

# PROGRAMME

DE REVITALISATION DU COEUR DE VILLE  
*de l'Agglomération du Pays de Saint-Omer*

*Janvier 2018*



**PRÉSENTATION DU TERRITOIRE P. 5**

**PARTIE I : LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DE TERRITOIRE P. 7**

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE TERRITORIALE ET DES AXES DE LA STRATÉGIE DE REVITALISATION P.9

AXE 1 : LA DYNAMIQUE DE RÉNOVIATION DU PATRIMOINE BÂTI ET DE REQUALIFICATION DES FRICHES P.11

*Action 1.1 : OPAH-RU P.13*

*Action 1.2 : Réaménagement du quartier de la Gare P.14*

*Action 1.3 : Les opportunités foncières en cœur historique P.16*

*Action 1.4 : Dispositif d'aide en faveur des primo-accédants P.17*

*Action 1.5 : Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur P.18*

*Action 1.6 : Périmètre de Ravalement Obligatoire des Façades P.18*

*Action 1.7 : La Maison de l'Habitat Durable P.19*

AXE 2 : LA REQUALIFICATION DE L'ESPACE PUBLIC SOUTENANT DE NOUVELLES PRATIQUES DE MOBILITÉ P.21

*Action 2.1 : Le réaménagement des 3 places du cœur de ville P.22*

*Action 2.2 : La reconquête des bords à voie d'eau P.23*

*Action 2.3 : Repenser l'offre de stationnement P.24*

*Action 2.4 : Revoir la signalétique piétonne P.25*

*Action 2.5 : Favoriser les liens vers le cœur de ville depuis l'ensemble de l'agglomération P.26*

AXE 3 : LA REVALORISATION DES FONCTIONS ÉCONOMIQUES DU CŒUR DE VILLE P.29

*Action 3.1 : Aménagement du pôle éco-numérique et de services à la gare de Saint-Omer P.30*

*Action 3.2 : Stratégie globale de redynamisation commerciale du cœur de ville P.32*

AXE 4 : L'INVESTISSEMENT DANS LA VALEUR PATRIMONIALE P.37

*Action 4.1 : Réaffirmer la fonction touristique et culturelle du cœur de ville P.38*

*Action 4.2 : Un potentiel évènementiel renouvelé P.41*

*Action 4.3 : Développer les partenariats culturels d'envergure internationale P.41*

# SOMMAIRE

---

---

## **PARTIE 2 : UN PROJET PARTAGÉ, UNE MISE EN OEUVRE ANTICIPÉE ET ENGAGÉE P. 43**

UNE VISION INTÉGRÉE DANS LES DIFFÉRENTS DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET DE PROGRAMMATION	P.46
<i>Le Schéma de Cohérence Territoriale</i>	P.46
<i>Le Programme Local de l'Habitat et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à l'échelle du pôle territorial de Longuenesse</i>	P.47
<i>La Charte d'Urbanisme Commercial de l'Agglomération</i>	P.48
LE PROJET DE TERRITOIRE DE LA CAPSO	P.50
<i>Le projet de territoire préalable à la fusion</i>	P.50
<i>Le Programme Pluriannuel d'Investissement de la CAPSO (PPI)</i>	P.51
LE PROJET MUNICIPAL DE SAINT-OMER	P.52
UN PROJET SOUTENU PAR LES PARTENAIRES DU TERRITOIRE	P.54
<i>Le Contrat de Plan Etat Région et les politiques nationales</i>	P.54
<i>Les politiques régionales</i>	P.55
<i>Les politiques départementales</i>	P.56
<i>L'Union Européenne</i>	P.56
<i>L'intervention de l'Établissement Public Foncier</i>	P.57
GOUVERNANCE ET PILOTAGE TECHNIQUE DE LA STRATÉGIE DE REDYNAMISATION DU COEUR DE VILLE	P.58
<i>Des politiques concertées</i>	P.58
<i>Le comité de direction</i>	P.59
<i>Un dialogue permanent avec l'Etat</i>	P.59

## **CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS SUR LE COEUR DE VILLE P.61**

## **SYNTHÈSE P.64**

## - PRÉAMBULE -

Issue de la fusion au 1er Janvier 2017 de la Communauté d'agglomération de Saint-Omer et des Communautés de Communes du Canton de Fauquembergues, de la Morinie et du Pays d'Aire, la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer (CAPSO) fédère désormais 53 communes et près de 105.000 habitants.

Elle se structure autour d'un pôle urbain regroupant 5 communes (Saint-Omer, Longuenesse, Arques, Saint-Martin-lez-Tatinghem et Blendecques) et 46.000 habitants dont près de 15.000 habitants pour la ville-centre de Saint-Omer.

Compte tenu de l'organisation territoriale, le projet communautaire défini préalablement à la fusion identifie la complémentarité urbain / rural comme un enjeu fondamental de la nouvelle agglomération. Cette ambition se traduit opérationnellement par une politique volontariste d'amélioration du maillage de services en milieu rural avec le maintien ou la création d'antennes communautaires, de Maisons de Services Publics ou de Maisons Pluridisciplinaires de Santé participant à la redynamisation des bourgs-centres.

Elle nécessite également de prendre en compte la diversité du territoire dans la définition et la mise en œuvre des politiques publiques. A titre d'exemple, cet objectif se matérialise par l'instauration de fonds de concours différenciés à destination des communes urbaines ou rurales, ou par l'instauration de dispositifs spécifiques en fonction des typologies de territoires. La politique de l'habitat en est un exemple révélateur puisque pour répondre aux différentes problématiques rencontrées, la Communauté d'agglomération articule :

- > Une OPAH-RU sur le centre historique de Saint-Omer
- > Une OPAH sur le pôle territorial de Fauquembergues
- > Un PIG sur le pôle territorial de Longuenesse
- > Un projet d'OPAH-RU sur la ville d'Aire-sur-la-Lys.

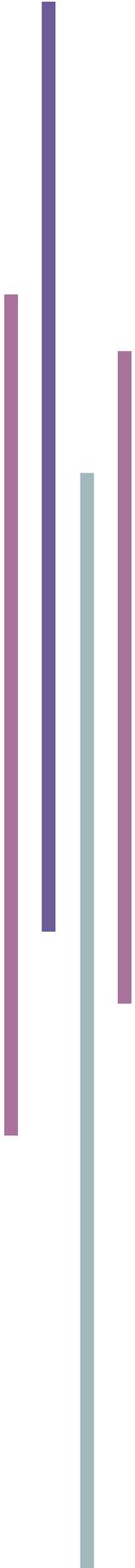
La stratégie de revitalisation du cœur de ville développée dans ce document participe pleinement à l'objectif de complémentarité urbain / rural. Elle offre une réponse adaptée aux difficultés spécifiques que rencontrent le pôle urbain et la ville-centre.

### DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES AUX DIFFÉRENTES ÉCHELLES DE TERRITOIRE

PÉRIMÈTRE	POPULATION 2015	ÉVOLUTION POPULATION 1999-2015
SAINT-OMER	14 343	-1 404
PÔLE URBAIN	46 342	- 2 083
CAPSO	105 205	+4 806
SCOT	129 373	+8 598







# PARTIE 1 :

- LES CARACTÉRISTIQUES  
DU PROJET DE TERRITOIRE -

# PARTIE I

---

## LES DIFFÉRENTS DIAGNOSTICS MOBILISÉS

DOCUMENT	PÉRIMÈTRE	ANNÉE D'ACTUALISATION
DIAGNOSTIC DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE	Pays de Saint-Omer	2017
DIAGNOSTIC DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL	CAPSO	2016
ETUDE DE PEUPEMENT	CAPSO	2017
OBSERVATOIRE DES LOCAUX COMMERCIAUX	Pays de Saint-Omer	2017

# SYNTHÈSE DE L'ANALYSE TERRITORIALE ET DES AXES DE LA STRATÉGIE DE REVITALISATION

A l'instar de nombreux territoires, l'Audomarois est confronté à une érosion progressive de son pôle urbain et à fortiori du cœur de ville de Saint-Omer. Les analyses menées notamment pour la révision du Schéma de Cohérence Territoriale et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ont révélé une périurbanisation latente des activités économiques, des services, des équipements commerciaux et de la production de logements. Le centre a ainsi connu une trajectoire de développement antagoniste à celle des communes périurbaines et rurales qui ont enregistré une croissance démographique soutenue et d'importantes extensions urbaines.

Ces mécanismes modifient le fonctionnement territorial. D'une part, la déconnexion croissante entre lieux de résidence et d'emploi génère un accroissement des déplacements qui impose de revoir en profondeur les politiques de mobilité dans un territoire où le réseau de transport collectif est récent et la voiture individuelle encore hégémonique. D'autre part, ils induisent une certaine « spécialisation sociale » marquée par une forte concentration des ménages les plus modestes sur le cœur de ville.

Ces dynamiques influent sur l'évolution du bâti. Le délaissement progressif du parc ancien au profit de logements neufs en périphérie accélère sa dégradation et la recrudescence des situations d'insalubrité. En cœur de ville, les difficultés financières et techniques inhérentes à la réhabilitation en Site Patrimonial Remarquable et la concentration des ménages modestes exacerbent cette situation. En conséquence, le taux de logements vacants de la ville de Saint-Omer est deux fois supérieur à celui du reste du territoire. Les diagnostics partagés à l'échelle des différents documents stratégiques (SCOT, PLUI, PLH, ...) ont démontré que 14% du parc de Saint-Omer était actuellement inoccupé, traduisant un dysfonctionnement du marché local.

La dévitalisation commerciale constitue probablement le phénomène le plus visible de l'évolution du cœur de ville. En effet, les pertes de populations, l'affaiblissement du pouvoir d'achat des ménages et la stratégie de localisation périphérique des grands groupes ont eu un impact négatif sur le commerce de centre-ville. L'Observatoire de la vacance commerciale, développé au titre de la mise en œuvre du SCOT, a démontré que 15,7% des cellules commerciales du pôle urbain et 18% de celles de Saint-Omer sont actuellement vacantes.

Sur la base des constats détaillés précédemment, les acteurs locaux ont considéré que la dévitalisation du cœur de ville n'était ni souhaitable, car elle pourrait à terme s'avérer dommageable pour l'attractivité de l'ensemble de l'Audomarois, ni irréversible, au regard des capacités de développement mobilisables. En conséquence, une stratégie offensive de reconquête des fonctions de centralités et de requalification du centre historique est menée en concertation entre la Ville et l'Agglomération.

Cette ambition s'appuie sur les dimensions stratégiques suivantes :

- > Rénovation du patrimoine bâti et requalification des friches
- > Requalification de l'espace public soutenant de nouvelles pratiques de mobilité
- > Revalorisation des fonctions économiques de cœur de ville
- > Investissement dans la valeur patrimoniale.



## AXE 1 :

### - LA DYNAMIQUE DE RÉNOVIATION DU PATRIMOINE BÂTI ET DE REQUALIFICATION DES FRICHES -

Les travaux d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et une étude de peuplement menée sur l'Agglomération du Pays de Saint-Omer ont démontré la nécessité d'enrayer l'érosion démographique et d'améliorer la mixité sociale et générationnelle au sein du pôle urbain. A ce titre, une analyse précise du foncier mutable en cœur historique a été menée. La programmation validée prévoit, en cœur de ville, la réalisation de plus de 1.000 logements dans le cadre de diverses opérations de renouvellement en cœur urbain.

# AXE 1

---

# LA DYNAMIQUE DE RÉNOVATION DU PATRIMOINE BÂTI ET DE REQUALIFICATION DES FRICHES

## ACTION I.1

### OPAH-RU

Afin de répondre à cette ambition, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sera engagée sur la période 2018-2023 avec, pour axes prioritaires :

- > La lutte contre l'habitat indigne et les immeubles très dégradés
- > La lutte contre la précarité énergétique chez les propriétaires occupants et locataires du parc privé
- > La valorisation du patrimoine bâti par une incitation aux travaux d'intérêt architectural et un dispositif coercitif de ravalement des façades.

Le volet immobilier a pour objectifs la réhabilitation en 5 ans de 128 logements avec les aides de l'ANAH dont la production de 66 logements conventionnés en loyer intermédiaire ou social. Par ailleurs, une trentaine d'immeubles ont été ciblés pour faire l'objet d'Opérations de Restauration Immobilière. Le volet relatif à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé doit quant à lui permettre de traiter 65 logements.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal estime que la conjugaison des dispositifs incitatifs mobilisés par l'OPAH-RU et coercitifs via les Opérations de Restauration Immobilière permettront la mobilisation d'une centaine de nouveaux logements sur le centre ancien.

