation du règlement et des OAP afférentes pour prévoir la faculté de maintenir le nombre de places existantes.

Observation n°4 :

Le plan de règlement fait figurer le parking de la Cathédrale en jardin de pleine terre. Si ce classement apparaît cohérent d'un point de vue d'emprise globale du jardin public, il est de nature à empêcher toute réfection future de ce parking.

Aussi, la Ville suggère de prévoir dans le règlement (*par exemple dans l'article 12-3-1 relatif à la pleine terre*) la possibilité d'identifier spécifiquement ce parking nécessaire au fonctionnement de la Ville et à la gestion des flux automobiles dans le site patrimonial et de déterminer les règles adaptées permettant de procéder le cas échéant à sa réfection.

Observation n°5 :

Pour mémoire, les immeubles classés en gris clair peuvent être démolis. Ces opérations de démolition peuvent libérer la parcelle entière. En cas de projet de construction sur cette parcelle, la combinaison des règles existantes (*notamment celle sur l'épaisseur des bâtiments limitée à 12 mètres maximum et celle sur l'implantation de la construction à l'alignement*) laisse présager la création d'un cœur d'îlot.

Cependant, en l'absence de précision dans le règlement, ces cœurs d'îlots pourraient être affectés uniquement à du stationnement ou, plus généralement, à un espace entièrement minéral. Il en est de même sur la catégorie

« Immeubles non bâtis ou autres espaces libres, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

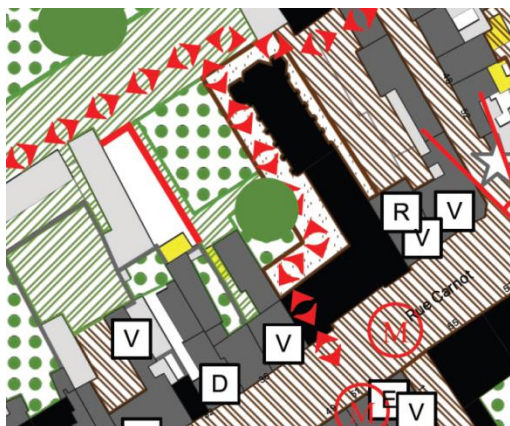
Dans la mesure où l'une des thématiques majeures du PSMV est la promotion de la nature en ville et dans un objectif de cohérence des interventions sur l'ensemble du Site Patrimonial Remarquable, la ville suggère d'instaurer une obligation de création d'un minimum d'espace vert/plantation sur les espaces non construits dans le cadre des opérations de construction neuve.

Observation n°6 :

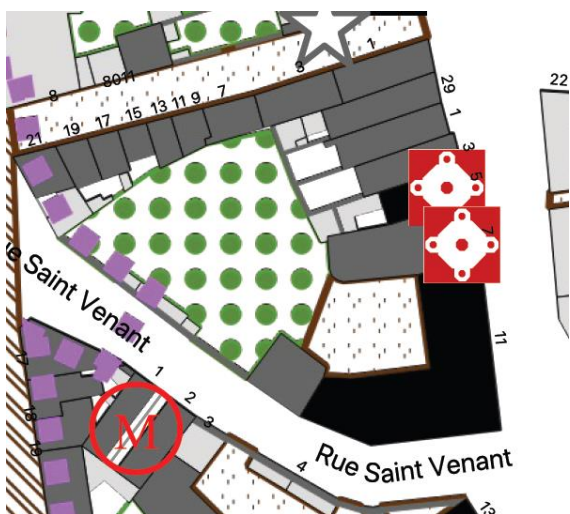
A l'occasion de la pré-instruction d'opération de réhabilitation de friches d'une certaine importance, il a été constaté que le classement opéré par le plan de règlement du PSMV pouvait, pour certaines d'entre elles, ne pas favoriser une réflexion d'ensemble, ce classement étant très segmenté.

