



*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 de Saint-Omer**

### **Conclusions et Avis**

**Commissaire-Enquêteur : M. Jean-Michel ROPITAL**

## Table des matières

1 – Cadre général de l'enquête .....	3
2 – Déroulement de la procédure .....	3
3 – Conclusions .....	4
3.1 – Conclusion partielle relative à l'étude du dossier .....	4
3.2 – Conclusion partielle relative à la concertation.....	5
3.3 – Conclusion partielle relative à la contribution publique .....	5
3.4 – Conclusion générale .....	6
4 – Avis .....	6

## **1 – Cadre général de l'enquête**

Depuis le 28 juin 2016, la majeure partie du centre-ville de Saint-Omer est classée "Secteur sauvegardé" et qui dorénavant est nommé "Site Patrimonial Remarquable".

A la suite du SPR, l'ensemble des prescriptions relatives au caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles sont consignées dans son "Plan de sauvegarde et de Mise en Valeur" (PSMV) dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'Etat, à savoir, la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Hauts de France.

Localement, l'autorité compétente en matière d'urbanisme est la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (CAPSO). De ce fait, la conduite de l'étude et des procédures d'examen et de validation qui lui sont associées, sont cofinancées et conduites par la CAPSO qui travaille en étroite collaboration avec l'Agence d'Urbanisme et de Développement du Pays de Saint-Omer de la Flandre Intérieure (AUD), le Pays d'Art et de l'Histoire (PAH) et la ville de Saint-Omer.

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

Par la délibération du conseil communautaire en date du 30 juin 2022, la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (CAPSO) a adopté à l'unanimité le dossier de PSMV, notamment au vu de la procédure de concertation qui s'est déroulée au préalable, conformément aux dispositions de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme et au cours de laquelle aucune demande de particulier n'a été recensée.

## **2 – Déroulement de la procédure**

Par décision en date du 26 juin 2023, M. le Président du Tribunal Administratif de Lille a procédé à la nomination de M. Jean-Michel ROPITAL, Ingénieur des Travaux Publics de l'Etat, retraité, afin d'assurer le suivi de la procédure d'enquête publique intitulée "Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Omer".

L'arrêté de M. le préfet du Pas-de-Calais en date du 24 août 2023 a fixé les modalités de déroulement de la procédure d'enquête publique.

L'enquête s'est déroulée du 18 septembre 2023 au 20 novembre 2023 et a eu pour siège la mairie de Saint-Omer, à noter que deux dossiers papiers et deux registres papier étaient également disponibles à la sous-préfecture de Saint-Omer et au siège de la CAPSO à Longuenesse. L'accès aux dossiers et aux registres d'enquête a été possible aux jours et heures d'ouverture des bureaux des lieux précités.

Conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, la préfecture du Pas-de-Calais a procédé à la mise en œuvre de la dématérialisation du dossier soumis à l'enquête publique. L'ensemble des documents du dossier étaient accessibles sur leur site internet. Une adresse électronique a été créée spécifiquement durant l'enquête pour recueillir des observations dématérialisées.

Par ailleurs des liens d'accès vers le site de la préfecture ont été créés à partir des sites internet de la ville de Saint-Omer et de la CAPSO.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public aux créneaux 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.

L'enquête a été clôturée le jeudi 20 novembre 2023 à 17h00 à l'issue de la dernière permanence tenue par le commissaire enquêteur.

L'enquête n'a pas posé de problème particulier. Il apparaît que le projet à l'origine de la présente procédure n'a pas créé de polémique importante au sein de la ville de Saint-Omer et a peu mobilisé l'opinion.