#### CRÉATION D'UNE CELLULE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE.

Afin de renforcer son action de lutte contre l'habitat indigne identifiée comme un enjeu majeur du PLH, la Communauté d'agglomération a instauré, en février 2016, une cellule dédiée à cette problématique. Composée de deux inspecteurs de salubrité publique, elle a permis le contrôle de plus de 450 logements à l'échelle de l'agglomération.

#### LES ENGAGEMENTS FINANCIERS ÉTABLIS DANS LE CADRE DE LA CONVENTION OPAH-RU (AIDES AUX TRAVAUX ET À L'INGÉNIEURIE)

PARTENAIRES	ENGAGEMENT PRÉVISIONNEL SUR 5 ANS
ANAH	1 951 420 €
ETAT-PROGRAMME HABITER MIEUX	227 119 €
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE SAINT-OMER	1 366 848.50 €

## ACTION I.2

### LE RÉAMÉNAGEMENT DU QUARTIER DE LA GARE

Dans la lignée des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer a identifié le quartier de la gare comme espace de développement stratégique à réinvestir. Un vaste secteur de projet intégrant le bas de la ville de Saint-Omer, et notamment le quartier des quais retenu d'intérêt régional par l'Agence Nationale de Renovation Urbaine (ANRU), fait l'objet d'un projet urbain intégré, formalisé dans un Plan Guide de Composition Urbaine (PGCU). Celui-ci articule 3 enjeux majeurs :

- > Créer un pôle éco-numérique et de services en réinvestissant une gare cathédrale à haute valeur patrimoniale
- > Améliorer l'accès de l'ensemble des habitants du Pays de Saint-Omer aux services ferroviaires via un désenclavement de la gare par l'ensemble des modes de transports
- > Développer un quartier d'agglomération par un vaste programme de renouvellement urbain au profit de la production de logements, d'une redynamisation économique et commerciale et de la reconquête des espaces publics.

AU SEIN DE CET ESPACE, 4 SECTEURS DE PROJETS ONT ÉTÉ IDENTIFIÉS :

#### I. LE QUAI DU COMMERCE.

retenu quartier d'intérêt régional par l'ANRU.

Il bénéficiera d'une intervention foncière ciblée en vue de résorber les problématiques d'habitat ancien dégradé. Ce secteur comprend en effet une forte concentration d'immeubles à traiter. Le recensement mené dans le diagnostic préalable à l'OPAH-RU indique qu'un bâtiment sur 5 à usage d'habitation serait de qualité mauvaise ou médiocre, soit près de 70 immeubles. Une dizaine d'immeubles devraient faire l'objet d'interventions lourdes via les Opérations de Restauration Immobilière (ORI).

Sur le plan foncier, 3 secteurs d'intervention prioritaires sont définis à l'échelle de l'ANRU. Ils permettront de reconstituer une offre de logements et de rez-de-chaussée à vocation d'équipements ou d'activités commerciales et tertiaires. Les acquisitions foncières sont engagées dans le cadre de la convention établie avec l'Etablissement Public Foncier. 2 sites sont actuellement maîtrisés.

## 2. LA HALLE AUX CHOUX.

Ce quartier connaissait historiquement une importante activité économique par la présence d'un port favorisant l'échange de nombreuses marchandises. Le projet urbain prévoit d'affirmer le lien que joue ce quartier entre la gare, le centre historique et les faubourgs. Les opportunités foncières présentes pourraient permettre la création de 120 logements. Sa vocation économique traditionnelle sera retrouvée par la réalisation d'un potentiel de 16.000 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires entre la gare et le canal.

Sur cet espace, le foncier est actuellement propriété de Gare & Connexion. En conséquence, des démarches permettant sa libération ont été engagées en 2015 avec un protocole d'accord permettant à terme la mise en œuvre de la cession en 2018.

## 3. LA FILATURE.

Situé à l'Est de la gare, ce site d'une vingtaine d'hectares permettra l'émergence d'un nouveau quartier associant activités économiques et habitat. A terme, une zone artisanale de près de 3 hectares y sera aménagée. Au regard des objectifs de mixité des fonctions urbaines et de valorisation du foncier stratégique à proximité de la gare, 3,3 hectares dédiés à l'habitat offrent un potentiel de création de 180 à 230 logements. Les fonctions d'enseignement et de loisirs présentes seront confortées. L'aménagement du site central du conservatoire d'agglomération viendra renforcer cette dimension.

Sur ce secteur, la majeure partie du foncier est maîtrisée par l'Etablissement Public Foncier avec l'engagement des démolitions et dépollutions en 2018. Le foncier non maîtrisé fait l'objet de négociations avec les 3 propriétaires.

## 4. LA CAVALERIE.

De l'autre côté du canal, au contact plus immédiat de la ville historique, ce quartier fera également l'objet d'une requalification. Sa proximité avec le centre-ville et les anciennes fonctions militaires du site ont été prises en compte dans le projet urbain. Sur les 5,9 hectares que compte ce secteur, 2,4 hectares de réhabilitation de friches pourraient permettre la création de 110 à 160 logements. Le foncier y est maîtrisé par la puissance publique. Une partie du site est propriété de la région Hauts-de-France qui souhaite le vendre. D'autres terrains appartiennent aux Voies Navigables de France qui cherchent à se relocaliser en concertation avec l'Agglomération.

Le réaménagement du quartier de la Gare devrait donc permettre la production de 480 à 630 logements en renouvellement urbain.

## ACTION 1.3

### LES OPPORTUNITÉS FONCIÈRES EN CŒUR HISTORIQUE

Le référentiel foncier mené dans le cadre de l'élaboration du PLUI a permis d'identifier d'autres potentiels en renouvellement urbain. 17 sites offrant un potentiel de production de plus de 350 logements ont été identifiés.

Cinq d'entre eux font l'objet d'une phase opérationnelle avancée avec des permis accordés ou en cours d'instruction :

- > La Résidence de la Monnaie : 35 logements
- > La Résidence Saint-Jean : 16 logements
- > La Résidence des Hauts Saint Bertin : 3 logements
- > La Résidence du Rosaire : 10 logements
- > La Résidence Mérovée : 43 logements.

9 autres sites recensés font actuellement l'objet de rencontres partenariales entre les propriétaires désireux de les céder, la collectivité et des promoteurs / investisseurs.

### SYNTHÈSE DE LA RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PROGRAMMÉE DANS LE CŒUR DE VILLE

SECTEUR DE PROJETS	POTENTIEL LOGEMENTS IDENTIFIÉ AU PLUI
QUARTIER DE LA GARE	480 à 630 logements
CENTRE HISTORIQUE	350 logements
OPAH-RU	128 logements

#### FAVORISER LA RÉALISATION ADAPTÉE AU MARCHÉ IMMOBILIER LOCAL.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et l'étude de peuplement élaborés à l'échelle de la Communauté d'agglomération ont démontré la nécessité de soutenir une dynamique de production de logements permettant d'enrayer l'érosion démographique et de favoriser la mixité sociale du cœur de ville.

Il convient pour cela de diversifier les produits développés en renforçant notamment une offre adaptée aux personnes âgées dans le centre historique et l'accession des jeunes ménages à la propriété sur le quartier de la gare.

Au regard du marché local, les analyses menées ont démontré que pour être compétitifs, les coûts de production ne peuvent pas dépasser :

- > 3.000 à 3.300 € du m<sup>2</sup> pour les logements adaptés aux personnes âgées en centre historique
- > 2.000 à 2.300 € du m<sup>2</sup> pour l'accession sociale ou privée dans le quartier de la gare.

Des dispositifs incitatifs intégrant les difficultés inhérentes à la maîtrise du foncier et aux contraintes techniques des opérations en renouvellement urbain, surtout en site patrimonial, devront par conséquent être développés.

## ACTION 1.4

### L'INSTAURATION D'UN DISPOSITIF D'AIDE EN FAVEUR DES PRIMO-ACCÉDANTS

Conformément au Programme Local de l'Habitat qui vise à renforcer l'accès à la propriété, la Communauté d'agglomération a mis en place une aide aux primo-accédants.

Afin de soutenir l'investissement dans l'ancien, le dispositif s'adresse, pour les logements de plus de 30 ans, à l'ensemble des ménages de moins de 35 ans sans critère de ressource qui n'ont pas été propriétaires depuis moins de deux ans<sup>1</sup>.

Sur le cœur de ville, l'aide de 4.000€ attribuée par la Communauté d'agglomération est abondée de 4.000€ par la ville de Saint-Omer.

<sup>1</sup> Dans le neuf, l'aide est accessible uniquement aux bénéficiaires des dispositifs d'accès sociale.

## ACTION I.5

### LE PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV)

Depuis 1974, la ville de Saint-Omer dispose d'un site inscrit qui a permis la sauvegarde de la volumétrie du bâti. Afin de renforcer la protection du patrimoine et de lutter efficacement contre les divisions d'immeubles observées au cours de la dernière décennie, la municipalité a instauré en 2014 une prime de 3 000€ par logement de petite taille supprimé, faisant l'objet de travaux de rénovation et permettant la création de plus grands logements.

Parallèlement, l'agglomération et la ville se sont engagées dans la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Les études seront engagées en 2018 sur le périmètre arrêté le 22 juin 2016.

Outre la protection du patrimoine et sa valorisation, ce SPR permettra de bénéficier des dispositions de la loi Malraux du 4 août 1962 compensant en partie les surcoûts inhérents aux réhabilitations en site patrimonial. A cet effet, la collectivité a d'ores et déjà engagé des démarches avec les promoteurs spécialisés dans ce domaine. Sur la base de son retour d'expérience, elle peut donc s'engager dans une démarche d'expertise pour formuler des propositions d'amélioration du dispositif.

## ACTION I.6

### LE PÉRIMÈTRE DE RAVALEMENT OBLIGATOIRE DES FAÇADES (PRO)

La ville de Saint-Omer est également engagée dans une action volontariste de ravalement des façades au travers d'un dispositif alliant incitation et coercition. Ainsi, le premier Périmètre de Ravalement Obligatoire du Pas-de-Calais a été mis en place sur la période 2015-2018. Cette initiative mobilisant une enveloppe financière de 200.000 € prévoit un accompagnement des propriétaires concernés avec dégressivité des cofinancements en fonction des années (de 40% du coût des travaux en première année à 20% en fin de programme.)

A ce stade, sur les 69 façades que comprend le plan, 34 ont été rénovées et seulement 15 propriétaires ne se sont pas manifestés.

Dès 2019, le volet coercitif du dispositif pourra être mis en œuvre et induire une intervention sous maîtrise d'œuvre de la collectivité.

Au regard du bilan positif de cette action, un nouveau plan est à l'étude pour la période 2020-2022.

## ACTION I. 7

### LA MAISON DE L'HABITAT DURABLE

Afin de simplifier le parcours des particuliers dans les projets relatifs au logement, la Communauté d'agglomération a mis en place en 2016 le Guichet Unique d'Information sur l'Habitat, regroupant dans un même lieu les organismes pouvant les informer, les conseiller et les accompagner dans les domaines de la lutte contre l'habitat indigne, la rénovation énergétique, le conseil architectural, les questions juridiques ou les aides communautaires.

Les habitants y retrouvent ainsi les services communautaires, l'Espace Info Energie, l'architecte conseil intervenant sur les projets en Site Patrimonial Remarquable ainsi que les équipes d'animation de l'OPAH-RU.

Compte tenu du bilan particulièrement positif des deux premiers exercices, le guichet unique évoluera en 2018 en Maison de l'Habitat Durable. Situé en cœur de ville, place Victor Hugo, l'équipement sera enrichi d'un espace d'expositions et d'un programme d'animations. Il constituera un outil majeur de la politique communautaire et assurera la coordination de l'ensemble des acteurs.