Exemples connus à ce jour :

- Ensemble de parcelles section AB n°601 ; 622 ; 623 ; 604 représenté actuellement dans le règlement comme suit :



- Ensemble de parcelles section AB n°390 et 589 représenté actuellement dans le règlement comme suit :



- Ensemble de Parcelles section AC n°38 ; 37 ; 36 ; 35 représenté actuellement dans le règlement comme suit :



Aussi, la Ville sollicite la possibilité d'adopter un classement permettant une souplesse dans le montage du projet et permettant une approche d'ensemble des espaces extérieurs tout en maintenant les objectifs recherchés.

Observation n°7 :

L'analyse du plan de règlement au regard des autorisations d'urbanisme déjà délivrées a mis en avant un classement des parcelles concernées en pleine terre alors qu'un projet de construction a été autorisé. Par exemple :

- PC n°062765 22 00035 : projet de démolition de garages et de construction en alignement d'un immeuble rue du 8eme de ligne ainsi qu'une réhabilitation de l'immeuble 45 place Foch (parcelle concernée : section AZ n°384)
- PC n°062765 22 00020 : projet de construction de 6 logements et réhabilitation d'un logement existant dans le cadre de l'ANRU (parcelles concernées : section AD n°415 ;334).

Par conséquent, la Ville demande la modification des plans de règlement en cohérence avec ces autorisations.

Observation n°8 :

L'article 4-4-1 du règlement écrit relatif à l'emprise au sol des extensions dispose : « *les extensions des immeubles bâtis dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité (figurant en noir) sont interdites* ».

A l'inverse, les extensions pour les immeubles figurant en gris foncé (extérieur protégé – article 4-4-2) sont permises sachant que « *seul l'abaissement des allèges de fenêtres est autorisé pour créer des passages entre la construction existante.* »

La seule raison tenant à un intérieur protégé ne semble pas justifier une différence de traitement, à condition bien sûr que le projet n'altère pas les éléments intérieurs protégés.

A titre de comparaison, des extensions sont également possibles sous conditions pour les monuments historiques.

Par conséquent, la Ville propose de permettre les extensions pour les immeubles figurant en noir, dès lors que le projet d'extension s'inscrit dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales des bâtiments.

Observation n°9 :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative au bas de la rue de Dunkerque prévoit la création d'une passerelle et d'un flux piéton sur cette passerelle au niveau de l'emplacement de l'ancienne Porte d'Eau, comme suit :

