



DRAC HAUTS-DE-FRANCE /
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE SAINT-OMER
ÉLABORATION
DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR
DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE SAINT-OMER

Annexe 3



MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX REMARQUES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

ATELIER D'ARCHITECTURE PHILIPPE PROST
IN-FOLIO PAYSAGISTES
SYMOÉ
NOUVEAUX TERRITOIRES CONSULTANTS
JURIPUBLICA

NOVEMBRE 2023

Mémoire en réponse aux remarques de l'enquête publique reprises dans le PV de synthèse du Commissaire enquêteur du 23 octobre 2023

AAPP / Philippe Prost – 2 novembre 2023

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. »

Réponse :

Les réponses aux remarques des personnes publiques associées (PPA) ont été apportées dans le document intitulé « Analyse des remarques des personnes publiques associées (PPA) » en date du 14 avril 2023 joint au présent mémoire en réponse.

2 – Contribution 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. »

Réponse :

Mme Serburdin, propriétaire de l'immeuble *L'indépendant*, situé 14 rue des Clouteries à Saint-Omer, avait donné son accord au service Habitat de la CAPSO pour l'organisation de la visite qui a eu lieu le 2 août 2018 vers 10h. Ci-dessous copie du mail en date du 20 juillet 2018 envoyé par le service Habitat de la CAPSO à l'Atelier d'Architecture Philippe Prost :

Anaïs porcheron  20 juillet 2018 à 16:21 
 Visites Saint-Omer [Détails](#)
 À : AAPP-SO SPR, Cc : Christine BUDNIAK, Vincent watzak

Bonjour,

En vue de votre prochaine venue à Saint-Omer :


- Je vous confirme le RDV avec M RIBEIRO DE SA, qui nous ouvrira le 10 rue du Lycée pour étudier la problématique de fusion des immeubles et création d'un accès à l'étage dans la façade commerciale Gibus le **mardi 31 à 18h**.
- La visite des locaux occupés par France Terre d'Asile ne sera pas possible, la Directrice technique du site ne souhaite pas de visite externe puisque le local accueille des migrants mineurs...j'ai transmis une demande au Directeur régional mais il est en congés jusqu'au 6 août. Nous réaliserons cette visite ultérieurement.
- **Mme Serbourdin, la propriétaire de l'immeuble de l'Indépendant situé rue des Clouteries est d'accord pour une visite du bien le jeudi 2 août vers 10h.**
- Mes collègues agents de salubrité ont interpellé les propriétaires de l'immeuble du 46 Place Foch pour que nous puissions accéder aux parties communes du bien dans la matinée du 1^{er} août (avant ou après notre réunion technique), c'est un cas d'école typique des questions liant patrimoine et sécurité puisque le garde-corps principal, très beau, n'est pas aux normes de hauteur minimale (**visite à confirmer**)
- Par ailleurs, je souhaiterais votre avis sur plusieurs immeubles qui pourraient faire l'objet de la seconde phase de DUP d'ORI ou d'autres procédures portées par la CAPSO (notamment immeuble de l'angle Place Vainquai/ex Boucherie rue François Ringot, Angle Place Saint-Jean et rue du Tambour), nous pourrions peut-être aller sur place selon votre programme.

Je me tiens à votre disposition pour tout complément,

Bon week-end

Anaïs PORCHERON
 Chargée de mission Parc Privé – Programmes Anah
 Direction Habitat




GUIH : 1 Allée du Parc / 62500 SAINT OMER
 Tél : 03.74.18.22.20
 Ligne directe : 03.74.18.22.24
a.porcheron@ca-psy.fr



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE SAINT-OMER

2 rue Albert Camus | CS 20079 | 62968 LONGUENESSE CEDEX
 Tél. 03 21 93 14 44 | www.ca-psy.fr

Retrouvez-nous sur les réseaux sociaux !

 CAPSO
 @AggloCAPSO
 AggloCAPSO

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 mètre linéaire 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 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. »

Réponse :

L'objectif de l'épaisseur bâtie de 12 mètres maximum est bien de garantir la qualité des logements (ventilation, qualité des vues, etc.) dans un contexte d'adaptation au changement climatique et dans le cadre des politiques en faveur de la production de logements de qualité. Nous avons notamment tenu compte du « Référentiel du logement de qualité » de Laurent Girometti et François Leclercq réalisé en Septembre 2021 pour Emmanuelle Wargon, ministre déléguée chargée du Logement.

Toutefois, le règlement pourra être ajusté avant l'approbation du dossier du PSMV comme proposé ci-dessous.

Localisation	Arrêt de projet	Proposition de rédaction modifiée
REGLEMENT – Article 4-2 Les emprises constructibles (page 24)	« Sont constructibles : - les « immeubles non bâtis ou autres espaces libres non protégés, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et	« Sont constructibles : - les « immeubles non bâtis ou autres espaces libres non protégés, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et

	<p><i>paysagère » (figurant en blanc) tels que définis au chapitre I article 3-2-6 ;</i></p> <p><i>- les « immeubles non protégés pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère » (figurant en gris clair) tels que définis au chapitre I article 3-2-5 ;</i></p> <p><i>Sur les emprises constructibles : en front à rue comme sur le reste de la parcelle, les constructions neuves doivent respecter une épaisseur bâtie de 12 mètres maximum pour garantir la qualité des logements (ventilation, qualité des vues, etc.). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif. »</i></p>	<p><i>paysagère » (figurant en blanc) tels que définis au chapitre I article 3-2-6 ;</i></p> <p><i>- les « immeubles non protégés pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère » (figurant en gris clair) tels que définis au chapitre I article 3-2-5 ;</i></p> <p><i>Sur les emprises constructibles : en front à rue comme sur le reste de la parcelle, les constructions neuves doivent respecter une épaisseur bâtie de 12 mètres maximum, par corps de bâtiment, pour garantir la qualité des logements (ventilation, qualité des vues, etc.). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.</i></p> <p><i>Toutefois, le dépassement de l'épaisseur bâtie de 12 mètres maximum pourra exceptionnellement être autorisé, sous réserve de présenter un projet de qualité garantissant notamment la double orientation des logements.»</i></p>
--	---	--

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. »

Réponse :

Après analyse du dossier photos complet (joint au PV de synthèse du commissaire enquêteur), le plan réglementaire et la fiche immeuble du n°40 rue Carnot (en date du 20 septembre 2020) pourront être mis à jour avant l'approbation du dossier du PSMV afin de se conformer à la réalité de terrain et de tenir compte des conséquences de l'incendie du 23 avril 2021.

« 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,
- ~~ISEP~~ Toutes les prestations de services privées (professions libérales ; petites entreprises tertiaires...) ou associatives.
- ~~ISEP~~ 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 :

[SEP] 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

[SEP] 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. »

Réponse :

La possibilité de déterminer un périmètre de protection du commerce et de l'artisanat est prévue par l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

L'objectif est de lutter contre l'atomisation des linéaires marchands par les activités de services.

Par ailleurs, il convient de mesurer le caractère proportionné de la mesure qui concerne un périmètre géographique relativement restreint correspondant aux rues ayant la plus forte densité d'activités de commerces, soit une surface d'environ 3 ha correspondant à moins de 3 % de la surface totale du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Omer (112 ha).

Il convient également de rappeler que les activités de service ne sont pas interdites dans l'hyper-centre-ville :

- La protection des cellules commerçantes concerne uniquement les cellules existantes ou les cellules vacantes des rez-de-chaussée commerçants donnant sur une voie concernée par ces linéaires ;
- Le développement des activités de services est autorisé sur le reste des bâtiments ainsi que dans les étages vacants des rez-de-chaussée commerçants ;
- Le linéaire de protection simple (bleu) vise également à préserver les activités de service en interdisant le changement de destination en habitation.

Toutefois, l'article 2 du règlement pourra être ajusté avant l'approbation du dossier du PSMV comme proposé ci-dessous.

Localisation	Arrêt de projet	Proposition de rédaction modifiée
REGLEMENT – Article 2-3-1 Voies comportant une protection du commerce et de l'artisanat ou une protection du commerce,	<i>« Ces dispositions s'appliquent aux constructions neuves et existantes et aux locaux soumis à changement de destination, ayant une façade</i>	<i>« Ces dispositions s'appliquent aux constructions existantes et aux locaux soumis à changement de destination ayant une façade commerciale (comprenant une devanture</i>

<p>de l'artisanat et de l'activité de service</p> <p>(page 20)</p>	<p><i>sur une voie concernée par un de ces linéaires.</i></p> <p><i>Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; ni à la création de locaux d'accès à l'immeuble en cas de construction, de reconstruction ou de réhabilitation lourde, ni aux parties communes des constructions telles que hall d'entrée, accès aux locaux souterrains (caves, parkings, ...), locaux de gardiennage. »</i></p>	<p>commerciale) en rez-de-chaussée donnant sur une voie concernée par un de ces linéaires ; ainsi qu'à toutes les constructions neuves donnant sur ces mêmes voies.</p> <p><i>Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; ni à la création de locaux d'accès à l'immeuble en cas de construction, de reconstruction ou de réhabilitation lourde, ni aux parties communes des constructions telles que hall d'entrée, accès aux locaux souterrains (caves, parkings, ...), locaux de gardiennage ; ni aux immeubles existants qui ne présentent pas déjà une façade commerciale (comprenant une devanture commerciale) en rez-de-chaussée.</i></p> <p>Les rez-de-chaussée comportant des services existants dans le linéaire rose (protection renforcée) à la date d'approbation du PSMV peuvent rester des services. »</p>
---	--	--

La localisation des linéaires concernés ne s'est pas faite arbitrairement mais est le résultat du processus d'élaboration et de concertation qui a présidé à la rédaction du PSMV.