OPÉRATION	MAÎTRE D'OUVRAGE	MONTANT HT	ECHÉANCE
CRÉATION DE LA MAISON DE L'HABITAT DURABLE	CAPSO	1 760 000 € HT	2018
RÉHABILITATION EXTÉRIEURE DE LA MAISON DE L'HABITAT DURABLE	CAPSO	960 000 € HT	2018



## AXE 2 :

### - UNE REQUALIFICATION DE L'ESPACE PUBLIC SOUTENANT DE NOUVELLES PRATIQUES DE MOBILITÉ -

La stratégie concertée de revitalisation du cœur de ville s'appuie également sur une politique de reconquête de l'espace public au service de la promotion de nouvelles pratiques de mobilité, de la valorisation du cadre de vie et de la revitalisation commerciale.

# AXE 2

## ACTION 2.1

### LE RÉAMÉNAGEMENT DES 3 PLACES DU CŒUR DE VILLE

Afin de répondre aux objectifs évoqués précédemment, la ville de Saint-Omer a engagé une démarche de réhabilitation des 3 places du cœur de Ville (Place Foch, Place Victor Hugo, Place Pierre Bonhomme). Un important processus de concertation mené avec les habitants et les acteurs économiques du territoire a permis d'aboutir à un projet partagé qui contribuera à :

- > Améliorer l'espace public pour le rendre plus attractif (proposer des aménagements paysagers et un mobilier harmonieux et adapté, valoriser le patrimoine)
- > Rééquilibrer les usages afin de diminuer l'emprise automobile au profit des piétons et des mobilités douces (redistribution du stationnement, réorganisation des circulations)
- > Recréer du lien entre les quartiers par un traitement homogène des espaces publics
- > Mettre en lumière la ville la nuit.

La conception des projets permet une grande flexibilité dans l'utilisation de l'espace public. Les surfaces dédiées aux piétons seront renforcées le weekend, favorisant ainsi le développement des pratiques événementielles

Les interventions sur l'espace public conforteront l'attractivité du cœur historique et contribueront à sa redynamisation commerciale en reconfigurant le parcours des chalands et des touristes.

Cette initiative entrée dans sa phase opérationnelle en 2017 avec le lancement des travaux sur la place Victor Hugo se poursuivra jusqu'en 2020. Elle bénéficie du soutien de l'Etat, de la Région et de la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer pour la réalisation de la première tranche.

### ECHÉANCIER BUDGÉTAIRE PRÉVISIONNEL DU RÉAMÉNAGEMENT DES 3 PLACES DU CŒUR DE VILLE

ANNÉE	MONTANT HT
RÉALISATIONS 2017	1 403 002.38 €
PRÉVISIONS 2018 (TRANCHE FERMÉE)	1 270 000.00 €
PRÉVISIONS 2018 (TRANCHE CONDITIONNELLE)	1 167 130.70 €
PRÉVISIONS 2019 (TRANCHE CONDITIONNELLE)	2 000 000.00 €
PRÉVISIONS 2020 (TRANCHE CONDITIONNELLE)	3 101 000.40 €
TOTAL 2017-2020	8 941 133.48 €

# UNE REQUALIFICATION DE L'ESPACE PUBLIC SOUTENANT DE NOUVELLES PRATIQUES DE MOBILITÉ

## ACTION 2.2

### LA RECONQUÊTE DES BORDS À VOIE D'EAU

Les différents sites de reconquête urbaine présentés précédemment aux abords de la gare sont disposés de part et d'autre de l'ancien canal de Neufossé, fermé à la navigation. Les travaux menés avec les habitants ont largement évoqué le souhait de réinvestir cet espace comme axe structurant assurant le lien entre les différentes opérations.

Dans ce contexte, le Plan Global de Composition Urbaine intègre cette dimension en prévoyant la constitution d'un parc urbain jalonnant le bord de l'eau. Les aménagements respecteront les différentes séquences offertes par le canal. Des ambiances plus naturelles seront proposées en limite de ville aux franges du marais maraîcher. Les segments urbains offriront un profil plus minéral avec la valorisation des quais.

Le canal constituera la colonne vertébrale de l'organisation des liaisons douces par une vaste démarche de reconquête des berges. La valorisation ou la création d'équipements sportifs et culturels (base de kayak-polo, conservatoire, ...) et d'espaces publics en fera un lieu majeur d'animation. Les pratiques existantes permettant d'ores et déjà aux Audomarois d'investir cet espace seront confortées. Il s'agit notamment des activités de loisirs, tels que la pêche et le Street Workout.

Les interventions menées sur le secteur s'inscrivent dans un objectif plus vaste de valorisation de la voie d'eau. Elles contribueront à l'échelle de l'Agglomération du Pays de Saint-Omer au développement à terme de liaisons continues depuis Eperlecques au Nord jusqu'Aire-sur-la-Lys au Sud. Au sein du Pôle Urbain, ces aménagements assureront la mise en liaison de nombreux projets structurants développés le long du Canal entre Saint-Omer et Arques, dont la rénovation de l'Ascenseur à bateaux des Fontinettes, la création de la cité du verre et la reconquête au profit de l'habitat des friches industrielles en centre-ville.

## ACTION 2.3

### REPENSER L'OFFRE DE STATIONNEMENT

La requalification des espaces publics ira de pair avec la réorganisation de l'offre de stationnement en cœur de ville. Une offre de stationnement de longue durée est en développement aux entrées de villes avec notamment la création d'un parking silo à proximité de la gare et l'aménagement du parking cathédrale au pied des remparts (Nord) qui viennent compléter l'offre de l'entrée de ville de la Maison du Marais (Sud). En cœur de ville l'offre sera dédiée prioritairement au stationnement de courte durée (parking du théâtre). L'offre sera gérée par un affichage dynamique de l'occupation.

### PLAN DE RÉORGANISATION DE L'OFFRE DE STATIONNEMENT EN ENTRÉE DE VILLE

OPÉRATION	MAÎTRISE D'OUVRAGE	MONTANT HT	ECHÉANCE
PARKING SILO GARE	CAPSO	4 167 000 € HT	Ouverture 2019
PARKING CATHÉDRALE	CAPSO	1 440 000 € HT	Ouverture 2018
INSTAURATION DE LA SIGNALÉTIQUE DYNAMIQUE D'OCCUPATION DU STATIONNEMENT	Ville de Saint-Omer	200 000 € HT	2019

Au plus près des commerces, la ville a mis en place un stationnement gratuit de courte durée (30 à 45 minutes) grâce au dispositif SO PARK & SHOP, assurant la rotation des visiteurs. Au regard des premiers résultats obtenus et de la concertation menée avec les commerçants, le plan de stationnement prévoit de renforcer ce dispositif avec l'installation de 42 bornes supplémentaires dans les secteurs commerçants. 82 places de stationnement de ce type seront également déployées dans le cadre du réaménagement des 3 places.

### PLAN DE DÉPLOIEMENT DU STATIONNEMENT INTELLIGENT DISPOSITIF SO PARK & SHOP

OPÉRATION	MAÎTRISE D'OUVRAGE	NOMBRE DE PLACES	MONTANT HT	ECHÉANCE
CENTRE-VILLE	Saint-Omer	42	38 444 € TTC	2018-2019
PLACE VICTOR HUGO	Saint-Omer	29	15 673 € TTC	2018-2019
PLACE PIERRE BONHOMME	Saint-Omer	25	13 873 € TTC	2019
PLACE FOCH	Saint-Omer	28	22 201 € TTC	2020
TOTAL		124	90 191 € TTC	

## ACTION 2.4

### REVOIR LA SIGNALÉTIQUE PIÉTONNE

La reconquête des espaces publics et la mise en valeur du patrimoine remarquable (rénovation de la chapelle des Jésuites, du théâtre à l'italienne, du bâtiment gare, ...) s'accompagnent également d'un renouvellement de la signalétique directionnelle.

Un plan de jalonnement piéton a ainsi été défini et permettra de relier 18 sites touristiques et patrimoniaux majeurs à partir de 3 portes d'entrées du territoire (la Gare, la Maison du Marais et la Cathédrale). Les itinéraires proposés privilégient les différentes rues commerçantes et valorisent la pratique de la marche avec une indication des distances et temps de parcours.

### COÛT PRÉVISIONNEL DE LA SIGNALÉTIQUE PIÉTONNE TOURISTIQUE ET PATRIMONIALE DE SAINT-OMER

OPÉRATION	MAÎTRISE D'OUVRAGE	MONTANT HT	ECHÉANCE
CONCEPTION, FOURNITURE ET POSE DE LA SIGNALÉTIQUE DIRECTIONNELLE	Saint-Omer	100 000 € HT	2018

## ACTION 2.5

### FAVORISER LES LIENS VERS LE CŒUR DE VILLE DEPUIS L'ENSEMBLE DE L'AGGLOMÉRATION

Les politiques de mobilité menées à l'échelle de la Communauté d'agglomération faciliteront l'accès de l'ensemble des habitants du territoire au cœur de ville.

Le désenclavement de la gare constitue l'un des enjeux prioritaires. En effet, compte tenu de la configuration du réseau ferroviaire régional, l'Audomarois dispose uniquement de deux gares situées sur la frange Nord-Est du territoire à Saint-Omer et Eperlecques. Ainsi, des usagers doivent parcourir une trentaine de kilomètres pour accéder à l'offre TER. Dans ce contexte, les politiques locales visent à réduire les temps d'accès à la gare pour améliorer la compétitivité du service ferroviaire.

En conséquence, le Pôle Gares de Saint-Omer sera conforté dans sa fonction de principal nœud multimodal. Son accessibilité en transport collectif demeurera un objectif majeur du développement des transports urbains et interurbains de l'agglomération. Par ailleurs, la gare de Saint-Omer rayonnant sur un vaste périmètre de près de 130 communes, l'amélioration de sa desserte routière est un enjeu essentiel pour les habitants des communes rurales et périurbaines. La création d'un boulevard urbain facilitant l'accès à la gare depuis la rocade vers l'avenue de l'Europe constitue, à ce titre, une priorité. L'offre de stationnement aux abords immédiats de la gare sera renforcée par la création d'un parking de rabattement avenue de l'Europe. Il offrira un stationnement de longue durée pour les navetteurs utilisant le TER.

Par ailleurs afin, de renforcer l'attractivité du trafic ferroviaire, le Schéma de Cohérence Territoriale en cours de révision souligne la nécessité de développer des liaisons rapides aux heures de pointes avec la métropole lilloise. Les analyses menées dans ce domaine ont en effet démontré que l'allongement des temps de parcours depuis 2011 a induit une réduction notable du nombre de montées – descentes en gare de Saint-Omer. Compte tenu de ces éléments, les acteurs locaux sollicitent l'instauration de liaisons permettant des temps d'accès à la métropole similaires aux agglomérations régionales voisines bénéficiant du service TER-GV, soit environ 30 minutes.

Sur la base des conclusions du débat public sur les mobilités mené sur le territoire, l'allongement de l'amplitude horaire des trains devra aussi être recherché, particulièrement le soir. Il s'agira de proposer des trajets plus tard permettant aux usagers de bénéficier de la complémentarité de l'offre culturelle et de loisirs offerte sur l'Audomarois et la métropole.

### BUDGET PRÉVISIONNEL DE LA CRÉATION D'UN NOUVEAU BOULEVARD URBAIN CONTRIBUANT AU DÉSENCLAVEMENT DE LA GARE

OPÉRATION	MAÎTRISE D'OUVRAGE	MONTANT HT	ÉCHÉANCE
BOULEVARD URBAIN (VOIRIE + OUVRAGE D'ART)	CAPSO	10 830 000 € HT	Ouverture 2021

Depuis le pôle urbain, les liaisons piétonnes et cyclistes convergeant vers la gare seront renforcées dans la continuité de la passerelle piétonne et cyclable surplombant l'ancien Canal de Neufossé. Les franchissements du Canal et les chemins de halage seront intégrés dans un réseau cyclable maillant l'ensemble du pôle urbain.

Afin de favoriser le développement du vélo en ville, la Communauté d'agglomération a engagé une concertation étroite avec l'Association Droit Au Vélo afin de mettre en œuvre les solutions techniques les plus adaptées.

Des réflexions seront également engagées pour l'instauration d'une navette urbaine en cœur de ville.

Ces enjeux trouveront leurs réponses opérationnelles dans le cadre de l'élaboration du Plan de Déplacements Urbains et du renouvellement de la Délégation de Services Publics du transport urbain.