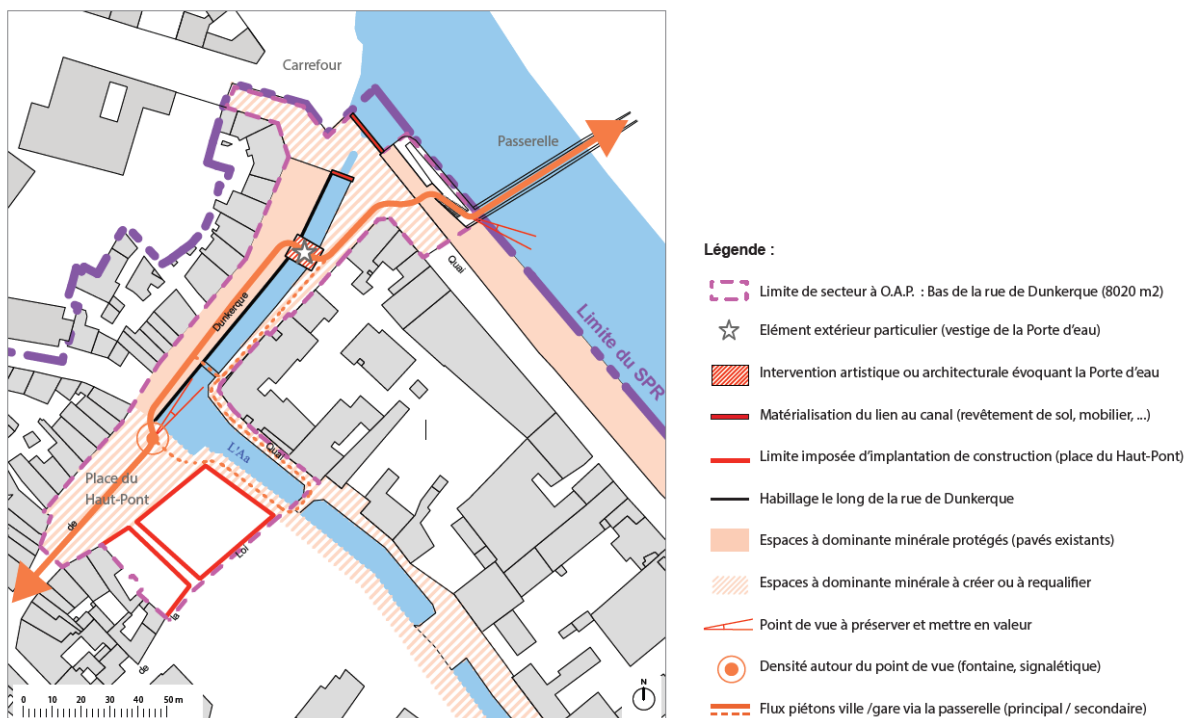
DRAC HAUTS-DE-FRANCE / CAPSO

SAINT-OMER (62)

P.S.M.V. DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

O.A.P. BAS DE LA RUE DE DUNKERQUE

SCHÉMA DE PRINCIPE

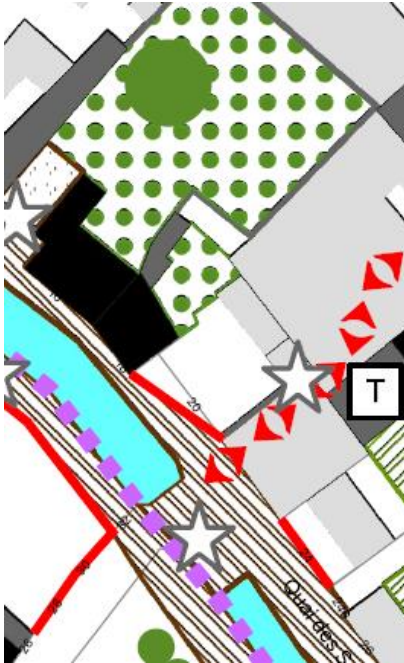


Le réaménagement de ce site fait actuellement l'objet d'une mission de maîtrise d'œuvre. Le projet de requalification des espaces publics prévoit la réalisation d'un platelage permettant d'habiller les réseaux et d'élargir l'espace dédié aux piétons à l'intersection entre le quai des salines, le quai du commerce et la rue Dunkerque. Sur le plan des usages et du fonctionnement urbain, la création d'une nouvelle passerelle piétonne à proximité sur l'ancien site de la porte d'eau n'apparaît donc pas pertinente.

La Ville demande en conséquence de modifier l'OAP. Si la matérialisation de l'ancienne porte d'eau à terme par une intervention artistique ou architecturale, conserve naturellement tout son sens, celle-ci ne doit pas nécessairement prendre la forme d'une passerelle piétonne ou cycliste.

Observation n°10 :

Une limite d'implantation des constructions figure sur le quai des Salines, devant la parcelle cadastrée section AD n°325 (20 quai des Salines) comme suit :