D'une part, elle s'est appuyée sur des analyses précises :

- L'étude menée avec l'ANCT dans le cadre du programme Action Cœur de Ville ;
- L'Observatoire du commerce du Pays de Saint-Omer.

Et d'autre part, sur les démarches de concertation menées avec les partenaires économiques du territoire et a longuement été débattue au moment des différentes étapes de validation :

- Ateliers thématiques de novembre 2020 auxquels un certain nombre de partenaires économiques du territoire ont été conviés (voir slides 28 à 31 de la présentation jointes en annexes) ;
- Comité de Pilotage 3 du 25 février 2021 (voir slide 21 de la présentation jointe en annexes) ;
- Commission générale du 15 mars 2022 (voir slides 19 à 22 de la présentation jointes en annexes) ;
- Comité de Pilotage 4 du 29 mars 2022 (voir slides 14 et 15 de la présentation jointes en annexes) ;
- CLSPR 4 du 16 mai 2022 (voir slide 12 de la présentation jointe en annexes) ;
- Conseil municipal du 21 mai 2022 (voir slide 17 de la présentation jointe en annexes).

Trois scénarios ont été présentés et longuement débattus en commission générale du 15 mars 2022, puis un 4^e scénario résultant de ce débat présenté le 23 mars 2022 en comité de pilotage, puis en CLSPR ; et en conseil municipal.

Voir tous les supports de présentation joints en annexe, ainsi que ci-dessous les extraits des CR de la commission générale du 15 mars 2022 et du comité de pilotage 4 du 23 mars 2022 (en vue de la CLSPR du 16 mai 2022).

Extrait du CR de la commission générale du 15 mars 2022 :

2. COMMERCE CR actions / observations

01 **Protection du commerce et de l'artisanat (article 2) et de l'activité de services ?**

- Philippe Prost :
- nous sommes par ailleurs entourés de socio-économistes qui nous ont permis notamment suite à l'organisation d'ateliers thématiques de proposer des stratégies non seulement urbaines mais également économiques. Le PSMV peut permettre de protéger les activités de commerce et d'artisanat : en bordure des voies repérées sur le plan de protection du commerce et de l'artisanat, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre est interdite (pas de transformation de locaux commerciaux en logements par exemple). Le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté uniquement à : l'artisanat, le commerce de détail, la restauration, les hôtels et

AAPP-SOSPR-CR-COMM_GENERALE_CM_20220315.DOC

émetteur : AAPP / CAPSO

3/7

autres hébergements touristiques, le cinéma, et les équipements d'intérêt collectif et de services publics (pas d'activité de service de type banques, assurances, agences immobilières, ...). Le choix du linéaire est très important car il y a un risque : des locaux commerciaux vides, s'ils ne trouvent pas preneurs ; et non transformables en logement ou une autre activité. Il est possible de diviser ou de regrouper plusieurs cellules commerciales à condition de conserver le système constructif des mitoyens, la lisibilité des façades, de conserver ou restituer les accès aux étages et de restaurer les devantures protégées.

- Voici plusieurs scénarios cartographiés :
 - scénario 1 : « Les 3 places » avec le haut de la rue de Dunkerque (places commerciales historiques, aménagements publics récents ou en cours, locaux les plus demandés) ;
 - scénario 2 : « Les 3 places » + les rues commerçantes et/ou piétonnes y menant (rue du 8^{ème} de Ligne, rue de Calais, rue St-Sépulcre et rue des Epéers) : protection des derniers commerces existants de ces rues ;
 - scénario 3 intégrant un 2^e niveau de protection ouvert à l'activité de services (assurances, banques, agences immobilières, professions libérales) pour la rue de Dunkerque en lien avec le parcours piéton depuis/vers La Station
 - scénario 4 : le scénario 2 + protection du commerce et de l'activité de service pour la rue de Dunkerque et rue d'Arras-rue du Lycée

- Murielle Volle : préciser l'activité de service : quels métiers ? Car il y a tous ces nouveaux métiers : diététicien, sophrologue, agence immobilière, mutuelle, ... dans quelles catégories sont-ils ?
- L'Exemple de l'expert-comptable installé récemment dans une cellule commerciale du haut de la rue de Dunkerque. Ce sont des cellules vides, qui n'amènent personne en ville...
- 16 agences immobilières à Saint-Omer + les notaires et les agents commerciaux : le mal est fait avec ces vitrines « blanches » bureau sans personne dedans, un numéro de téléphone affiché sur la vitrine au mieux.
- Sur le scénario 4 : la rue d'Arras, rue dynamique : 70% « convenable », il ne faudrait pas revenir en arrière pour avoir le retour de la transformation en logements

CAPSO/ADS

- François Decoster : il y a 2 types de protection : en rose, un périmètre « marchand » protégé ; et en bleu, un peu moins protégé, ouvert à l'activité de service. Avec une gradation sur une géographie plus large, plus forte

- Murielle Volle : si l'expert-comptable quitte sa cellule, que devient le local ? Même question pour le chirurgien dentiste place Foch ?

- François Decoster : à voir ce que cela deviendra mais là on fige les choses à l'instant T. Le commerce reste commerce mais le service dans un commerce ne pourrait plus se faire. En tout cas, c'est le bon moment pour le faire car il y a eu plusieurs ouvertures récentes de boutiques sur le périmètre marchand et le taux de vacance y est inférieur à celui du reste du secteur

- Pierre Heumel : à partir de quand un local commercial cesse d'être un local commercial ? Exemple, entre Calypso et la boutique suivante, ce qui a dû être une poissonnerie, est vacant depuis très longtemps : est-ce toujours un commerce ?

- François Decoster : cela dépend de la déclaration des biens immobiliers

- Philippe Prost : c'est une question juridique

- Christophe Molin : d'accord pour le bas de la rue de Dunkerque mais il y a le risque que les acteurs de l'immobiliers s'installent rue d'Arras : il faudrait donc passer une partie du linéaire en rose.

AAPP

- **Décision** : passer en rose la partie de la rue d'Arras entre le rond-point et la rue de la Commune de Paris et ainsi affirmer une polarité marchande secondaire du centre-ville.....

- Francis Doyer : autant d'impact en haut de la rue d'Arras qu'en haut de la rue de Calais donc coloris à revoir.

- Pierre Heumel : ajouter en rose le tronçon de la rue de Valbelle situé entre les rues de Dunkerque et Allent-Wissocq

- François Decoster : attention si on met tout en rose, on risque des vitrines vides si il y a du commerce en moins. Il faut être attentif, le PSMV offre la possibilité de protéger le commerce mais il ne s'agit pas de tout mettre sous cloche

AAPP

- **Décision** : Ajouter en bleu la rue de Valbelle jusqu'au carrefour de la rue de Wissocq

- François Decoster : Il y a également la question de la rue Saint-Sépulcre et ses commerçants vieillissant, mais à laisser en rose car c'est la rue qui mène à la mairie

- Pierre Heumel : Il y a des cellules vides dans le haut de la rue de Calais

- François Decoster : Haut de la rue de Calais : c'est risqué de le passer en bleu

- Murielle Volle : avec le projet Banque de France, il va y avoir des habitants en plus

AAPP-SOSPR-CR-COMM_GENERALE_CM_20220315.DOC

émetteur : AAPP / CAPSO

4/7

- Céline-Marie Canard : Rue Saint Sépulcre : il y a un équilibre entre commerce et activité de service

- François Decoster : si le rose empêche la transformation du commerce en service ; en revanche il n'empêche pas que le service reste du service

Extrait du CR du comité de pilotage 4 du 23 mars 2022 :

2. COMMERCE	CR	actions / observations
<ul style="list-style-type: none"> • Laurent PACTH, Nouveaux Territoires consultants, équipe AAPP / Philippe Prost : <ul style="list-style-type: none"> – 1. Protection du commerce et de l'artisanat, et de l'activité de service (article 2) <ul style="list-style-type: none"> – Contexte de déplacement du centre de gravité du cœur commerçant, de rétraction commerciale et d'une diffusion de la vacance commerciale, voire de déprise (rue de Calais, rue des Epéers, bas de la rue de Dunkerque) – 2 niveaux de protection : « simple » comprenant l'activité de service et « renforcée », dédiée exclusivement au commerce et à l'artisanat – Bien mesurer la règle et combiner cet outil à des politiques d'animation et de gestion (charte, pépinière, portage, foncier, ...) fortes et volontaristes afin d'éviter de créer des linéaires vides – Le scénario proposé combine différentes options qui ont fait l'objet de débat en commission générale – Le périmètre de protection renforcée : la centralité des « 3 places », la rue des Epéers - piétonne et fragilisée-, l'entrée de la rue Saint-Sépulcre menant à la Mairie, le haut de la rue de Calais, très fragilisée. L'application complémentaire de ce régime de protection à la rue d'Arras dans sa partie sud et centrale, souhaitée par la commission générale du Conseil municipal, pour reconnaître et affirmer une polarité commerciale secondaire et éviter de la fragiliser via le report d'activité de services (banques, assurances, agences immobilières et professions libérales) – En complément, un régime de protection « simple » sur quelques tronçons : jointure rue des Epéers / rue d'Arras via la rue du Lycée ; partie basse et centrale de la rue de Dunkerque ; tronçon nord de la rue de Valbelle – Quai du Commerce : d'autres enjeux en lien avec le développement futur du pôle Gare 		

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.