**ECHÉANCIER  
PRÉVISIONNEL**

OPÉRATION	MAÎTRISE D'OUVRAGE	ECHÉANCE
PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS	CAPSO	Lancement 2018 Approbation 2021
RENOUVELLEMENT DE LA DÉLÉGATION DE SERVICES PUBLICS DU TRANSPORT URBAIN	CAPSO	2019



## AXE 3 :

### - LA REVALORISATION DES FONCTIONS ÉCONOMIQUES DE CŒUR DE VILLE -

Les élus du Pays de Saint-Omer ont réaffirmé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT la nécessité de revaloriser les fonctions économiques du cœur de ville.

A ce titre, la constitution d'un pôle éco-numérique et de services à la gare de Saint-Omer est identifiée comme projet prioritaire permettant l'installation d'activités tertiaires à haute valeur ajoutée et de lieux d'innovation en cœur d'agglomération.

La redynamisation commerciale du centre-ville constitue également un axe fondamental de la stratégie du territoire. Dans ce domaine, les actions à entreprendre ont été concertées et formalisées dans la Charte d'urbanisme commercial de l'agglomération. Afin de répondre à cet enjeu, les collectivités priorisent l'implantation d'activités tertiaires et de santé en cœur de ville. La création au centre de Saint-Omer de la Maison du Développement Économique, guichet unique d'accompagnement des entrepreneurs réunissant plus de 14 structures et services publics, est un exemple éloquent de la mise en œuvre de ces objectifs.

Le potentiel de développement du tourisme urbain par la valorisation du Site Patrimonial Remarquable est aussi rappelé dans l'ensemble des documents stratégiques du territoire.

# AXE 3

## ACTION 3.1

### L'AMÉNAGEMENT DU PÔLE ÉCO-NUMÉRIQUE ET DE SERVICES À LA GARE DE SAINT-OMER

Le pôle Gares constitue le point nodal des relations entre le Pays de Saint-Omer et les territoires alentours. Via l'offre TER, il joue un rôle majeur dans les liaisons quotidiennes entre l'Audomarois, le Calaisis, la Flandre Intérieure et la Métropole Lilloise. Par ailleurs, la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer a largement axé sa politique de mobilité sur l'amélioration de sa multimodalité.

En conséquence, le Pôle Gares est identifié comme un site de développement prioritaire. Au-delà de sa fonction nodale dans la gestion des flux, les acteurs locaux souhaitent faire de cet espace l'un des fers de lance de la politique de mutation du territoire. Il est ainsi reconnu comme un centre économique et de services majeur devant permettre l'implantation d'activités à haute valeur ajoutée recherchant un espace multimodal.

Pour cela, le territoire mise sur la valorisation des potentiels offerts sur le quartier gare en matière de renouvellement urbain.

> LA PRIORITÉ SERA DONNÉE À LA RÉHABILITATION EXEMPLAIRE DU BÂTIMENT GARE À HAUTE VALEUR PATRIMONIALE POUR LE DÉVELOPPEMENT D'UN PÔLE ÉCO-NUMÉRIQUE ET DE SERVICES. Dans le cadre d'une vaste démarche de renouvellement urbain, il s'agit de développer l'activité en cœur d'agglomération par la réalisation d'un pôle éco-numérique au contact immédiat de l'offre de transports urbains et ferroviaires. Ce tiers-lieux intégrera un FabLab et des espaces de coworking, ainsi qu'un centre de formation numérique complémentaire labellisé Grande Ecole du Numérique. La mise en œuvre de cette ambition est d'ores et déjà engagée, avec la création pendant la durée des travaux d'un pavillon préfigurateur, « La station », comprenant un espace de FabLab et de coworking. Cette initiative visant à calibrer précisément les attentes des futurs usagers et à constituer une communauté d'utilisateurs, permet de confirmer les besoins en la matière. L'implantation de start-ups numériques y sera encouragée.

> LE PÔLE ÉCO-NUMÉRIQUE ET DE SERVICES CONSTITUERA UNE VÉRITABLE PORTE D'ENTRÉE DU PARCOURS DE L'ENTREPRENEUR. Cet équipement pourra favoriser l'émergence d'entreprises qui trouveront ensuite des possibilités de développement dans l'offre de pépinières et hôtels d'entreprises proposée sur le territoire. Il constituera le fer de lance d'un maillage de lieux d'innovation et d'acculturation aux nouvelles technologies notamment au sein des différentes Maisons de Services Publics.

### COÛT DE LA RÉHABILITATION DU BÂTIMENT GARE EN PÔLE ÉCO-NUMÉRIQUE ET DE SERVICES

OPÉRATION	MONTANT HT
ETUDES	2 249 315,47 € HT
TRAVAUX	11 722 182,95 € HT
TOTAL	13 971 498,42 € HT

# LA REVALORISATION DES FONCTIONS ÉCONOMIQUES DE COEUR DE VILLE

> LA FONCTION ÉCO-NUMÉRIQUE SERA CONFORTÉE PAR UN PÔLE DE SERVICES À DESTINATION DES HABITANTS, USAGERS ET ENTREPRENEURS. Celui-ci comprendra, un espace de mobilité abritant un point de vente et d'information multimodal mutualisé entre la SNCF Gares & Connexions, la CAPSO et MOUVEO. Il proposera aussi un espace petite enfance, des cellules commerciales et une conciergerie. Une halle de l'innovation permettra l'organisation de réceptions et d'évènements (exposition, concerts, ...).

> LE PROJET CONFORTERA UNE PORTE D'ENTRÉE TOURISTIQUE. Située à l'interface entre la ville historique, identifiée comme Site Patrimonial Remarquable et le Marais Audomarois, reconnu d'intérêt international au titre du programme UNESCO Man and Biosphère, la gare constitue une porte d'entrée touristique majeure pour l'Audomarois. En conséquence, la programmation prévoit le développement d'équipements numériques d'accueil des visiteurs et de bornes culturelles favorisant la découverte de ce bâtiment emblématique et des richesses de ce quartier historique.

> LES OPPORTUNITÉS FONCIÈRES À PROXIMITÉ DE LA GARE SERONT POUR PARTIE VALORISÉES AU PROFIT DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE : Le quartier de la gare est inséré dans un vaste périmètre de renouvellement urbain offrant d'importantes opportunités de densification de l'habitat, de développement des services et d'activités économiques. Le projet urbain global prévoit une mixité des fonctions permettant de conforter une polarité économique majeure au sein du territoire.

## SYNTHÈSE DE LA PROGRAMMATION ÉCONOMIQUE ET D'ÉQUIPEMENTS DANS LES DIFFÉRENTS SECTEURS DE PROJETS DU QUARTIER DE LA GARE

SECTEUR	DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	EQUIPEMENTS
QUARTIER DES QUAIS	Commerces de proximité / 3.700 m <sup>2</sup> en rez-de-chaussée commerciaux	Maison de Santé Pluriprofessionnelle
LA HALLE AUX CHOUX	16.000 m <sup>2</sup> d'activités tertiaires sur 0,7 ha	
LA FILATURE	Zone artisanale (2,9 ha)	Site central du Conservatoire à Rayonnement Départemental

### UNE PLATEFORME NUMÉRIQUE DE TERRITOIRE

Au-delà du développement des services physiques et des actions d'aménagement du territoire, la Communauté d'agglomération développe dans le cadre de sa stratégie numérique une plateforme en ligne à destination des habitants, des visiteurs, et des investisseurs. Cette initiative permettra la constitution d'un véritable guichet unique de l'ensemble des services et politiques publiques de la Communauté (E-administration, E-mobilité, E-commerce, E-tourisme, E-développement économique)

OPÉRATION	MÂTRE D'OUVRAGE	MONTANT HT	ECHÉANCE
PLATEFORME NUMÉRIQUE DE TERRITOIRE	CAPSO	300 000 € HT	Déploiement pluriannuel 2018-2020

## ACTION 3.2

### STRATÉGIE GLOBALE DE REDYNAMISATION COMMERCIALE DU CŒUR DE VILLE

Les données mobilisées dans le cadre de l'élaboration du SCOT et d'une étude commerce menée à l'échelle du Pays de Saint-Omer ont mis en évidence un accroissement spectaculaire des surfaces de ventes périphériques (+60.000 m<sup>2</sup> entre 2009 et 2005) alors que le cœur de ville et les principales polarités connaissent une vacance importante des locaux commerciaux (18% à Saint-Omer, 17% à Aire-sur-la-Lys, ...).

Dans ce contexte, la Charte d'urbanisme commercial de l'agglomération propose, en cohérence avec les ambitions portées dans le plan national Action Cœur de Ville, une politique volontariste de revitalisation commerciale des centralités. Elle se structure, pour ce faire, autour des objectifs suivants :

- > Geler toute nouvelle implantation commerciale soumise à la CDAC en périphérie urbaine, y compris par transfert
- > Interdire, dans le pôle urbain, l'arrivée dans les zones commerciales actuelles, d'activités relevant des centres villes soit par implantation, soit par reconversion de l'immobilier existant
- > Encourager l'implantation dans les centres-villes d'activités tertiaires, médicales, culturelles et de loisirs
- > Créer un fonds de développement commercial
- > Accompagner les professionnels dans les évolutions des modes de consommation et de l'offre commerciale.

Afin de répondre opérationnellement à ces objectifs, le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Omer et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours de finalisation sur le pôle territorial de Longuenesse proposent une plus grande régulation du commerce de périphérie.

Dans ce domaine, le territoire prévoit uniquement une densification des zones commerciales existantes pour permettre de combler des segments manquants (équipement de la maison notamment). Aucune nouvelle zone commerciale ne sera autorisée et les activités de commerce seront proscrites des zones d'activités. Au sein de l'agglomération, la création de commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> sera interdite en dehors du tissu urbain.

La stratégie locale mise également sur une amélioration de la commercialité du cœur de ville en y maintenant des générateurs de flux. Les documents de planification et les politiques publiques menées sur le territoire ont ainsi engagé un mouvement permettant d'enrayer la périphérisation des services publics, des activités tertiaires et des professions de santé.

La gestion du stationnement est également au cœur de l'attractivité commerciale des centres-villes. En concertation avec les acteurs économiques cette problématique trouvera des réponses dans le cadre de la nouvelle organisation de l'offre de parkings menée en lien avec la requalification des espaces publics (cf axe 2).

La réorganisation de l'offre de stationnement, avec notamment la création de nouveaux parkings d'entrée de ville (parking silo de la gare, parking cathédrale), et les actions entreprises en faveur du développement des transports collectifs et des déplacements doux permettent en contrepartie d'assouplir dans le PLUI les règles de création de stationnement imposé aux projets en cœur de ville. Dans la lignée des objectifs détaillés précédemment, cette initiative doit permettre de faciliter le développement d'opérations favorisant la reconquête du centre par l'habitat, le commerce ou les activités tertiaires.

**RÈGLES DE CRÉATION  
DE STATIONNEMENT  
EN CENTRE-VILLE PROPOSÉES  
DANS LE PLUI**

VOCATION	RÈGLE
HABITAT	QUARTIER CATHEDRALE : Pas d'obligation
	CENTRE-VILLE : 0,5 places par logement
	QUARTIER GARE : 0,8 places par logement
COMMERCES	- 1 place pour 100m <sup>2</sup> de vente pour les surfaces supérieures à 200 m <sup>2</sup> - 1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente pour les établissements commerciaux d'une surface de vente supérieure à 500 m <sup>2</sup>
ACTIVITÉS TERTIAIRES	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Au-delà des outils de régulation, de nombreuses actions en faveur du commerce sont menées par les collectivités territoriales.

Au titre de la mise en œuvre de sa stratégie numérique, la Communauté d'agglomération va assurer en cœur urbain le déploiement de bornes interactives permettant d'orienter et d'informer le visiteur dans la « galerie commerciale à ciel ouvert » du centre-ville.

OPÉRATION	MAÎTRISE D'OUVRAGE	MONTANT HT	ECHÉANCE
BORNES INTERACTIVES	CAPSO	87.000 € HT	2018-2019

Par ailleurs, un Office Intercommunal du Commerce et de l'Artisanat a été créé afin d'accroître les flux de clientèles et de générer de nouvelles retombées économiques à travers les actions suivantes :

- > Plan stratégique pour le développement commercial du territoire
- > Animations des acteurs
- > Animations commerciales des villes et unions commerciales
- > Actions de fidélisation (chèques cadeaux)
- > Liens réciproques commerce/tourisme (via les sites internet, les outils de promotion et les professionnels, démarches Qualité commerce / Qualité tourisme).