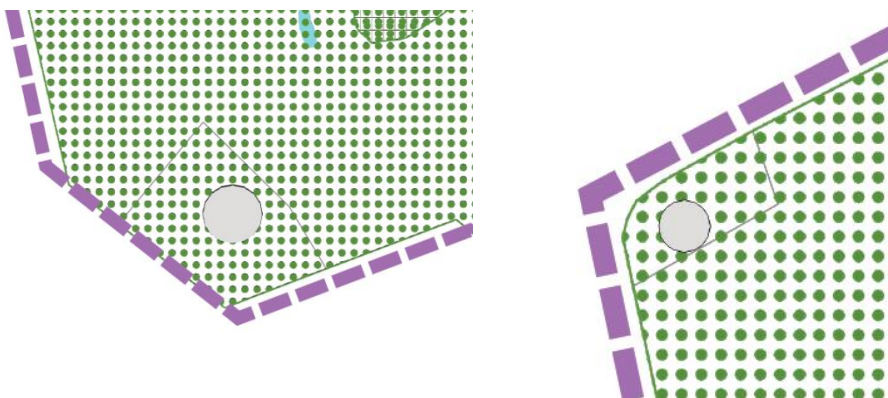
Or, cette limite d'implantation est située sur le domaine public routier relevant de la commune de Saint-Omer.

Afin de ne pas porter atteinte au domaine public, qui fait d'ailleurs à ce jour l'objet d'une étude maîtrise d'œuvre dans le cadre de l'opération ANRU, la Ville propose de déplacer en dehors de l'emprise publique ou de supprimer cette limite d'implantation, et d'adapter en conséquence le classement de la partie relevant du domaine public en cohérence avec le classement du quai.

Observation n°11 :

Concernant l'emprise des châteaux d'eau, situés au sein du jardin public, leur classement varie selon le format des plans de règlement : ainsi, le classement en jardin de pleine terre apparaît sur la version papier des plans de règlement versés au dossier d'enquête publique (plans de règlement 1/2000^e et planche 6 des plans au 1/1000^e) alors que les plans sous format PDF excluent bien le classement en pleine terre.

Par conséquent, il convient d'harmoniser les différents plans en prévoyant une exclusion du classement en pleine terre, comme suit :



Observation n°12 :

Le règlement écrit prévoit une interdiction des volets roulants autres que les volets roulants en bois (exemple : article 9-4-1-3 d).

Cependant, certains immeubles d'après-guerre comportent, dès leur origine, des volets roulants en aluminium.

En conséquence, la Ville propose d'adapter le règlement pour autoriser les volets roulants en aluminium pour ce type d'immeuble.

Observation n°13 :

L'article 9-1-1-5 c) relatif aux menuiseries des bâtiments protégés du règlement écrit dispose : « le blanc est interdit, sauf très exceptionnellement s'il s'agit d'intégrer quelques éléments ponctuels dans une façade dont les menuiseries existantes sont toutes déjà blanches. »

L'exception citée ci-dessus n'est pas prévue pour les autres immeubles (classés en gris clair) alors que leur degré de protection est moindre.

En conséquence, la Ville propose d'adapter l'article 9-4-1-3 c en ce sens.

Observation n°14 :

Un travail de vérification de chaque fiche immeuble a été réalisé afin de relever les éventuelles erreurs matérielles. De même, a été vérifiée la concordance entre les données figurant dans ces fiches immeubles et la représentation de ces immeubles sur le plan de règlement.

A l'issue de ce travail, des erreurs matérielles ont été repérées. La liste de ces erreurs et les corrections qu'il conviendrait d'apporter figurent dans le tableau joint au présent courrier.

5 - Questionnement du Commissaire-Enquêteur

Dans le cadre de travaux de réhabilitation obligatoire de façades ou d'immeubles à vocation de logement de particulier dont les intérieurs sont à protéger, sera-t-il mis en place des accompagnements financiers ? et si oui, dans quelles conditions ?

Le PSMV fera-t-il l'objet d'un suivi sur sa mise en application par rapport au règlement du PLU antérieur ?

Concernant les voies comportant une protection des commerces et de l'artisanat, comment a été réalisé le choix des rues ? et pourquoi ne pas autoriser les activités de service au centre-ville et les autoriser entre la rue des Epéers et le bas de la rue d'Arras ?

Fait le 23 octobre 2023,

Le Commissaire-Enquêteur



Jean-Michel ROPITAL