ANNEXE : 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 apparaît 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.

Réponse :

L'article 13 du règlement pourra être ajusté avant approbation du dossier du PSMV comme proposé ci-dessous.

Localisation	Arrêt de projet	Proposition de rédaction modifiée
REGLEMENT – Article 13-1 Stationnement des véhicules (page 71)	« 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 (...). »	« Ces règles s'appliquent à toute création de logement qu'elle résulte notamment de construction nouvelle, d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation. 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 (...). »

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.

Réponse :

L'article 3 du règlement ne pourra pas être ajusté. En effet, il ne sera pas possible de procéder à la modification proposée car l'article 3-2-1 parle de programmes de logements :

"Les programmes de logements doivent comporter un nombre minimal de logements de type T3 dans les proportions suivantes :

Pour un ensemble entre 2 et 5 logements : obligation de créer au moins la moitié de T3 ou plus :

- 2 logements : au moins 1 T3 ou plus
- 3 logements : au moins 2 T3 ou plus
- 4 logements : au moins 2 T3 ou plus
- 5 logements : au moins 3 T3 ou plus

Pour un ensemble de plus de 5 logements : obligation de créer au moins les 2/3 de T3 ou plus :

- 6 logements : au moins 4 T3 ou plus
- 7 logements : au moins 5 T3 ou plus
- 8 logements : au moins 5 T3 ou plus
- 9 logements : au moins 6 T3 ou plus
- ...

Ces dispositions s'appliquent aux constructions neuves, à la réhabilitation de constructions existantes et aux changements de destination.

Sous réserve de justifications, des adaptations aux spécificités du bâti sont envisageables, exclusivement en cas d'impossibilité techniques et patrimoniales avérées (surface de plancher existante par niveau, impossibilité de regrouper deux niveaux, ...) de répondre aux exigences ci-dessus."

Imposer cela à toute création de logement supplémentaire ne semble pas possible dès lors qu'un document d'urbanisme ne peut restreindre le droit de propriété que dans la mesure où le code de l'urbanisme offre un fondement légal pour ce faire (CE 29.4.98, « Société Cosson et ministre de l'Environnement : BJDU 3/98, p.170) et que les articles L 151-14 et L 151-15 concernent exclusivement "les programmes de logements".

Toutefois, cette question pourra être traitée dans le cadre de la politique de lutte contre l'habitat insalubre conduite par la Ville de Saint-Omer et ses partenaires.

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.

Réponse :

L'article 12 du règlement pourra être ajusté avant approbation du dossier du PSMV comme proposé ci-dessous.

Localisation	Arrêt de projet	Proposition de rédaction modifiée
REGLEMENT – Article 12-4 Espaces verts à créer ou à requalifier (page 65)	« 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	« 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

	<p>sables stabilisés, pavages à joints enherbés, pavés posés sur lit de sable, dalles alvéolées avec remplissage pavé ou herbe, etc. ;</p> <p>- des constructions neuves conformément à l'article 4 du présent règlement. Les nouvelles plantations d'arbres seront obligatoirement réalisées en pleine-terre.»</p>	<p>joints enherbés, pavés posés sur lit de sable, dalles alvéolées avec remplissage pavé ou herbe, etc. ;</p> <p>- des constructions neuves conformément à l'article 4 du présent règlement. Les nouvelles plantations d'arbres seront obligatoirement réalisées en pleine-terre.</p> <p>A titre exceptionnel, les constructions et occupations du sol liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif (tels que définis au 4 des articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme) pourront être autorisées même si elles ne respectent pas les dispositions du présent chapitre, sous réserve d'une bonne insertion du projet dans l'environnement architectural, urbain et paysager, tenant compte notamment des points de vue et perspectives à préserver et à mettre en valeur et des abords immédiats des monuments historiques.»</p>
--	---	---

Les OAP seront ajustées afin de ne pas comporter de contradiction avec cet ajustement du règlement.

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.

Réponse :

Le plan réglementaire pourra être modifié avant l'approbation par un hachuré vert (espace vert à créer ou à requalifier) sur l'emprise du parking de la Cathédrale, par cohérence avec la réalité du terrain.

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.

Réponse :

L'article 9 du règlement pourra être ajusté avant approbation du dossier du PSMV comme proposé ci-dessous.

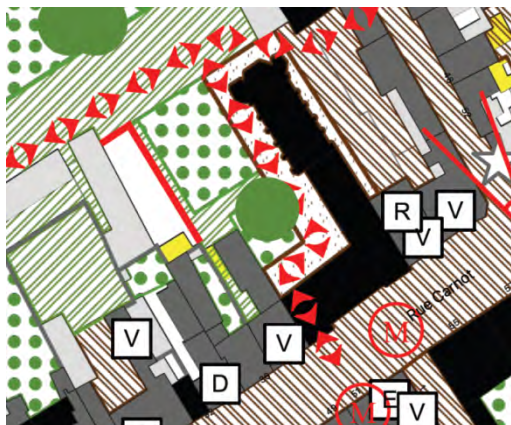
Localisation	Arrêt de projet	Proposition de rédaction modifiée
REGLEMENT – Article 9 (page 51) Création d'un article 9-4-4	-	« 9-4-4 Obligation de traitement des espaces extérieurs <i>Tous les espaces extérieurs créés dans le cadre de ces opérations devront recevoir un traitement tel que défini à l'article 12-4 du règlement. »</i>
REGLEMENT – Article 9 (page 56) Création d'un article 9-6-4	-	« 9-6-4 Obligation de traitement des espaces extérieurs <i>Tous les espaces extérieurs créés dans le cadre de ces opérations devront recevoir un traitement tel que défini à l'article 12-4 du règlement. »</i>

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 :

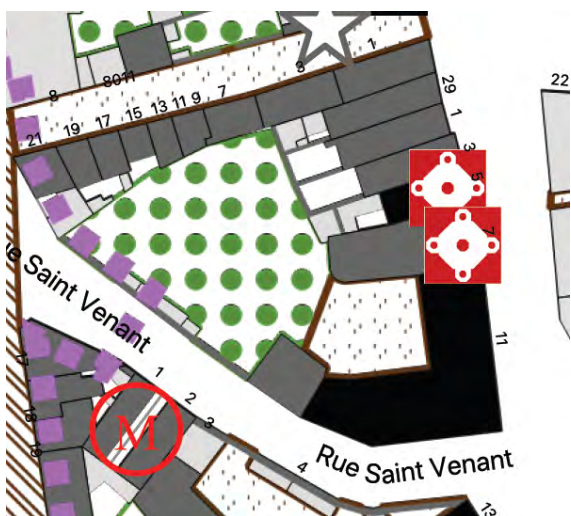
- Ensemble de parcelles section AB n°601 ; 622 ; 623 ; 604 représenté actuellement dans le règlement comme suit :



Réponse :

Après analyse du dossier photos complet (joint au PV de synthèse du commissaire enquêteur), le plan réglementaire et la fiche immeuble du n°40 rue Carnot (en date du 20 septembre 2020) pourront être mis à jour avant l’approbation du dossier du PSMV afin de se conformer à la réalité de terrain et de tenir compte des conséquences de l’incendie du 23 avril 2021.

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



Réponse :

Le plan réglementaire et la fiche immeuble du n°11 rue Henri Dupuis seront mis à jour afin de tenir compte des potentialités d’évolution du site.

Et l’article 4 du règlement pourra être ajusté avant approbation du dossier du PSMV comme proposé ci-dessous.

