



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) Du Pôle Territorial de Longuenesse

PROJET DE MODIFICATION N°15 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Notice explicative

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle Territorial de Longuenesse a été approuvé par le Conseil Communautaire de la CAPSO le 24 Juin 2019 et est opposable depuis le 12 Septembre 2019.

Par délibération en date du 26 juin 2025, le Conseil Communautaire de la CAPSO a prescrit une nouvelle procédure de modification du PLUi portant sur la commune de Tournehem-sur-la-Hem.

I. PRESENTATION DE LA MODIFICATION

A. Rappel de la procédure

Conformément aux articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale envisage de modifier le règlement écrit ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions du PLU, dès lors que le projet de modification n'implique pas :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Cette procédure permet des modifications ayant pour effet de :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

B. Objet de la modification

Par courrier en date du 25 septembre 2023, la commune de Tournehem-sur-la-Hem a sollicité la CAPSO afin de modifier l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du site 1 inscrite au PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse.

Ce secteur d'OAP est repris au plan de zonage du PLUi pour partie en zone 1AUb et pour partie en zone UDb, au niveau de la friche Desseille. La modification concerne la partie Nord de l'OAP.

motorisée nord-sud, enjeux environnementaux...) Ces contraintes ne permettent pas de respecter l'ensemble des principes de l'OAP inscrits au PLUi tel qu'approuvé le 25 juin 2019.

Le nouveau projet envisagé comprend 20 logements locatifs sociaux dont 9 en béguinage pour personnes âgées et 19 lots libres.

Au nord, l'accès sera réalisé via la rue du vieux château et au sud via le lotissement « le clos de la pâturelle » développé par SCOTIMMO. Une liaison douce permettra la traversée nord-sud du site. Cette voie douce sera également connectée à la rue de l'abbé Léon Guerlet à l'ouest de l'opération.

L'interface entre l'opération et le camping à l'Est est bordée d'arbres et de haies. Ceux-ci seront conservés afin de faciliter l'intégration des futures constructions dans leur environnement.

Esquisse d'aménagement



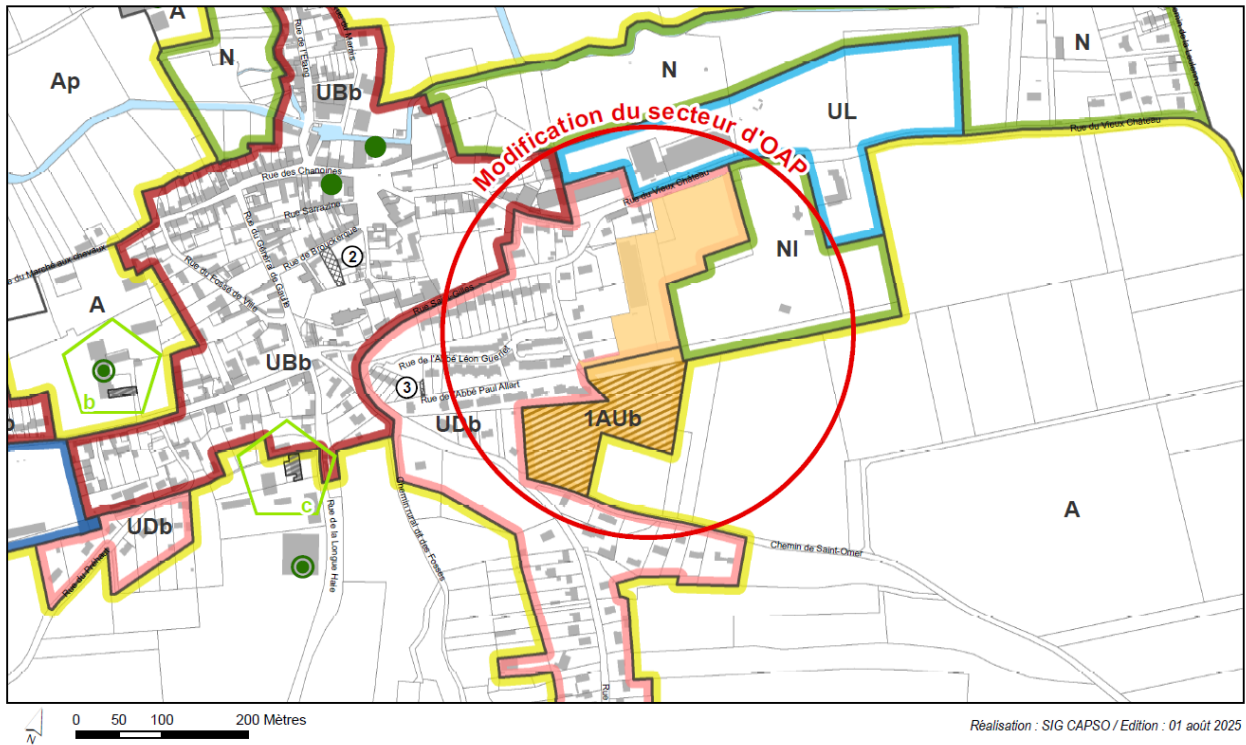
L'OAP du site 1 doit donc être modifiée afin de réfléchir à un aménagement global entre le secteur en friche et l'ancien parking.