La Communauté d'agglomération, en lien avec les acteurs économiques locaux, a également mis en place un dispositif d'aide aux actions d'animation et aux projets d'investissement.

**LES DISPOSITIFS MOBILISABLES  
AU TITRE DE LA CHARTE  
D'URBANISME COMMERCIAL**

OPÉRATION	MAÎTRISE D'OUVRAGE
SOUTIEN AUX ANIMATIONS COMMUNALES, À RAYONNEMENT INTERCOMMUNAL	- CAPSO : 40% avec plafond de 30 000€/opération - Commune : 60 %
DIAGNOSTIC QUALITÉ ET ACCESSIBILITÉ DES COMMERCES, ÉTABLI PAR LA CCI - 10 DIAGNOSTICS/AN ESTIMÉS À 500€/DIAGNOSTIC	- Fonds de développement commercial/OICA : 80% soit 400€ - Commerçant : 20% soit 100€
SOUTIEN AUX INVESTISSEMENTS : FAÇADES, VITRINES, ÉCLAIRAGES, ENSEIGNES, ACCESSIBILITÉ - 10 OPÉRATIONS/AN/COMMUNE	- CAPSO : 20% du montant des travaux HT plafonné à 2 000€ - Ville de Saint-Omer : 2 000€ - Ville d'Aire-sur-la-Lys : 1 500€ - Commerçant : montant restant, subventions CAPSO et ville déduites
SOUTIEN AUX INVESTISSEMENTS : SIGNALETIQUE DIRECTIONNELLE	- CAPSO : 50% de participation avec plafond de 50 000€/opération - Collectivité : montant restant, subvention CAPSO déduite
FONDS INTERCOMMUNAL D'INDEMNISATION DES COMMERÇANTS IMPACTÉS PAR DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT URBAINS ET RURAUX	- Prêt personnel sans garantie pouvant atteindre 10 000€ remboursable sur 46 mois maxi.

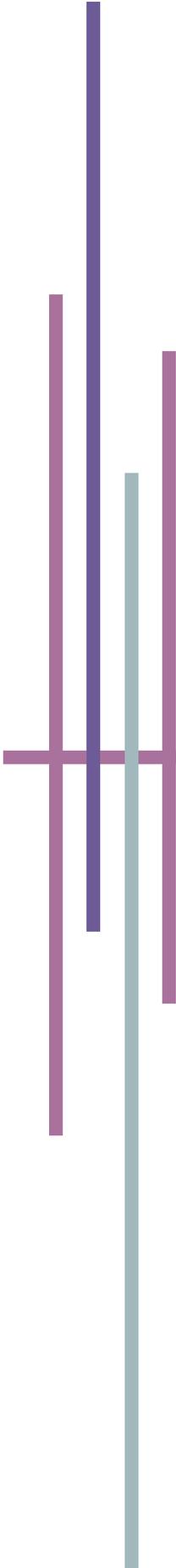
---

Afin de soutenir l'implantation de nouveaux commerces, l'agglomération a aussi instauré une pépinière commerciale assurant des acquisitions ou locations immobilières sous-louées à tarif minoré à des porteurs de projets pour une durée de 36 mois.

En complémentarité des actions menées par la Communauté d'agglomération, la ville de Saint-Omer a également engagé une série d'initiatives en faveur de l'attractivité commerciale du cœur de ville. En complément des investissements évoqués précédemment sur l'espace public, le stationnement et les grands projets de réhabilitation patrimoniale (théâtre à l'italienne, ...), les opérations suivantes ont été engagées :

- > le déploiement en lien avec le Comité Régional du Tourisme du dispositif I-beacon permettant aux commerçants de diffuser, via une application dédiée, des informations aux passants situés à proximité
- > la définition d'une charte des terrasses concertée avec les commerçants
- > le conseil architectural sur les façades.





## AXE 4 :

### - UN INVESTISSEMENT DANS LA VALEUR PATRIMONIALE -

Dans un contexte de profondes mutations économiques, la stratégie de développement portée à l'échelle du Pays de Saint-Omer s'appuie désormais sur une valorisation plus forte de son cadre de vie, de son dynamisme culturel et de la qualité de ses milieux naturels et de son patrimoine bâti.

Par sa vitalité culturelle, son histoire millénaire et la très grande qualité de son patrimoine bâti, rappelées par la création du Site Patrimonial Remarquable, le cœur de ville de Saint-Omer représente naturellement la figure de proue du développement de l'économie présentielle sur le territoire.

La stratégie de revitalisation du centre historique, concertée entre la Ville et l'Agglomération, intègre pleinement cette dimension.

De nombreuses initiatives développées précédemment (Périmètre de Ravalement Obligatoire, Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur, requalification des secteurs de friches et des espaces publics, ...) participent naturellement à cette dynamique. Elles seront complétées, de manière transversale, par les initiatives suivantes.

# AXE 4

## ACTION 4.1

### RÉAFFIRMER LA FONCTION TOURISTIQUE ET CULTURELLE DU CŒUR DE VILLE

Convaincue que son rayonnement culturel constitue l'un des fers de lance de son attractivité, la CAPSO a initié une ambitieuse politique autour de la création artistique, de la diffusion du spectacle vivant, de la lecture publique, du patrimoine et de l'enseignement des arts. A ce titre, elle assure la gestion de grands équipements et a mis en place un plan patrimoine, qui, parallèlement à la restauration des principaux monuments, accompagne la réhabilitation du patrimoine rural.

La politique communautaire vise également à favoriser l'accès à la culture. Dans cette logique, l'enseignement des arts plastiques, de la musique, de la danse et des arts dramatiques a été reconnu d'intérêt communautaire. Le territoire a ainsi constitué le plus grand conservatoire au nord de Paris, avec près de 2 700 élèves et près de 150 enseignants.

La création du site central et du site Saint-Jean du Conservatoire à Rayonnement Départemental

Afin de répondre aux besoins liés au développement de l'établissement, le Conservatoire Place Saint-Jean se révèle désormais insuffisant. Il convient par conséquent d'assurer la création d'un site central d'environ 1.000 m<sup>2</sup> (augmentation du nombre d'élèves et diversification des cours proposés) et de restaurer le site actuel.

Au regard de ces éléments, le conseil communautaire a validé la réalisation de l'équipement dans une opération de réhabilitation d'un silo à grain situé à proximité de la gare de Saint-Omer. Conformément aux besoins identifiés, elle permettra le regroupement des enseignements et de l'administration du Conservatoire et offrira une ouverture nouvelle à la création musicale et à la créativité artistique moderne. La programmation intégrera :

- > Des salles de cours pour la pédagogie de groupes
- > Des salles de travail pour les ensembles instrumentaux, vocaux et théâtraux
- > La transversalité des disciplines : musiques classique et actuelles, studios de danse, théâtre
- > Une salle de diffusion
- > Un espace de convivialité et de documentation.

Le programme de restauration du site Saint-Jean comprendra quant à lui la rénovation du bâtiment en lieu de concerts et la préservation de l'auditorium dans sa configuration historique. Le bâtiment rénové servira à la pratique de certains enseignements (musique de chambre, théâtre, accompagnement au piano), aux répétitions et préparations d'examens, à la pratique amateur, ... Il permettra l'accès à des œuvres classiques nécessitant une acoustique particulière.

OPÉRATION	MAÎTRE D'OUVRAGE	MONTANT HT	ECHÉANCE
CRÉATION D'UN SITE CENTRAL DU CONSERVATOIRE À RAYONNEMENT DÉPARTEMENTAL	CAPSO	8 800 000 € HT	Ouverture 2022
RESTAURATION DU SITE SAINT-JEAN DU CONSERVATOIRE À RAYONNEMENT DÉPARTEMENTAL	CAPSO	2 640 000 € HT	2018 - 2020

# UN INVESTISSEMENT DANS LA VALEUR PATRIMONIALE

## CONSTITUTION D'UNE OFFRE DIVERSIFIÉE ET COMPLÉMENTAIRE DE LIEUX CULTURELS

Dans le cadre de la politique culturelle, la mutualisation de la diffusion du spectacle vivant a également été engagée par la création de l'Etablissement Public de Coopération Culturelle « la Barcarolle ». Cette structure s'appuie notamment sur la complémentarité de lieux d'exploitation existants ou en cours de réhabilitation tels que le Centre Balavoine (Arques - 450 places), l'Area (Aire-sur-la-Lys) et les équipements culturels du cœur de ville. La réhabilitation récente de la Chapelle des Jésuites Anglais en lieu de diffusion culturelle (500 places) pouvant accueillir concerts, expositions grand format, galas, marchés couverts, ... s'inscrit pleinement dans cette dynamique.

Cette offre permettant une excellente diversification de la programmation culturelle sera complétée par l'ouverture en Septembre 2018 du Moulin à café - théâtre de Saint-Omer (270 places). Par la rénovation du théâtre à l'italienne de l'hôtel idéalement situé et au potentiel symbolique fort, la ville confortera ainsi sa vocation de pôle majeur d'animation culturelle.

OPÉRATION	MAÎTRE D'OUVRAGE	MONTANT HT	ECHÉANCE
RÉNOVIATION DE L'ANCIEN HÔTEL DE VILLE - MOULIN À CAFÉ - THÉÂTRE DE SAINT-OMER	Ville de Saint-Omer	6 200 000 € HT	2018

Par cet éventail complété par la salle de spectacles Scénéo (3000 / 4500 places), l'Audomarois renforce donc nettement son potentiel de développement touristique et culturel.

En conséquence, la stratégie de promotion du territoire a été revue afin de mieux intégrer cette offre. L'Office de Tourisme de Pôle a ainsi évolué en Office de Tourisme et des Congrès. Les acteurs touristiques ont également cherché à améliorer l'accueil des visiteurs en relocalisant l'office en cœur de ville (place Victor Hugo) par la réhabilitation d'un bâti patrimonial de haute qualité : l'immeuble Quételart. Cette relocalisation a aussi permis une diversification des activités de l'Office (ouverture d'une tisanerie, gestion d'un escape game, événements dans les jardins de l'Office, ...).

**LA CRÉATION DU CENTRE  
D'INTERPRÉTATION DE  
L'ARCHITECTURE ET DU  
PATRIMOINE**

Enfin, la valorisation des richesses patrimoniales et de l'histoire millénaire de l'Audomarois sera assurée par la création au pied de la Cathédrale (dans la Maison Ribot) d'un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP), réalisé conformément à la mise en œuvre du label Pays d'art et d'histoire obtenu par le territoire. Dans la lignée du guide pratique édité par le Ministère de la Culture et de la Communication, le CIAP constituera ainsi :

- > Un lieu d'information et de présentation des enjeux de l'évolution architecturale, urbaine et paysagère du territoire,
- > Un espace de rencontre et d'information sur les activités de valorisation du patrimoine et les projets urbains et paysagers,
- > Un support pédagogique pour les ateliers menés par le Pays d'art et d'histoire,
- > Un lieu de ressources et de débats.

En fournissant aux visiteurs des clés de lecture et en éveillant leur curiosité sur la richesse du patrimoine audomarois, le CIAP contribuera ainsi pleinement à la dynamique touristique et proposera une offre favorisant un accroissement des durées de séjours.

OPÉRATION	MAÎTRE D'OUVRAGE	MONTANT HT	ECHÉANCE
CRÉATION D'UN CENTRE D'INTERPRÉTATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE PAR LA RÉHABILITATION DE LA MAISON RIBOT	CAPSO	2 768 000 € HT	2018
ACCESSIBILITÉ À LA MAISON RIBOT ET AU PARKING CATHÉDRALE	CAPSO	2 560 000 € HT	2022

## ACTION 4.2

### UN POTENTIEL ÉVÈNEMENTIEL RENOUVELÉ

Les opérations de requalification de l'espace public et l'investissement dans la valeur patrimoniale évoqués précédemment favorisent l'impulsion d'une dynamique événementielle renouvelée dont le Jazz festival constitue un exemple éloquent.

En effet, en complément des différents équipements culturels mobilisables sur le territoire, le cœur de ville bénéficie d'une succession d'espaces investis pour le spectacle de plein air et les animations touristiques.