Localisation	Arrêt de projet	Proposition de rédaction modifiée
---------------------	------------------------	--

<p>REGLEMENT – Article 4-1 Les emprises non constructibles (page 23)</p>	<p><i>«Ne sont pas constructibles :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - les espaces boisés classés (EBC) (aplats de points verts dans un quadrillage vert) ; - les parcs et jardins de pleine terre (aplats de points verts) ; - les places, cour ou autres espaces libres à dominante minérale (hachure pointillée brune). <p><i>Toutefois, dans les parcs et jardins de pleine terre à l'exception du jardin public et dans les places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale, sont autorisées les constructions qui respectent les conditions cumulatives suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - construction dont l'emprise au sol cumulée par unité foncière est de 9m² maximum sur un seul niveau de hauteur ; - construction destinée à l'équipement des jardins (kiosques, tonnelles, abris de jardins, abris bois) ou en cas d'impossibilité technique justifiée à pouvoir les intégrer à l'intérieur des immeubles, le stationnement des vélos et poussettes ou le stockage des poubelles ; - construction qui ne sera pas construite en dur, c'est-à-dire qu'elle n'aura pas de fondation ni de dalle étanche afin de préserver la pleine terre ou le pavage ancien qui devront être conservés.» 	<p><i>«Ne sont pas constructibles :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - les espaces boisés classés (EBC) (aplats de points verts dans un quadrillage vert) ; - les parcs et jardins de pleine terre (aplats de points verts) ; - les places, cour ou autres espaces libres à dominante minérale (hachure pointillée brune). <p><i>Toutefois, dans les parcs et jardins de pleine terre à l'exception du jardin public et dans les places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale, sont autorisées les constructions qui respectent les conditions cumulatives suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - construction dont l'emprise au sol cumulée par unité foncière est de 9m² maximum sur un seul niveau de hauteur ; - construction destinée à l'équipement des jardins (kiosques, tonnelles, abris de jardins, abris bois) ou en cas d'impossibilité technique justifiée à pouvoir les intégrer à l'intérieur des immeubles, le stationnement des vélos et poussettes ou le stockage des poubelles ; - construction qui ne sera pas construite en dur, c'est-à-dire qu'elle n'aura pas de fondation ni de dalle étanche afin de préserver la pleine terre ou le pavage ancien qui devront être conservés. <p><i>D'autre part, dans les parcs et jardins de pleine terre et dans les places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale, peuvent être autorisées : les dispositifs de sécurité, en cas d'impossibilité technique à pouvoir les réaliser à l'intérieur, à conditions que ces dispositifs ne soient pas constitutifs de surfaces de</i></p>
---	---	---

		<p><i>plancher supplémentaires et que leur aspect architectural soit conforme aux dispositions de l'article 9 sur l'Aspect des constructions.»</i></p>
--	--	--

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



Réponse :

Le plan réglementaire et les fiches immeubles des n°39, 41 et 43 rue Saint-sépulcre seront mis à jour afin de tenir compte des potentialités d'évolution du site.

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.

Réponse :

Les permis de construire déjà obtenus sont, de fait, dérogatoires. Après vérification, cela concerne les les 2 permis cités ci-dessus ainsi qu'un 3^e permis : « PC n°062765 22 00021 : projet d'extension de maison pour réalisation de bureaux 5 et 7 rue Gambetta (parcelle concernée : section AX n°552 ; 144 ; 146) ».

Le plan réglementaire et les fiches immeubles de ces 3 adresses pourront être ajustés avant approbation du dossier du PSMV.

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 protégés en totalité (figurant en noir) sont interdits ».

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.

Réponse :

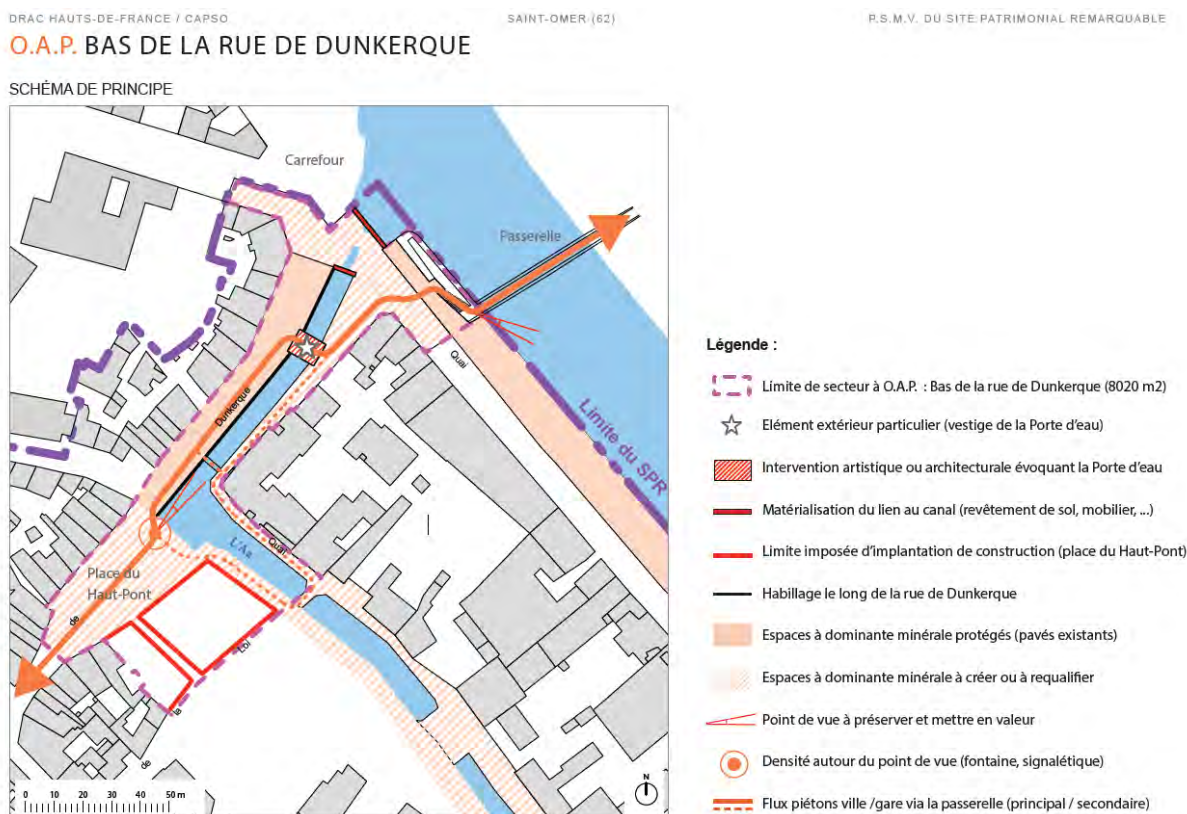
L'article 4 du règlement pourra être ajusté avant approbation du dossier du PSMV comme proposé ci-dessous.

Localisation	Arrêt de projet	Proposition de rédaction modifiée
<p>REGLEMENT – Article 4-4 Emprise au sol des extensions</p> <p>(page 25)</p>	<p>«4-4-1 Les extensions des immeubles bâtis dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité (figurant en noir) sont interdites.</p> <p>Toutefois, certaines constructions à caractère technique ainsi que les dispositifs de sécurité nécessaires peuvent être admis en cas d'impossibilité technique à pouvoir les réaliser à l'intérieur, à conditions que ces dispositifs ne soient pas constitutifs de surfaces de plancher supplémentaires et que leur aspect architectural soit conforme aux dispositions de l'article 9 sur l'Aspect des constructions. »</p>	<p>«4-4-1 Les extensions des immeubles bâtis dont les parties intérieures et extérieures sont protégées en totalité (figurant en noir) sont interdites.</p> <p>Toutefois, certaines constructions à caractère technique ainsi que les dispositifs de sécurité nécessaires peuvent être admis en cas d'impossibilité technique à pouvoir les réaliser à l'intérieur, à conditions que ces dispositifs ne soient pas constitutifs de surfaces de plancher supplémentaires et que leur aspect architectural soit conforme aux dispositions de l'article 9 sur l'Aspect des constructions.</p>

		<p>A titre exceptionnel, les extensions des constructions et occupations du sol liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif (tels que définis au 4 des articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme) pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion du projet dans l'environnement architectural, urbain et paysager. »</p>
--	--	--

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 :



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 pertinent.

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.

Réponse :

Le schéma de l'OAP pourra être ajusté avant approbation du dossier du PSMV.

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.

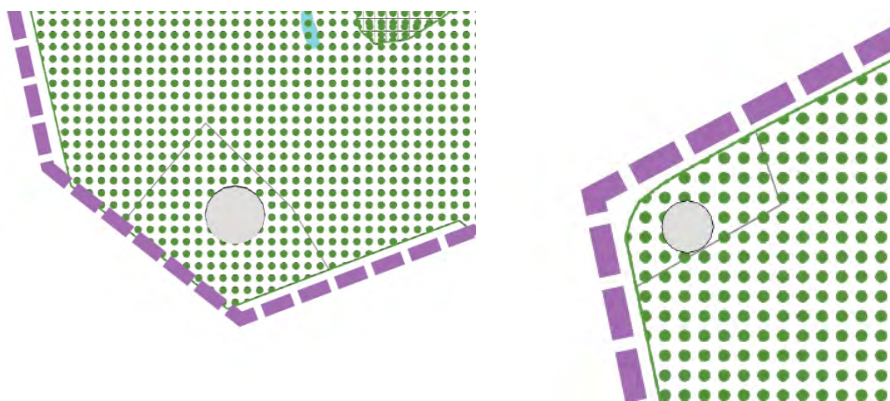
Réponse :

Erreur matérielle à corriger avant approbation du dossier du PSMV.

