

Observation(s) formulée(s) au cours de l'enquête publique

dernière mise à jour le : 18/10/23

- Courrier électronique adressé au commissaire enquêteur le 9 octobre 2023

Bonjour,

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 PLUI

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 équipé 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.

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.

Nous déposerons le jeudi 12 octobre un dossier graphique reprenant les demandes de modification ci dessus.

Cordialement

- Courrier électronique de Céline-Marie CANARD adressé au commissaire enquêteur le 15 octobre 2023

Monsieur le Commissaire enquêteur,

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-même 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 coeur 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-chaussé pour ne pas qu'ils passent de locaux commerciaux ou de bureaux à des logements.

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

« 4.5.1 Considérations générales

La diversité et la mixité des fonctions au sein du SPR est un objectif important.

De multiples activités sont déjà présentes, diffuses et hétérogènes. Elles distinguent :

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

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

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

Parmi les principaux axes de travail visés, on peut souligner : – La perspective de développer une offre complémentaire de bureaux, dans la logique de parcours immobiliers engagés à "La Station", pôle économique et espace de travail et d'innovation créé en 2019 dans la gare de Saint Omer – La perspective de permettre et d'accompagner la création d'activités artisanales, compatibles avec les fonctions résidentielles et s'inscrivant dans des logiques :

- o De valorisation commerciale : visibilité, connexion aux itinérances touristiques, fonction " showroom",
- o De prestations de proximité
- o 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.

Vous remerciant par avance de l'intérêt que vous porterez à la présente.

Sincères salutations

Courrier électronique de Thierry LETANG adressé au commissaire enquêteur le 18 octobre 2023

Le lien de consultation ne débouche sur rien; on ne peut pas cliquer dessus.

Courrier électronique de Thierry LETANG adressé au commissaire enquêteur le 18 octobre 2023

Bonjour,

Je vous remercie pour ce retour.

J'ai pour l'instant effectué un extrait pertinent parmi les nombreuses pièces modificatives du PLUi CAPSO soumises à enquête publique, relativement aux projets de Voies navigables de France. Ces fichiers sont actuellement en lecture accélérée auprès des représentants de l'Unité Territoriale Flandres-Lys, en poste sur le secteur.

Effectivement, au cas où nous aurions à exposer une observation, nous comptons utiliser la possibilité qui nous est offerte dans les deux jours qui viennent de déposer notre contribution sur le site de l'enquête publique.

Cordialement,