## **3 – Conclusions**

### **3.1 – Conclusion partielle relative à l'étude du dossier**

Deux réunions de présentation du dossier et des fiches individuelles des 26 juillet 2023 et 12 septembre 2023, l'étude du dossier transmis au commissaire enquêteur le 11 juillet 2023 par la Préfecture du Pas-de-Calais, et la visite in situ du 4 septembre 2023, me permettent de tirer les conclusions suivantes :

- Les choix et la stratégie de l'enquête à l'immeuble, des espaces publics, des arbres remarquables, ..., a représenté un travail gigantesque à la fois dans la durée et tout en tenant compte de diverses opérations en cours (OPAH-RU, ANRU), et certains autres projets d'aménagement en phase d'études.
- Les fiches établies ont permis d'acquérir une connaissance fine du patrimoine bâti, des arbres remarquables, des éléments extérieurs, des espaces publics, des points de vue et des compositions végétales, qui a conduit à une mise au point du règlement et de préciser les interventions intérieures et extérieures autorisées.
- Le règlement et les éléments graphiques à la parcelle d'une grande précision permettront lors des phases d'instruction des autorisations d'urbanisme, de bénéficier de conseils adaptés afin de restaurer un bien patrimonial, et en lui assurant de conserver toute sa valeur patrimoniale et marchande.
- Une pré-instruction des règles du PSMV pour les autorisations d'urbanisme ont permis d'affiner leur application.

En résumé, on peut conclure que le projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial de Saint-Omer présenté au public est d'une part, conforme aux obligations réglementaires, et d'autre part, qu'il répond aux objectifs identifiés, à savoir :

- Assurer une protection pérenne du patrimoine en s'appuyant sur une connaissance approfondie tout en favorisant la qualité de vie ;
- Procéder à une réécriture réglementaire adaptée aux réalités et besoins ;
- Renforcer la dimension environnementale (performance énergétique, la présence de l'eau, la végétalisation, requalifier les secteurs imperméables, ...) ;
- Développer une offre de logement plus adaptée à la demande (moyens et grands logements) et en diversifier les moyens d'accès ;
- Adapter et favoriser les locaux commerciaux en fonction des nouveaux usages
- Favoriser l'opérationnel grâce à des dispositifs fiscaux.

## 3.2 – Conclusion partielle relative à la concertation

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées (Courrier du 15 septembre 2022), cinq services ont répondu dont trois ont formulé des observations.

Les réponses ont été les suivantes :

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

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.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Pas-de-Calais a émis un avis favorable sous réserve du respect de points relatifs à la compatibilité avec le PADD et l'OAP n°3, l'affichage publicitaire et les risques naturels.

Ces trois observations ont été traitées dans le mémoire en réponse et seront prises en compte par le maître d'ouvrage tout ou partiellement.

Le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale a émis un avis favorable assorti des remarques sur l'habitat participatif, sur le plan énergétique aucune solution est proposée améliorer pour l'isolation des murs, sur la pollution lumineuse, sur les moyens de réhabilitation ou d'entretien des murets dans le respect des matériaux historiques, sur la gestion des eaux de ruissellement, sur la nécessité de création d'un parcours vert favorisant la déambulation et l'appropriation par les piétons des espaces de services ou patrimoniaux et sur le patrimoine naturel, au travers de la faune parfois hébergée dans les vieux bâtiments et qui mériterait une attention particulière.

L'ensemble de ces observations ont été traitées dans le mémoire en réponse et seront prises en compte par le maître d'ouvrage tout ou partiellement.

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, tout en attirant l'attention sur les principes fixés dans les OAP en limite du SPR afin de conserver une cohérence dans l'aménagement du territoire, et l'examen de points particuliers (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).

L'ensemble de ces observations ont été traitées dans le mémoire en réponse et seront prises en compte par le maître d'ouvrage tout ou partiellement.

Le mémoire en réponse aux PPA est très complet (21 pages) et répond à l'ensemble des observations et sera joint en annexe au rapport.

S'agissant de la concertation auprès de la population, celle-ci a été complète et s'est réalisée depuis le début de la procédure par le biais de réunions publiques dans les différents quartiers concernés et sous toutes les formes de communication (presse locale, bulletins municipaux, conférence de presse, sites internet, radio locale, ...).