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 :



Réponse :

Erreur matérielle à corriger avant approbation du dossier du PSMV.

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.

Réponse :

L'article 9 du règlement pourra être ajusté avant approbation du dossier du PSMV comme proposé ci-dessous.

Localisation	Arrêt de projet	Proposition de rédaction modifiée
REGLEMENT – Article 9-1-1-5 Menuiseries et accessoires de façades (page 40)	<p>« e) Volets roulants</p> <p><i>Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits, sauf s'ils sont d'origine : cas des volets roulants en bois (période fin XIXe s. - milieu XXe s.) par exemple qui doivent être restaurés et peints, tout comme les lambrequins les dissimulant s'ils existent. Le blanc est interdit.</i></p> <p><i>Les coffres de volets roulants doivent se situer à l'intérieur du bâtiment derrière le linteau, sauf en cas de présence de décors intérieurs protégés (afin de ne pas les endommager). Dans le cas de décors</i></p>	<p>« e) Volets roulants</p> <p><i>Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits, sauf s'ils sont d'origine : cas des volets roulants en bois (période fin XIXe s. - milieu XXe s.) par exemple qui doivent être restaurés et peints, tout comme les lambrequins les dissimulant s'ils existent. Le blanc est interdit.</i></p> <p><i>Les coffres de volets roulants doivent se situer à l'intérieur du bâtiment derrière le linteau, sauf en cas de présence de décors intérieurs protégés (afin de ne pas les endommager). Dans le cas de décors intérieurs</i></p>

	<p><i>intérieurs protégés, il ne pourra pas y avoir de volets roulants.</i></p> <p><i>Les volets roulants en PVC et en aluminium sont interdits.»</i></p>	<p><i>protégés, il ne pourra pas y avoir de volets roulants.</i></p> <p><i>Les volets roulants en PVC et en aluminium sont interdits ; à l'exception des immeubles d'après-guerre pour lesquels les volets roulant en aluminium peuvent être autorisés.»</i></p>
<p>REGLEMENT – Article 9-4-1-3 Baies, menuiseries et accessoires des façades</p> <p>(page 49)</p>	<p>« d) Volets</p> <p><i>Les volets anciens existants doivent être maintenus s'ils correspondent à l'architecture d'origine de l'immeuble, restaurés et peints. Les coffres de volets roulants doivent se situer de préférence à l'intérieur du bâtiment derrière le linteau. Dans le cas où les coffres sont posés sous les linteaux, ceux-ci ne doivent pas dépasser le nu extérieur du mur de façade et devront être traités comme des éléments décoratifs de type lambrequins en bois peint ouvragés.</i></p> <p><i>Les volets et leurs accessoires doivent être peints dans la même gamme de couleur que les menuiseries des fenêtres de l'immeuble. Le blanc est interdit. Les volets et les volets roulants en polyvinyle-chlorure (PVC) et en aluminium sont interdits. »</i></p>	<p>« d) Volets</p> <p><i>Les volets anciens existants doivent être maintenus s'ils correspondent à l'architecture d'origine de l'immeuble, restaurés et peints. Les coffres de volets roulants doivent se situer de préférence à l'intérieur du bâtiment derrière le linteau. Dans le cas où les coffres sont posés sous les linteaux, ceux-ci ne doivent pas dépasser le nu extérieur du mur de façade et devront être traités comme des éléments décoratifs de type lambrequins en bois peint ouvragés.</i></p> <p><i>Les volets et leurs accessoires doivent être peints dans la même gamme de couleur que les menuiseries des fenêtres de l'immeuble. Le blanc est interdit. Les volets et les volets roulants en polyvinyle-chlorure (PVC) sont interdits. »</i></p>

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.

Réponse :

L'article 9 du règlement pourra être ajusté avant approbation du dossier du PSMV comme proposé ci-dessous.

Localisation	Arrêt de projet	Proposition de rédaction modifiée
<p>REGLEMENT – Article 9-4-1-3 Baies, menuiseries et accessoires des façades</p> <p>(page 49)</p>	<p>« c) Fenêtres et baies vitrées</p> <p><i>Les menuiseries doivent être fines et respecter l'architecture d'origine en termes de matériaux, proportions, profils et motifs ornementaux. Elles seront en bois peint.</i></p> <p><i>Les menuiseries en aluminium thermolaqué pourront être autorisées.</i></p> <p><i>Les menuiseries en polyvinyle-chlorure (PVC) sont interdites.</i></p> <p><i>Le blanc est interdit. »</i></p>	<p>« c) Fenêtres et baies vitrées</p> <p><i>Les menuiseries doivent être fines et respecter l'architecture d'origine en termes de matériaux, proportions, profils et motifs ornementaux. Elles seront en bois peint.</i></p> <p><i>Les menuiseries en aluminium thermolaqué pourront être autorisées.</i></p> <p><i>Les menuiseries en polyvinyle-chlorure (PVC) sont interdites.</i></p> <p><i>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.»</i></p>

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. »

Réponse :

Les erreurs matérielles seront corrigées avant approbation du dossier du PSMV.

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 ?

Réponse :

Concernant les façades, la Ville définit des périmètres de ravalement au sein desquels elle accompagne l'ensemble des propriétaires dans leurs opérations de ravalement.

L'accompagnement financier peut représenter 40% (70% pour les ménages très modestes) du coût des travaux avec une aide de 7.500€.

Deux campagnes de ravalement ont déjà permis d'accompagner une centaine de propriétaires.

Ces campagnes sont menées sur des périmètres ciblés. D'autres campagnes de ravalement seront proposées.

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, la Ville de Saint-Omer va conventionner avec la Fondation du patrimoine afin d'accompagner les propriétaires des immeubles labellisés par la Fondation du patrimoine. Ce dispositif permettra aux propriétaires de bénéficier :

- D'une aide financière ;
- D'une déduction du montant des travaux de leurs déclarations de revenus.

Concernant les travaux menés par des particuliers à l'intérieur de leur logement, la Ville et ses partenaires ont mis en place des outils incitatifs (OPAH-RU, regroupement de logements, etc.) et coercitifs (ORI, ...) pour les travaux liés à la performance énergétique ou la réhabilitation des biens, accompagnés d'aides financières. On note, en particulier, la participation d'Action Logement dans le cadre d'Action Cœur de Ville, qui permet une aide significative. La Maison de l'Habitat de la CAPSO coordonne ces actions.

A noter également l'éligibilité de certains projets à l'exonération fiscale dite LOI MALRAUX, permise par l'entrée en vigueur du PSMV.

Lorsque le bien concerné est visé par la protection intérieure au PSMV, les nécessités de conservation/de réhabilitation des éléments protégés est pris en compte dans l'assiette des subventions.

La réflexion sur une aide financière à l'occasion de travaux plus ponctuels sur des éléments intérieurs protégés pourra être menée à l'occasion des dossiers qui interviendront dans les premiers mois de l'entrée en vigueur du PSMV.

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

Réponse :

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur fera l'objet d'un suivi et d'une évaluation de son application afin d'envisager le cas échéant les adaptations.

Ce suivi sera placé sous l'égide de la CLSPR.

Par ailleurs, une articulation sera mise en œuvre dans le cadre de la révision actuelle du PLU intercommunal.

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 ? »

Réponse :

La règle de protection du commerce et de l'artisanat répond aux objectifs de maintien du commerce de proximité dans l'hyper-centre. Il s'agit d'enrayer l'atomisation des linéaires marchands les plus denses dont de nombreuses cellules ont été remplacées par des activités de service.

Par ailleurs, il convient de mesurer le caractère proportionné de la mesure qui concerne un périmètre géographique relativement restreint correspondant aux rues ayant la plus forte densité d'activités de commerces, soit une surface d'environ 3 ha correspondant à moins de 3 % de la surface totale du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Omer (112 ha).

Il convient également de rappeler que les activités de service ne sont pas interdites dans l'hyper-centre-ville :

- La protection des cellules commerçantes concerne uniquement les cellules existantes ou les cellules vacantes des rez-de-chaussée commerçants donnant sur une voie concernée par ces linéaires ;
- Le développement des activités de services est autorisé sur le reste des bâtiments ainsi que dans les étages vacants des rez-de-chaussée commerçants ;
- Le linéaire de protection simple (bleu) vise également à préserver les activités de service en interdisant le changement de destination en habitation.

La localisation des linéaires concernés ne s'est pas faite arbitrairement mais est le résultat du processus d'élaboration et de concertation qui a présidé à la rédaction du PSMV.

D'une part, elle s'est appuyée sur des analyses précises :

- L'étude menée avec l'ANCT dans le cadre du programme Action Cœur de Ville ;
- L'Observatoire du commerce du Pays de Saint-Omer.