Les jardins de l'Office de Tourisme, du Musée Sandelin et du Conservatoire, la motte castrale hébergeant une résidence d'artistes, le jardin public, le parvis de la gare et la requalification en cours des places du centre-ville offrent une diversité de lieux et d'ambiances permettant une programmation événementielle éclectique et sans cesse renouvelée.

La valorisation de ce potentiel pourra également constituer un facteur d'animation et de revitalisation accrue du cœur de ville.

## ACTION 4.3

### DÉVELOPPER LES PARTENARIATS CULTURELS D'ENVERGURE INTERNATIONALE

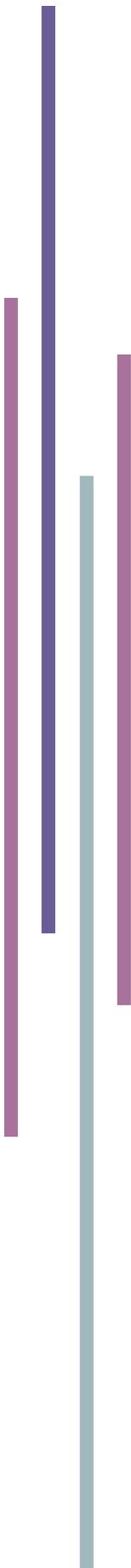
Son dynamisme culturel, la richesse de son histoire et les missions de recherche développée par le Pays d'art et d'histoire offrent à l'Audomarois de nombreux partenariats culturels d'envergure internationale.

Ainsi, la redécouverte du First folio de W. Shakespeare dans le fonds patrimonial de la bibliothèque permet de mettre le théâtre de Saint-Omer en partenariat avec le théâtre du globe à Londres et de programmer les Shakespeare Days.

De la même manière, la redécouverte de la saga de la famille CARROLL, qui a été étudié au collège des jésuites anglais, est désormais le fondement d'un projet international d'ampleur avec l'Etat du Maryland et les prestigieuses universités américaines de Georgetown, Harvard et Chicago.

Ces initiatives culturelles constituent donc un puissant levier de développement et d'ouverture de l'Audomarois.





## PARTIE 2 :

- UN PROJET PARTAGÉ,  
UNE MISE EN OEUVRE ANTICIPÉE  
ET ENGAGÉE -

# PARTIE 2

---

# UN PROJET PARTAGÉ, UNE MISE EN OEUVRE ANTICIPÉE ET ENGAGÉE

---

Au regard des enjeux qu'elle sous-tend pour l'ensemble du territoire, la stratégie de revitalisation du cœur de ville détaillée dans la partie 1 fait l'objet d'une vision partagée et concertée à l'échelle de la ville, de l'agglomération et plus largement du Pays de Saint-Omer.

Les principaux documents stratégiques du territoire aux premiers rangs desquels le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Omer, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'achèvement et le Programme Local de l'Habitat approuvé sur le pôle territorial de Longuenesse, réaffirment unanimement la nécessaire redynamisation du pôle urbain et du centre historique.

Le projet de territoire de la CAPSO, élaboré préalablement à la fusion, identifie de la même manière, les grands projets structurants et les politiques publiques à instaurer pour répondre à ces objectifs. Au regard de l'étendue de ses compétences, notamment en matière d'habitat, de planification, de développement économique ou de mobilité, la Communauté d'agglomération constitue ainsi un acteur indispensable dans la mise en œuvre de cette stratégie collective. Elle porte ainsi de nombreux outils favorisant la mise en œuvre opérationnelle des projets (inscription des opérations dans le Programme Pluriannuel d'Investissement, maîtrise d'ouvrage des projets, Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain, conventions cadre et opérationnelles avec l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais ...).

Par ailleurs, l'ambition portée par le territoire fait l'objet du soutien actif et nécessaire de ses principaux partenaires. Elle bénéficie ainsi de la mobilisation de différents dispositifs financiers et contractuels mis en place par l'Etat, le Conseil Régional et le Conseil Départemental.

# UNE VISION INTÉGRÉE DANS LES DIFFÉRENTS DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET DE PROGRAMMATION

## LE SCOT

### LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Approuvé en Mars 2008 sous le régime de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, le SCOT du Pays de Saint-Omer a fait l'objet, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, d'une évaluation des résultats de son application. Cette évaluation a conduit à sa mise en révision portant sur 3 objectifs majeurs :

- > L'actualisation du projet de territoire,
- > La mise en conformité du document avec les dispositions réglementaires régissant le code de l'urbanisme,
- > l'évolution du périmètre du Syndicat Mixte Lys Audomarois.

Dans ce contexte, le Pays de Saint-Omer a redéfini, via un processus de concertation associant l'ensemble des communes, son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, structuré autour de 5 enjeux majeurs :

- > Valoriser les potentiels du territoire en matière de cadre de vie et de transition énergétique,
- > Anticiper les évolutions sociales et sociétales,
- > Renforcer les coopérations et solidarités à toutes les échelles,
- > Soutenir le développement économique,
- > Assurer une gestion frugale du foncier.

Ce document débattu en comité syndical de Juin 2017 réaffirme les objectifs inhérents à la revitalisation du cœur de ville.

Il stipule ainsi qu'« afin de maintenir le maillage territorial et d'assurer l'accès de l'ensemble des habitants à un bon niveau de services, il conviendra d'enrayer l'érosion démographique du pôle urbain ».

En matière économique, il rappelle également que « la vocation économique des centres-villes et centres-bourgs devra être réaffirmée. Leur redynamisation commerciale sera soutenue et le développement d'activités tertiaires, de santé et artisanales compatibles avec les autres fonctions urbaines sera favorisé par le déploiement d'une offre foncière et immobilière adaptée ».

Le SCOT précise en outre qu'« il sera pour cela nécessaire de poursuivre les actions en faveur de la qualité des espaces publics, d'une meilleure gestion du stationnement et de l'accessibilité des centralités ». Le projet de territoire prévoit également « de ne pas créer de nouvelles zones commerciales périphériques ».

Ces éléments sont actuellement retranscrits de manière réglementaire dans le Document d'Orientations et d'Objectifs dont l'écriture associe étroitement l'ensemble des communes, les services de l'Etat et les différentes Personnes Publiques Associées.

## LE PLH ET LE PLUI

---

### LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ET LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL À L'ÉCHELLE DU PÔLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi du pôle territorial de Longuenesse (arrêt de projet programmé en février 2018) un PLH a été élaboré. Au regard de la loi NOTRe un nouveau PLH a été prescrit le 13 décembre 2017 à l'échelle de la CAPSO, cependant les orientations définies sur le logement lors de l'élaboration du PLUi restent partagés par les élus et intégrées dans le cadre des politiques logements et peuplement en cours de mise en œuvre.

Dans la lignée des orientations du SCOT, ces documents stratégiques intègrent les objectifs de redynamisation du cœur de ville.

Ils rappellent en effet la nécessité de recentrer le développement sur le pôle urbain, les centres des villes et villages et limiter l'étalement urbain. A ce titre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi prévoit que sur les 6280 logements à réaliser en une quinzaine d'années, 3.850 soient programmés sur le pôle urbain, soit 2/3 des objectifs.

Le document précise à ce titre que « le pôle urbain, qui concentre une majorité des emplois, services et équipements de la CASO, a connu ces dernières années une perte de population. En parallèle, les communes rurales et périurbaines ont connu un développement important. Le projet de territoire vise ainsi à recentrer le développement sur le pôle urbain. Ce redressement démographique constitue en effet une nécessité pour le territoire tout entier. L'érosion du pôle urbain pourrait en effet induire des conséquences négatives pour l'ensemble de l'agglomération et au-delà :

- > Un déficit de rayonnement et de lisibilité de l'agglomération à l'échelle régionale
- > Une perte des équipements et services de centralité nécessaires à l'ensemble de l'agglomération
- > Une dégradation de l'attractivité résidentielle
- > Une diminution du nombre d'emplois et une moindre attractivité économique ».

Le PLUi propose par ailleurs de « privilégier le renouvellement urbain aux extensions urbaines » et insiste sur l'enjeu que représentent la mise en œuvre de l'OPAH-RU sur le cœur historique, la gestion des friches du quartier de la gare et la reconquête du secteur ANRU.

En matière de mobilité, le document sollicite la redéfinition « de la place et le rôle de chaque mode de déplacement dans le centre historique », en soutenant une place accrue aux déplacements doux, une réorganisation du stationnement et le renforcement des transports collectifs. Le pôle Gares est par ailleurs affirmé «comme porte d'entrée principale de l'agglomération et vecteur d'attractivité ».

Sur le plan économique, le PADD souhaite notamment « garantir l'équilibre de l'armature commerciale » en affirmant « le rôle moteur du centre-ville de Saint-Omer » et souligne « la nécessité de proposer une offre foncière et immobilière suffisante et de qualité afin de répondre à la fois aux besoins des entreprises ».

---

## LA CHARTE D'URBANISME COMMERCIAL DE L'AGGLOMÉRATION

---

Eu égard aux évolutions du commerce observées au cours des 10 dernières années, la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer a actualisé en 2017 sa Charte d'urbanisme commercial.

Ce document concerté rappelle « la volonté des élus de la Communauté d'agglomération de mettre en œuvre une politique permettant d'apporter des mesures de soutien au commerce de proximité en centres-villes, centres-bourgs et communes rurales ».

Afin de répondre à cet objectif, la Charte s'articule autour de 5 axes majeurs :

- > Geler toute nouvelle implantation commerciale soumise à la CDAC en périphérie urbaine, y compris par transfert
- > Interdire, dans le pôle urbain, l'arrivée dans les zones commerciales actuelles, d'activités relevant des centres-villes soit par implantation, soit par reconversion de l'immobilier existant
- > Encourager l'implantation dans les centres-villes d'activités tertiaires, médicales, culturelles et de loisirs
- > Créer un fonds de développement commercial
- > Accompagner les professionnels dans les évolutions des modes de consommation et de l'offre commerciale.



# LE PROJET DE TERRITOIRE DE LA CAPSO

## LE PROJET DE TERRITOIRE PRÉALABLE À LA FUSION

Elaboré en amont de la fusion de la Communauté d'agglomération de Saint-Omer et des Communautés de communes du Canton de Fauquembergues, de la Morinie et du Pays d'Aire, les élus locaux se sont dotés d'un projet de territoire visant à établir le périmètre des compétences du nouvel Etablissement Public de Coopération Intercommunale et définir de manière collective les modalités d'action de la Communauté. A ce titre, la complémentarité Urbain / Rural est identifiée parmi les 8 principes fondateurs de la CAPSO.

Ce projet, présenté en Septembre 2017 auprès de l'ensemble des conseillers municipaux, intègre explicitement la mise en œuvre de nombreuses actions reprises dans la stratégie de revitalisation du cœur de ville.

Ainsi, la Maison du Développement Economique et la Maison de l'Habitat Durable sont identifiées comme des outils indispensables de la structuration de l'organisation communautaire et de l'amélioration du service aux habitants souhaitée par la nouvelle Communauté d'agglomération.

Les objectifs de la politique de l'habitat reprennent quant à eux la nécessité de poursuivre les actions engagées en faveur de l'OPAH-RU sur le centre historique et le maintien de l'aide apportée aux primo-accédants.

En matière d'équipements, le projet de territoire intègre également les objectifs relatifs au développement de l'offre culturelle et touristique avec la réalisation du Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine et la rénovation de la Chapelle des Jésuites. Saint-Omer est également identifiée parmi les communes devant accueillir une Maison de Santé Pluridisciplinaire.

Enfin, les réalisations du boulevard urbain et du parking silo à proximité de la gare sont intégrées aux voiries représentant un intérêt communautaire. La création du pôle éco-numérique et de services de la gare de Saint-Omer est reprise au titre des équipements structurants à soutenir pour le développement économique.

## LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INVESTISSEMENT DE LA CAPSO (PPI)

Afin d'assurer la mise en œuvre opérationnelle de son projet de territoire, la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer a établi un Programme Pluriannuel d'Investissement pour la période 2018-2020. Ce document identifie, au regard des capacités budgétaires de la collectivité, les différents projets réalisés ou soutenus pour les 3 prochaines années. Dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie de revitalisation du cœur de ville, la Communauté d'agglomération assurera la maîtrise d'ouvrage des opérations suivantes :

ANNÉE	OPÉRATION	COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION
2017 OPÉRATIONS FINALISÉES	Aménagement du jardin du cloître	660 000 €
	Création de la passerelle modes doux dans le cadre du réaménagement du quartier de la gare	1 888 000 €
	Aménagement de la Maison du Développement Economique	2 155 581 €
	Restauration intérieure de la Chapelle des Jésuites	2 525 707 €
2017 OPÉRATIONS ENGAGÉES	Aménagement du parking cathédrale	1 440 000 €
	Réhabilitation du bâtiment gare en pôle éco-numérique et de services	13 971 498, 42 €
	Création d'un parking silo avenue de l'Europe	4 167 000 €
2018 - 2020	Réhabilitation extérieure de la future Maison de l'Habitat Durable	960 000 €
	Création de la Maison de l'Habitat Durable	1 760 000 €
	Réhabilitation de la Maison Ribot pour la réalisation du CIAP	2 760 000 €
	Création d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire dans le quartier ANRU	3 680 000 €
	Réhabilitation du CRD place Saint-Jean	2 640 000 €
	Désenclavement du pôle Gares	10 830 000 €

La stratégie de revitalisation du cœur de ville intègre également des opérations avec une opérationnalité sur la période 2020-2022 dont :

- > La création du site central du Conservatoire à Rayonnement Départemental : 8 8 00 000€ HT
- > L'amélioration de l'accessibilité à la Maison Ribot et au Parking Cathédrale : 2 560 000€ HT

Ces différents dossiers ont bénéficié ou font l'objet de demandes de cofinancements auprès des partenaires du territoire. Il convient par ailleurs de rappeler la participation de la CAPSO aux projets suivants portés par la ville :

ANNÉE	OPÉRATION	FONDS DE CONCOURS MOBILISÉ
2017	Réhabilitation du Théâtre à l'Italienne	1 500 000 €
	Fonds de concours urbanisme commercial pour l'aménagement des 3 places	1 700 000 €

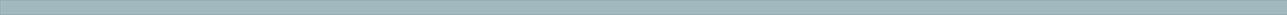
# LE PROJET MUNICIPAL

La stratégie de revitalisation du cœur de ville fait l'objet d'une politique complémentaire et coordonnée entre la ville et l'agglomération. Ainsi, en complément des initiatives menées par la CAPSO, le projet municipal participe activement à ces objectifs par un engagement particulièrement important dans la requalification et la gestion des espaces publics et la valorisation des richesses culturelles et patrimoniales.

La ville assure ainsi la maîtrise d'ouvrage des actions suivantes :

ANNÉE	OPÉRATION	COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION
2017 - 2020	Réaménagement des 3 places du cœur de ville	8 941 133,98 €
2018	Restauration du Moulin à Café - Théâtre de Saint-Omer -	6 200 000 €
2018	Signalétique directionnelle	100 000 €
2018-2020	Déploiement du stationnement intelligent dispositif SO PARK & SHOP	90 191 €
2019	Signalétique dynamique d'occupation du stationnement	200 000 €

La ville accompagne également les propriétaires situés dans le Périmètre de Ravalement Obligatoire, dans la réalisation de leurs travaux. Une enveloppe budgétaire de 200 000 € a ainsi été mobilisée pour la période 2015 - 2018.



# UN PROJET SOUTENU PAR LES PARTENAIRES DU TERRITOIRE

## LE CONTRAT DE PLAN ETAT RÉGION ET LES POLITIQUES NATIONALES

Le projet de création du pôle éco-numérique et de services de la gare de Saint-Omer a été identifié parmi les projets prioritaires du volet territorial du Contrat de Plan Etat Région Nord-Pas-de-Calais. A ce titre, l'Etat y a mobilisé une enveloppe de 2 000 000 € répartis de la manière suivante :

ANNÉE	OPÉRATION	FINANCEMENTS DE L'ETAT AU TITRE DU CPER
2017	Création de la passerelle modes doux favorisant la connexion entre le quartier de la gare et le reste du pôle urbain	1 000 000 €
2019	Réalisation du parking silo avenue de l'Europe	1 000 000 €

Par ailleurs, l'Etat soutient également activement le volet « Habitat » du projet de redynamisation du cœur de ville par ses interventions en faveur du quartier ANRU et de l'OPAH-RU.

La convention OPAH-RU prévoit ainsi la mobilisation par l'Etat des enveloppes suivantes :

PARTENAIRES	ENGAGEMENT PRÉVISIONNEL SUR 5 ANS
ANAH	1 951 420 €
ETAT - PROGRAMME HABITER MIEUX	227 119 €

## LES POLITIQUES RÉGIONALES

La programmation concertée entre les intercommunalités du Pôle Métropolitain Audomarois en cours de création et le Conseil Régional au titre de la Politique Régionale d'Aménagement et d'Equilibre des Territoires identifie 5 axes d'intervention majeurs pour le territoire :

- > Ancrer le territoire dans l'espace régional
- > Valoriser le rayonnement culturel et le potentiel de développement du tourisme sportif et de loisirs
- > Soutenir l'innovation économique, les filières d'excellence et la troisième révolution industrielle
- > Soutenir la redynamisation des centralités et la mutualisation des services et équipements.

La mise en œuvre de cette programmation permet l'accompagnement financier par la Région des démarches suivantes :

ANNÉE	OPÉRATION	FINANCEMENTS RÉGION MOBILISÉS AU TITRE DE LA PRADET
2016	Aménagement intérieur de la Chapelle des Jésuites	429 370 €
	Création de la Maison du Développement Economique	646 674 €
2017	Réhabilitation du bâtiment de la gare de Saint-Omer	4 110 432 €
	Réaménagement des espaces publics des 3 places de Saint-Omer (tranche ferme)	250 000 €
2019	Réhabilitation de la Maison Ribot en CIAP	450 000 €

## LES POLITIQUES DÉPARTEMENTALES

Dans le cadre de sa politique de contractualisation avec les territoires, le Conseil Départemental accompagne le territoire dans ses objectifs en faveur de la valorisation patrimoniale et de son attractivité culturelle.

Ainsi, le projet de rénovation du Théâtre à l'italienne de Saint-Omer bénéficiera d'un appui du Département à hauteur de 1 500 000 €.

ANNÉE	OPÉRATION	FINANCEMENTS DU DÉPARTEMENT
2018	Rénovation du Théâtre à l'italienne de Saint-Omer	1 500 000 €

## L'UNION EUROPÉENNE

Dans le cadre de la stratégie de revitalisation du cœur de ville, le territoire a également sollicité la mobilisation des fonds européens pour la mise en œuvre des projets.

Ainsi, le projet de réhabilitation du bâtiment Gare en pôle éco-numérique et de services bénéficiera de l'appui du FEDER à hauteur de 2 719 000 €

FONDS EUROPÉENS	OPÉRATION	FINANCEMENTS DE L'EUROPE
FEDER	Réhabilitation du bâtiment gare en pôle éco-numérique et de services	2 719 000 €

## L'INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

A travers la convention cadre établie avec la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer, l'Etablissement Public Foncier constitue un acteur déterminant de la mise en œuvre de la stratégie du territoire.

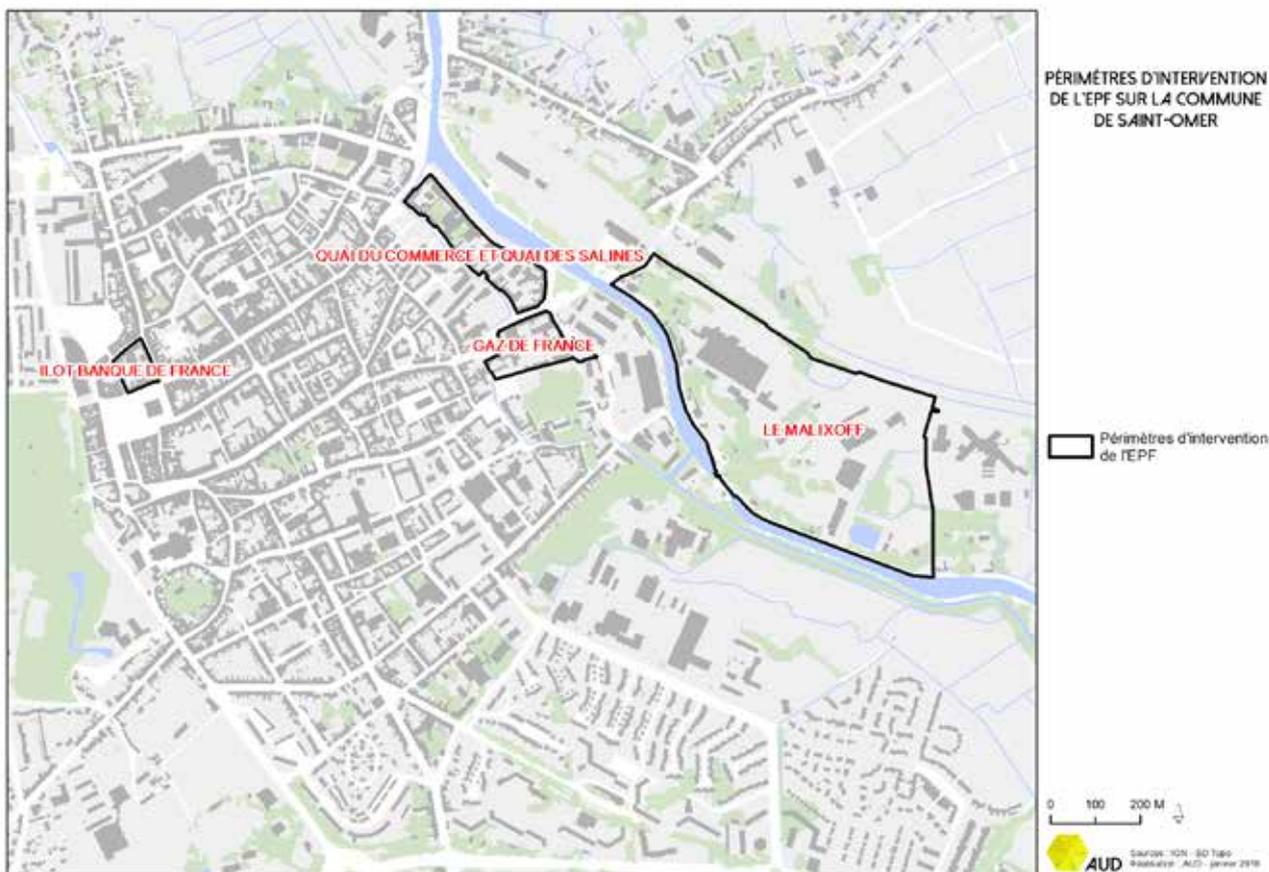
4 secteurs d'intervention ont ainsi été identifiés en cœur de ville :

- > Sur le centre historique : l'îlot banque de France,
- > Sur le quartier de la gare : quartier des quais (quartier ANRU), friches Gaz de France, le Malixoff.

Cette intervention a d'ores et déjà permis de maîtriser de nombreux fonciers :

- > La friche Gaz de France
- > L'îlot banque de France
- > 2 sites quais du commerce
- > Plusieurs sites sur le secteur du Malixoff.

Les démarches de négociation et d'acquisition par l'EPF se poursuivent.



# GOUVERNANCE ET PILOTAGE TECHNIQUE DE LA STRATÉGIE DE REDYNAMISATION DU COEUR DE VILLE

---

Par leurs différentes politiques publiques et la mobilisation de leurs compétences complémentaires, la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer et la ville de Saint-Omer ont défini un projet global, concerté et transversal en faveur de la revitalisation du cœur de ville.

La mise en œuvre des opérations reprises sur le centre historique s'inscrivant systématiquement dans des stratégies plus larges définies à l'échelle de l'agglomération, voire du Pays de Saint-Omer, elle mobilise de manière transversale différentes instances de gouvernance.

L'animation technique de la démarche s'appuie sur l'expertise croisée des équipes de la ville, de l'agglomération et de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Pays de Saint-Omer - Flandre Intérieure.

## DES POLITIQUES CONCERTÉES

---

A l'image du processus de fusion des intercommunalités constitutives de la CAPSO, la définition des politiques locales fait l'objet d'une concertation étroite entre les acteurs locaux.

Le suivi du projet de territoire établi préalablement à la fusion et identifiant de nombreuses actions contribuant à la revitalisation du cœur de ville est placé sous l'égide d'une conférence des maires réunissant en moyenne toutes les 6 semaines les 53 communes de l'agglomération.