## 3.3 – Conclusion partielle relative à la contribution publique

Le public s'est peu manifesté durant cette enquête. Toutefois, deux observations ont été écrites sur le registre papier de la ville de Saint-Omer, dont une avec un dépôt de dossier, deux observations ont été portées sur l'adresse électronique dédiée à l'enquête publique et un courrier a été adressé par la ville de Saint-Omer. Ces pièces sont annexées au registre d'enquête.

Plusieurs personnes se sont manifestées durant les permanences pour prendre connaissance de la fiche immeuble les concernant en tant que propriétaire afin de connaître plus précisément la nature des prescriptions qui leur serait demandé en cas de demande d'autorisation de travaux, mais sans porter d'observation sur le registre.

Concernant les différentes contributions du public, le mémoire en réponse très argumenté, joint en annexe, répond point par point à la totalité des observations.

### **3.4 – Conclusion générale**

En conclusion, sur la base des éléments du dossier présenté à l'enquête publique, de l'étude que j'en ai faite, de la contribution publique, du mémoire en réponse produit par le pétitionnaire, du rapport d'enquête joint et de mes considérations, j'estime que ce projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial de Saint-Omer est d'une part conforme aux textes réglementaires, et d'autre part, répond totalement aux enjeux de préservation et de conservation du patrimoine remarquable de la ville de Saint-Omer.

## **4 – Avis**

Pour les motifs suivants :

### **Vu**

- Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Code de l'environnement ;
- Code de l'urbanisme ;
- L'arrêté préfectoral portant création du secteur sauvegardé de la commune de Saint-Omer en date du 28 juin 2016 ;
- La délibération 329-16 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Omer modifiant le périmètre d'étude du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PMSV) sur la ville de Saint-Omer et définissant les modalités de concertation en date du 17 mai 2013 ;
- La décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) n° 2022-6198 en date du 1er juin 2022 dispensant la procédure de réalisation d'une évaluation environnementale, dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas au titre de l'article 104-28 du code de l'urbanisme ;
- La décision du 26 juin 2023 par laquelle M. le Président du Tribunal Administratif de Lille a désigné M. Jean-Michel ROPITAL, Commissaire-Enquêteur, chargé de la conduite de cette enquête ainsi que son suppléant ;
- L'arrêté préfectoral n° 2023-10-26 du 9 mai 2023 portant délégation de signature à M. Richard CHAPELET, Directeur de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial.

### **Attendu**

- Que les éléments fournis par le pétitionnaire à l'appui de son projet sont conformes à la réglementation en vigueur,
- Que l'enquête publique s'est déroulée sans aucune difficulté, conformément aux dispositions des articles de l'arrêté de M. le préfet du Pas-de-Calais.

## Considérant que le PSMV :

- S'appuie sur un diagnostic très complet portant sur les immeubles, les espaces publics, le contexte urbain et paysager tout en prenant en considération les besoins d'évolution ;
- Appréhende bien la dimension patrimoniale des bâtiments avec la protection et la mise en valeur des éléments significatifs, tant extérieurs qu'intérieurs ;
- Traduit la volonté de conforter le centre d'agglomération en améliorant l'attractivité du centre-ville, en préservant les activités commerciales et en favorisant le retour des familles par du logement adapté ;
- Que la justification des modifications projetés montre clairement la volonté communale pour que les projets soient en concordance avec l'évolution et les aménagements futurs,
- Que le projet présenté s'inscrit dans une démarche qualitative pour la partie relative aux textes réglementaires liés à l'application du droit des sols,
- Que le public appelé à émettre son avis, a peu formulé d'observation ou de proposition de nature à faire évoluer de façon notable le projet présenté,
- Les conclusions développées au troisième paragraphe du présent document,

## J'émet

### Un avis favorable

au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Omer  
assorti des recommandations suivantes :

- Avant l'approbation du dossier, le modifier en tenant compte des éléments apportés dans le mémoire en réponse fourni par le pétitionnaire par suite des contributions des Personnes Publiques Associées et du public,
- De la même façon, de procéder à la correction des erreurs matérielles.

Fait le 10 novembre 2023,

**Le Commissaire-Enquêteur**



**Jean-Michel ROPITAL**