Et d'autre part, sur les démarches de concertation menées avec les partenaires économiques du territoire et a longuement été débattue au moment des différentes étapes de validation :

- Ateliers thématiques de novembre 2020 auxquels un certain nombre de partenaires économiques du territoire ont été conviés (*voir slides 28 à 31 de la présentation jointes en annexes*) ;
- Comité de Pilotage 3 du 25 février 2021 (*voir slide 21 de la présentation jointe en annexes*) ;
- Commission générale du 15 mars 2022 (*voir slides 19 à 22 de la présentation jointes en annexes*) ;
- Comité de Pilotage 4 du 29 mars 2022 (*voir slides 14 et 15 de la présentation jointes en annexes*) ;
- CLSPR 4 du 16 mai 2022 (*voir slide 12 de la présentation jointe en annexes*) ;
- Conseil municipal du 21 mai 2022 (*voir slide 17 de la présentation jointe en annexes*).

Trois scénarios ont été présentés et longuement débattus en commission générale du 15 mars 2022, puis un 4^e scénario résultant de ce débat présenté le 23 mars 2022 en comité de pilotage, puis en CLSPR ; et en conseil municipal.

Le changement de destination des cellules commerciales vacantes au profit d'activités de services est autorisé dans le secteur entre la rue des Epeers et la rue d'Arras car la densité de commerce y est moins importante.

ANNEXES

- **Ateliers thématiques de novembre 2020 (slides 28 à 31) :**

Articulation PSMV / politiques d'accompagnement

Un projet économique
Objectif 10 : La qualification de parcours commerciaux et touristiques

- Prérogatives du PSMV**
- Annexes du PSMV : Règles portant sur l'affectation des locaux : mécanisme de protection de la fonction commerciale et artisanale sur certains linéaires :
 - "Protection du commerce et de l'artisanat" en tant que fonction (ex. PSMV d'Angoulême)
 - ☐ Protection (légende / plan / règlement) :
 - des "séquences urbaines"
 - des "vues et des perspectives à préserver et à mettre en valeur"
 - des "éléments extérieurs remarquables" (parcours de l'eau, fontaines mais aussi statues, vestiges, portails, ...)
 - des devantures anciennes en tant que "éléments extérieurs particuliers"
 - ☐ Règlement : interdire le PVC dans le SPR ; conserver et restaurer les portes, menuiseries et volets en bois
 - ☐ OAP sectorielles sur les secteurs à enjeux de requalification patrimoniale

- Politiques d'accompagnement**
- Valorisation/développement/caractérisation des parcours touristiques et d'interprétation des patrimoines
 - Événementiels touristiques
 - En lien avec l'office de tourisme et le Pays d'Art et d'Histoire
 - Le futur CIAP ?
 - Signalétique, fléchage du parcours de l'eau, repérage par les édifices et les vues...

Un projet économique
Objectif 10 : La qualification de parcours commerciaux et touristiques

< PSMV d'Angoulême

Article 1 (111) sur la carte: *linéaire « artisanal et commercial A »* : le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté uniquement à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, au cinéma et aux équipements d'intérêt collectif et de service publics.

Article 2 (101) sur la carte: *linéaire « artisanal, commercial et de service »* : le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté uniquement à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, au cinéma, aux équipements d'intérêt collectif et de service publics et à l'activité de service qui s'y effectue l'accueil d'une clientèle.

: Parcours Chaland tel que défini dans le projet Action Cœur de ville

Parking Cathédrale

Articulation PSMV / politiques d'accompagnement

Un projet économique

Objectif 11 : La pérennisation de centralités commerciales, principales et intermédiaires

Prérogatives du PSMV

- ❑ Règles portant sur l'affectation des locaux : protection de la fonction commerciale et artisanale sur certains linéaires (ex. PSMV d'Angoulême)
- ❑ Si oui, les 3 places (compris rue Martel et rue des Clouteries) et quai du Commerce ?
- ❑ Haut de la rue de Dunkerque (rue commerçante historique) ?
- ❑ Rue d'Arras (en lien avec le projet Anne Frank) ?
- ❑ Haut de la rue de Calais (en lien avec le projet BdF) ?
- ❑ Rue du 8e de Ligne (en lien avec la place Foch) ?

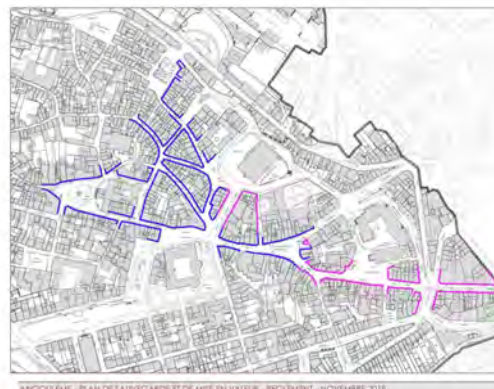
Politiques d'accompagnement

- Quai du commerce ?
- Pôle gare ?
- Bas de la rue de Dunkerque ?
- Rue d'Arras ? (+ rue du Lycée pour boucler sur la place Victor Hugo ?)
- Rue de Calais ?
- Outils de maîtrise foncière : droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux (ex. Bordeaux) ?
- Intégration de commerces de qualité (commerces de proximité ou locaux artisanaux) dans les opérations de rénovation via une SEM (ex. Incité à Bordeaux)

30

Un projet économique

Objectif 11 : La pérennisation de centralités commerciales, principales et intermédiaires



Linéaire 1 (BLEU sur la carte) : linéaire « artisanal et commercial » : le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté uniquement à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, au cinéma et aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Linéaire 2 (ROSE sur la carte) : linéaire « artisanal, commercial et de service » : le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté uniquement à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, au cinéma, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et à l'activité de service ou à l'accueil d'une clientèle.