Par ailleurs, les politiques publiques thématiques déclinées dans la stratégie « cœur de ville » font l'objet d'une élaboration et d'un suivi partenarial associant la diversité des acteurs concernés. Ainsi, en matière de commerce, le programme défini dans la Charte d'urbanisme commercial et mis en œuvre avec l'appui de l'Office Intercommunal du Commerce et de l'Artisanat mobilise un comité opérationnel composé du Président de l'agglomération, d'élus de la CAPSO et de représentants de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de l'Agence de promotion économique SOFIE et de l'Agence d'Urbanisme. Par ailleurs, un Grenelle du commerce, mis en place à l'échelle de la ville et étendu à l'agglomération pour identifier les problématiques et le programme d'actions à instaurer, réunit une fois par an l'ensemble des professionnels concernés.

De la même manière, les assises annuelles de l'habitat assurent le suivi des actions menées dans ce domaine par l'agglomération et formalisées dans le PLH. Des instances de gouvernance ont aussi été mises en place en matière de mobilité avec la création d'un comité Vélo et d'un partenariat avec l'Association Droit Au Vélo.

La stratégie mobilise aussi la société civile. Ainsi, la conception des projets urbains autour de la gare ou la requalification des espaces publics du cœur de ville ont été définies sur la base de vastes démarches de concertations citoyennes.

## LE COMITÉ DE DIRECTION

---

Afin d'assurer le suivi technique et opérationnel des actions engagées pour la redynamisation du cœur de ville, un comité de direction, placé sous l'autorité du Président d'agglomération, a été instauré. Il réunit :

- > Le Directeur Général des Services de la CAPSO et les Directeurs Généraux Adjoins
- > Le Directeur Général des Services de la Ville de Saint-Omer
- > Le Directeur Général de l'Agence d'Urbanisme et de Développement Pays de Saint-Omer – Flandre Intérieure.

Ce comité garantit la transversalité des différentes équipes techniques mobilisées et le respect des rétro-plannings établis.

## UN DIALOGUE PERMANENT AVEC LES SERVICES DE L'ETAT

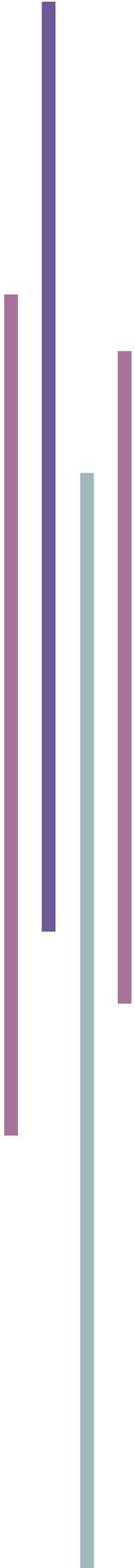
---

Afin d'assurer le suivi de la mise en œuvre des projets et des documents de planification dans un dialogue permanent avec l'Etat, des rencontres trimestrielles permettant une revue des opérations et dossiers en cours ont été instaurées avec les services de la DDTM.

Présidées par le Président de la CAPSO, ses rencontres mobilisent :

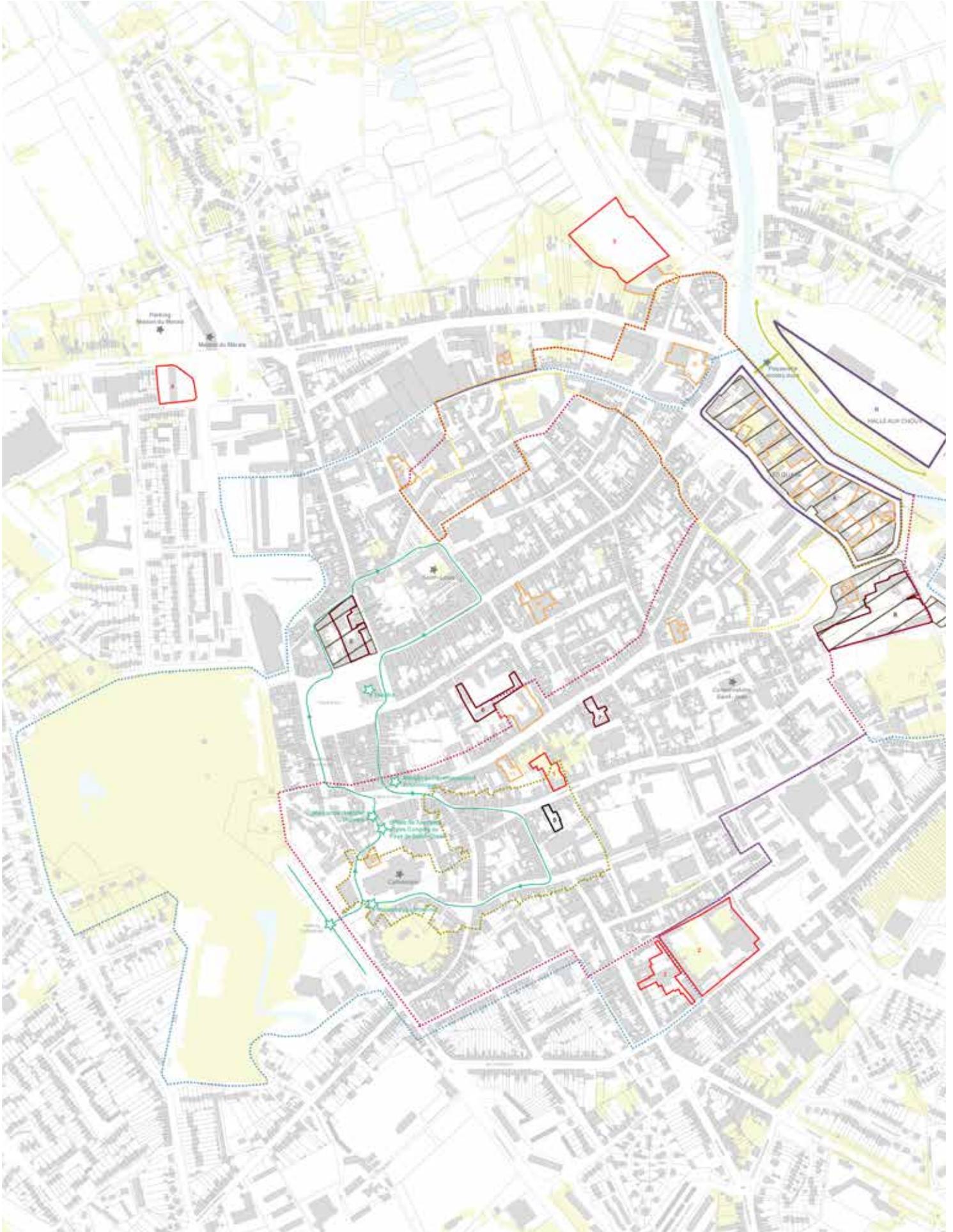
- > Les Vice-Présidents de la CAPSO en charge de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement et de l'Habitat
- > Le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer et les référents locaux de la DDTM
- > Les services de la Communauté d'agglomération
- > L'Agence d'Urbanisme et de Développement Pays de Saint-Omer Flandre Intérieure.





# CARTE :

- CARTE DE SYNTHÈSE  
DES OPÉRATIONS  
SUR LE COEUR DE VILLE -





## SAINT-OMER CŒUR DE VILLE



Parcours chaland



OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain)



Quartier prioritaire - ANRU



SPR (Site Patrimonial Remarquable)



PRO (Périmètre de Ravalement Obligatoire des façades)

### Établissement Public Foncier



Périmètre d'intervention de l'EPF

### Secteurs de projets



Opportunités foncières à réinvestir



Opérations à l'étude



Opérations en chantier



Opérations réalisées

- |   |  |
|---|--|
| 1 Maison de maître (10 logements)         | 10 Saint-Jean / école éducateur (35 logements) |
| 2 Anne Franck / Violette (64 logements)   | 11 Conseil Régional (9 logements)              |
| 3 Site de développement (25 logements)    | 12 Carpentier Lamarche (8 logements)           |
| 4 Bloc de 10 (30 logements)               | 13 Immeuble Quevrain (30 logements)            |
| 5 Banque de France (35 logements)         | 14 Sainte-Anne (13 logements)                  |
| 6 Saint-Jean (35 logements)               | 15 Jannoray (4 logements)                      |
| 7 École du Rosaire (15 logements)         | 16 Défilot (10 logements)                      |
| 8 Mérovée (50 logements)                  | 17 Laboratoire d'analyse (4 logements)         |
| 9 Les Hauts de Saint-Bertin (3 logements) | 18 Leogaigne (8 logements)                     |



Plan global de la composition urbaine

- A Les Quais (ANRU) : 50 logements
- B Halle aux choux : 100/140 logements
- C1 Filature 1 : 74/93 logements
- C2 Filature 2 : 65/91 logements
- C3 Filature 3 : 36/48 logements
- D1 Cavalerie 1 : 81/113 logements
- D2 Cavalerie 2 : 33/49 logements



Sources : IGN - BD Topo / PPISE  
Réalisation : AUD - Janvier 2018  
© Tous droits réservés -  
Reproduction et diffusion interdites





# SYNTHÈSE

Depuis de nombreuses années, l'Audomarois est confronté à une dévitalisation progressive de son pôle urbain et a fortiori du cœur de ville de Saint-Omer. Les politiques publiques et l'évolution des modes de vies ont en effet favorisé une périphérisation latente des activités économiques, des services et de l'habitat au détriment des centralités. Le cœur d'agglomération a ainsi connu une trajectoire de développement antagoniste à celle du reste du territoire. La dédensification des centres contraste avec la croissance démographique soutenue des communes rurales et périurbaines. De même, alors que les surfaces de vente périphériques connaissent une importante progression, le cœur de ville conserve des taux de vacance commerciale élevés. Pour autant, les acteurs locaux ont considéré que sa dévitalisation n'était ni souhaitable, ni irréversible. Ils développent, en conséquence, une stratégie offensive de reconquête des fonctions de centralité et de requalification du centre historique.

Cette stratégie définie en concertation étroite entre la Communauté d'agglomération et la ville de Saint-Omer est soutenue par les partenaires du territoire, notamment l'Etat, la Région Hauts-de-France et le Département du Pas-de-Calais. Elle s'articule autour de 4 axes d'interventions prioritaires mis en œuvre de manière transversale :

- > La rénovation du patrimoine bâti et la requalification des friches.
- > La requalification de l'espace public soutenant de nouvelles pratiques de mobilité.
- > La revalorisation des fonctions économiques de cœur de ville.
- > L'investissement dans la valeur patrimoniale.

Ces enjeux ont été intégrés dans les documents de planification en cours de finalisation : le Schéma de Cohérence Territoriale et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Conformément à la Charte d'urbanisme commercial d'agglomération, ils régulent de manière volontariste le développement commercial périphérique et définissent les modalités d'amélioration de la commercialité du cœur de ville. De même, dans la lignée du Programme Local de l'Habitat, leur élaboration a permis de fixer le cadre de la reconquête urbaine identifiant de manière précise les secteurs de projets à réinvestir. Plus de 1.000 logements sont ainsi programmés en renouvellement urbain en cœur de ville.

Les différentes actions de revitalisation ont été intégrées dans le Projet de Territoire de l'agglomération, le Plan Pluriannuel d'Investissement de la CAPSO, et le projet municipal porté par la ville de Saint-Omer. Les initiatives engagées articulent les mesures coercitives (Opération de Restauration Immobilière, Ravèlement Obligatoire des Façades, ...) et les politiques incitatives (aides aux travaux, appui aux primo-accédants, ...). La stratégie s'appuie également sur l'articulation et la complémentarité de dispositifs et programmes nationaux soutenant la reconquête urbaine et la valorisation du patrimoine (Programme ANRU, OPAH-RU, Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur, ...).

La mise en œuvre de cette stratégie favorisera de manière transversale une requalification qualitative du patrimoine remarquable (Maison Ribot, Théâtre de Saint-Omer, Chapelle des Jésuites, Conservatoire Saint-Jean, ...) et des espaces publics de cœur de ville (réaménagement des places, gestion du stationnement, ...). Elle permettra également la réalisation d'un vaste projet de reconquête urbaine du quartier de la gare autour de la constitution d'un pôle éco-numérique et de services.