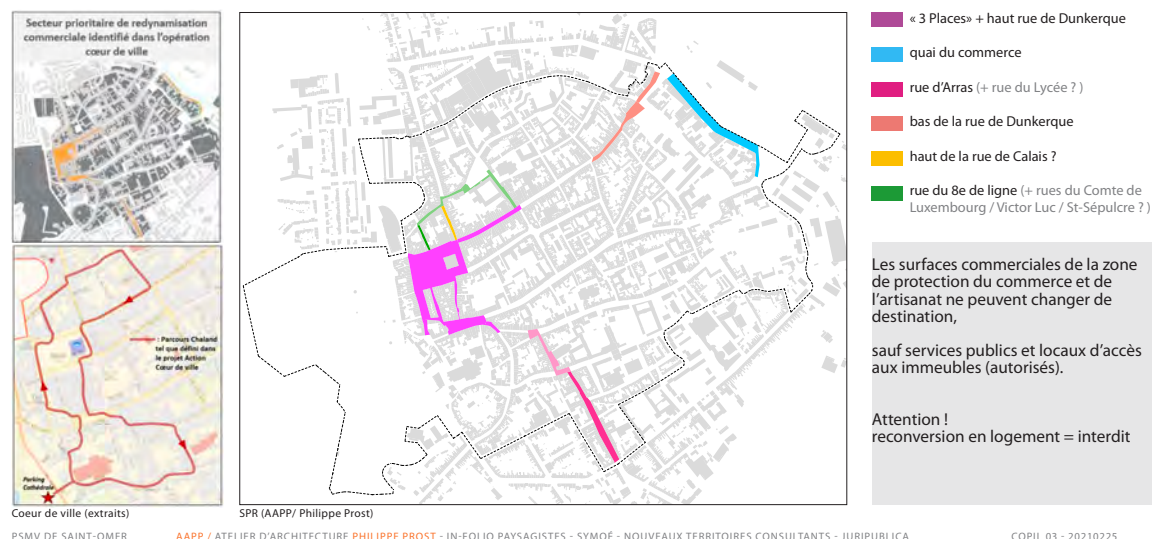
31

- **Comité de Pilotage 3 du 25 février 2021 (slide 21) :**

8. PÉRENNISATION DE CENTRALITÉS COMMERCIALES / QUALIFICATION DE PARCOURS

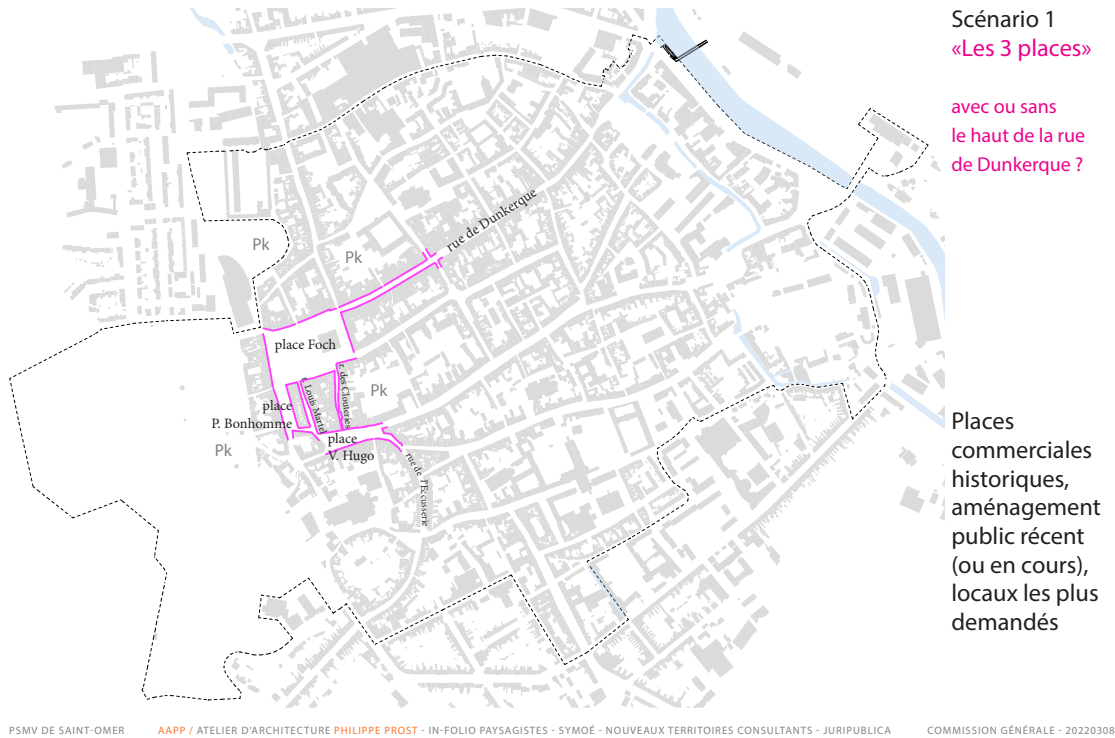
PRÉROGATIVES DU PSMV

- Protection des séquences urbaines, des éléments extérieurs remarquables, des vues et perspectives
- Interdiction du PVC, promotion des menuiseries, portes et volets en bois
- Protection du commerce ? et de l'artisanat ? Si oui, où ?

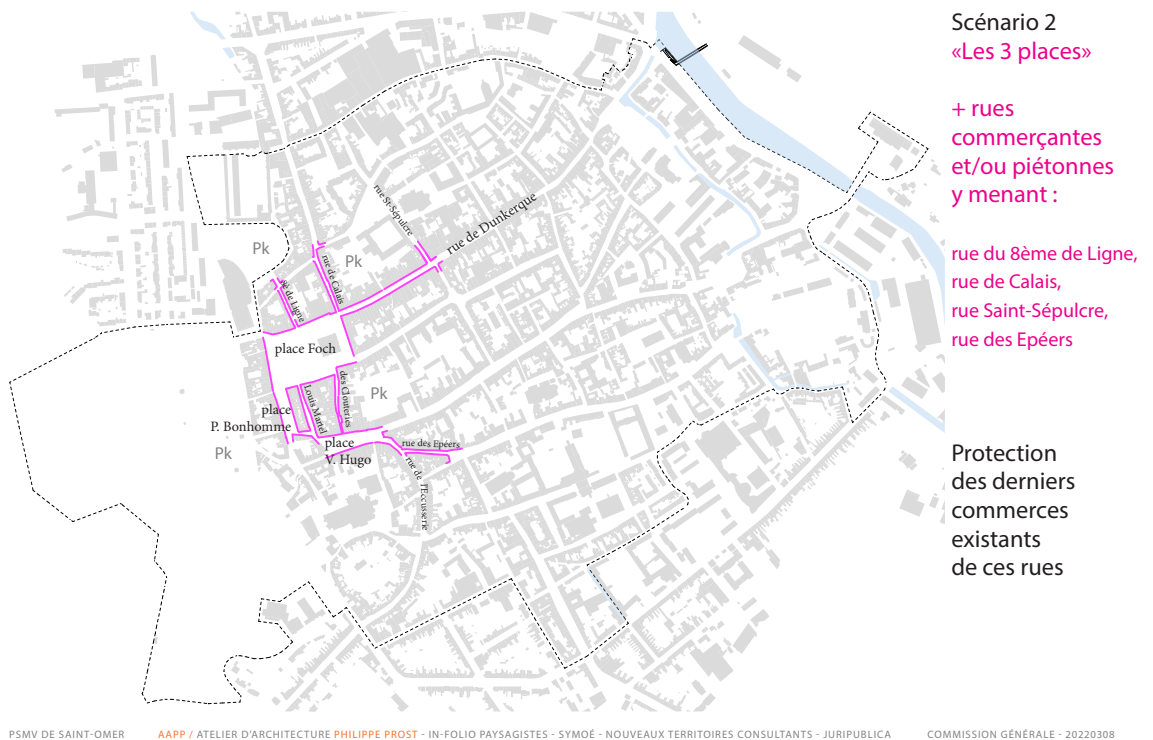


- **Commission générale du 15 mars 2022 (slides 19 à 22) :**

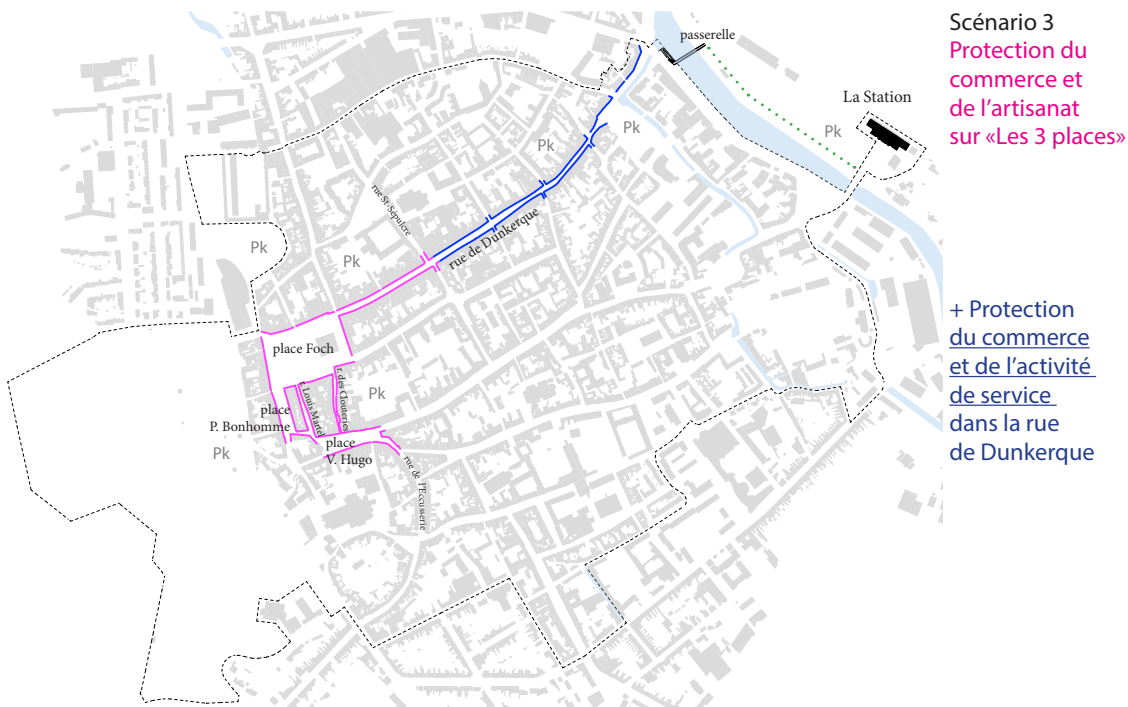
1. PROTECTION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT (ART. 2)



1. PROTECTION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT (ART. 2)

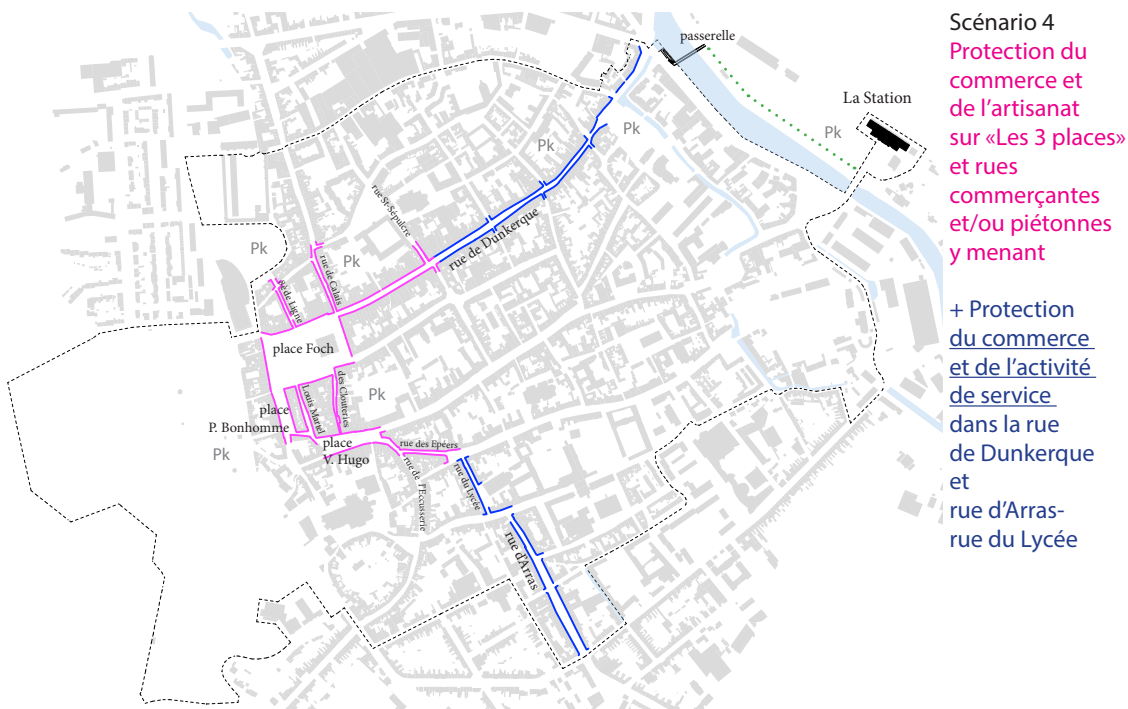


1. ET PROTECTION DE L'ACTIVITÉ DE SERVICE ? (ART. 2)



PSMV DE SAINT-OMER AAPP / ATELIER D'ARCHITECTURE PHILIPPE PROST - IN-FOLIO PAYSAGISTES - SYMOÉ - NOUVEAUX TERRITOIRES CONSULTANTS - JURIPUBLICA COMMISSION GÉNÉRALE - 20220308

1. ET PROTECTION DE L'ACTIVITÉ DE SERVICE ? (ART. 2)



PSMV DE SAINT-OMER AAPP / ATELIER D'ARCHITECTURE PHILIPPE PROST - IN-FOLIO PAYSAGISTES - SYMOÉ - NOUVEAUX TERRITOIRES CONSULTANTS - JURIPUBLICA COMMISSION GÉNÉRALE - 20220308

- **Comité de Pilotage 4 du 29 mars 2022 (slides 14 et 15) :**

1. PROTECTION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT, ET DE L'ACTIVITÉ DE SERVICE (ART. 2)

Principe : en bordure des voies repérées sur le plan de protection du «commerce et de l'artisanat», ou du «commerce, de l'artisanat et de l'activité de service», la transformation de surfaces à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre est interdite.

> Pas de transformation de locaux commerciaux en logements par exemple.

- Linéaire 1 (ROSE sur la carte) : linéaire « commerce et artisanat » : le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté uniquement à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, au cinéma. > Pas d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

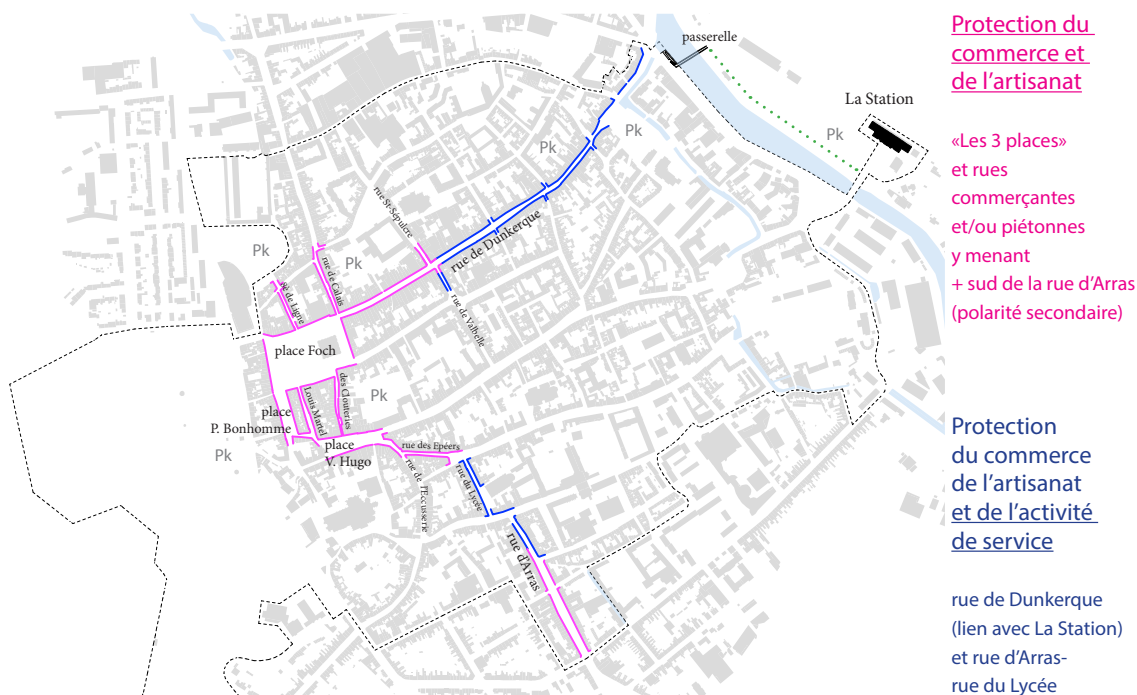
- Linéaire 2 (BLEU sur la carte) : linéaire « commerce, artisanat et activité de service » : le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté uniquement à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, au cinéma et à l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions neuves et existantes et aux locaux soumis à changement de destination, ayant une façade sur une voie concernée par un de ces linéaires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; ni à la création de locaux d'accès à l'immeuble, ni aux parties communes.

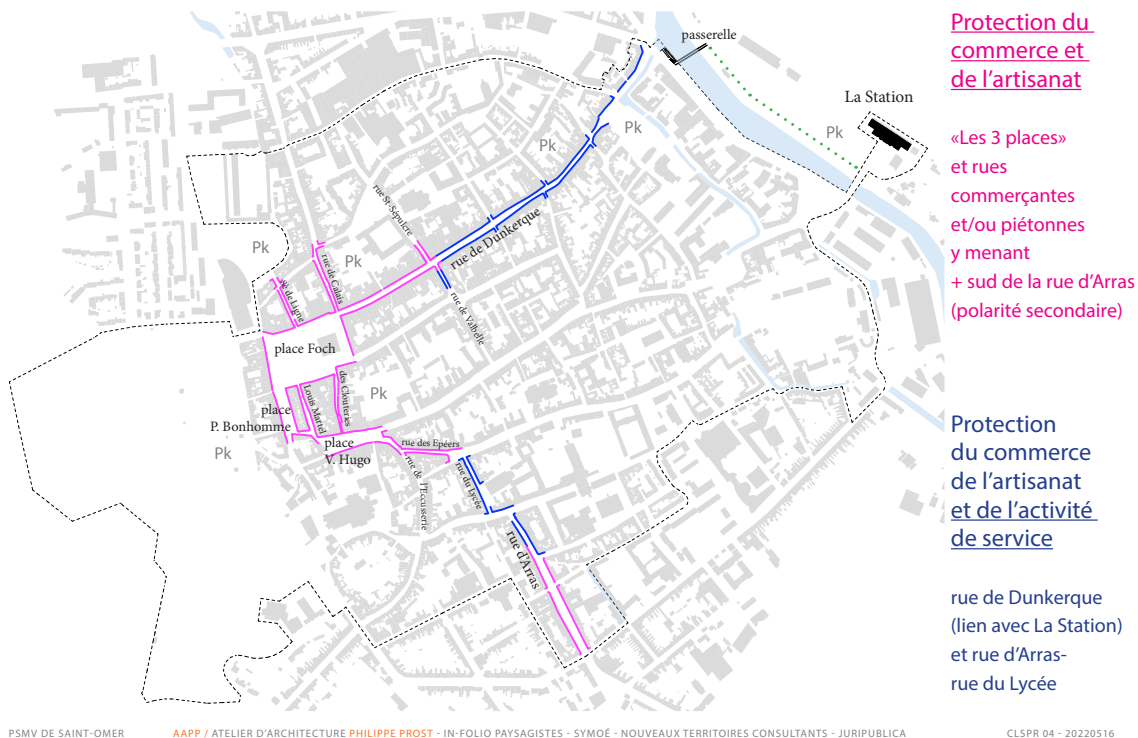
Il est possible de diviser ou de regrouper plusieurs cellules commerciales à condition de conserver le système constructif (mitoyens), la lisibilité des façades (pas de division ni regroupement de devantures ni de descentes d'EP), conserver/restituer les accès aux étages, et restaurer les devantures protégées.

1. PROTECTION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT, ET DE L'ACTIVITÉ DE SERVICE (ART. 2)



- **CLSPR 4 du 16 mai 2022 (slide 12) :**

PROTECTION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT, ET DE L'ACTIVITÉ DE SERVICE (ART. 2-3)



- **Conseil municipal du 21 mai 2022 (slide 17) :**

UN OUTIL QUI PERMET DE PRESERVER LES LINEAIRES COMMERCIAUX