Les grands principes de l'OAP sont toutefois maintenus en ce qui concerne notamment la mixité sociale prévue sur ce secteur, la densité, l'intégration paysagère du site et la prise en compte de la topographie, la création de liaisons douces...

Conformément aux articles L.153-36 et 41 du Code de l'Urbanisme, ces modifications sont possibles via la mise en place d'une procédure de modification du document d'urbanisme.

Commune de TOURNEHEM-SUR-LA-HEM

Projet de modification n°15 : extrait du plan A, après la modification



Extrait du plan de zonage pour la commune de Tournehem-sur-la-Hem après la modification n°15.

B. Modification du rapport de présentation

Les extraits cartographiques du Rapport de présentation – Projet de territoire repris aux pages 164-165 seront mis à jour.

Le paragraphe relatif aux zones à urbaniser sera mis à jour (page 165)

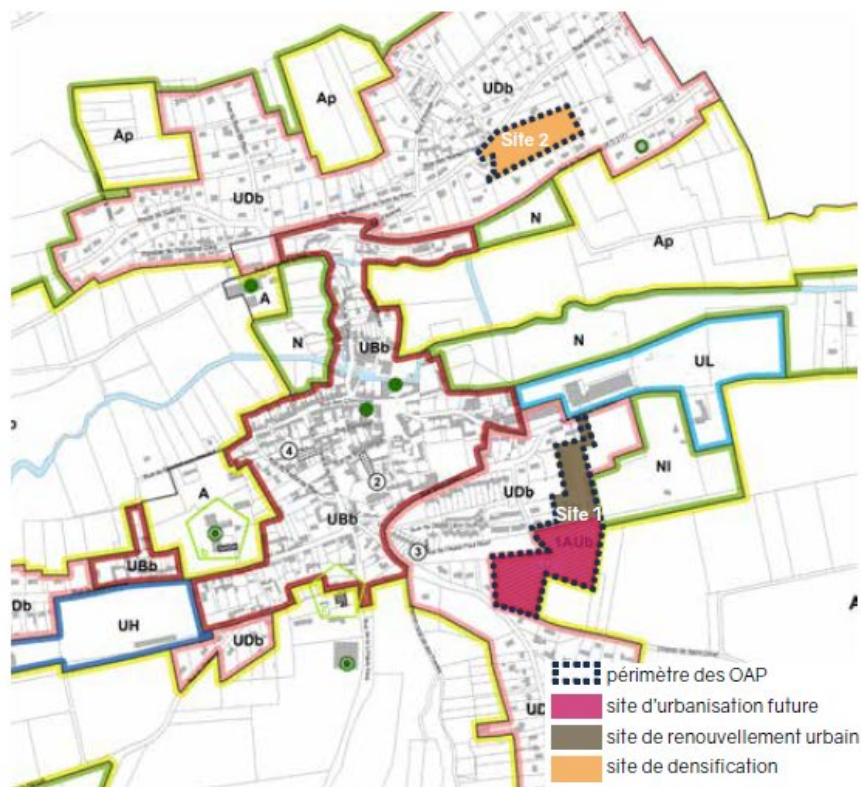
C. Modification Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les pages 260 à 265 portant sur le site 1 pour la commune de Tournehem sont modifiées afin d'intégrer la parcelle AC161 au site d'OAP.

Au vu de ces modifications, les principes d'aménagement doivent être adaptés afin de correspondre à la nouvelle emprise de l'OAP et au projet envisagé sur le site.

TOURNEHEM-SUR-LA-HEM

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE : Site 1 (partie AU) : AC 50 ; AC 103
Site 1 (partie renouvellement urbain) : AC 12 ; AC 6 ; AC 160 ; AC 165
Site 2 (densification) : AB 61 ; AB 62

SUPERFICIE : Site 1 (partie AU) : environ 17 800 m², soit 1,8 ha
Site 1 (partie renouvellement urbain) : 8 976 m² soit 0.9ha
Site 2 (densification) : 10 184 m² soit 1.0 ha

Parcelles nommées LE DESSUS DE L'EGLISE, LE LONG BAS COEUR

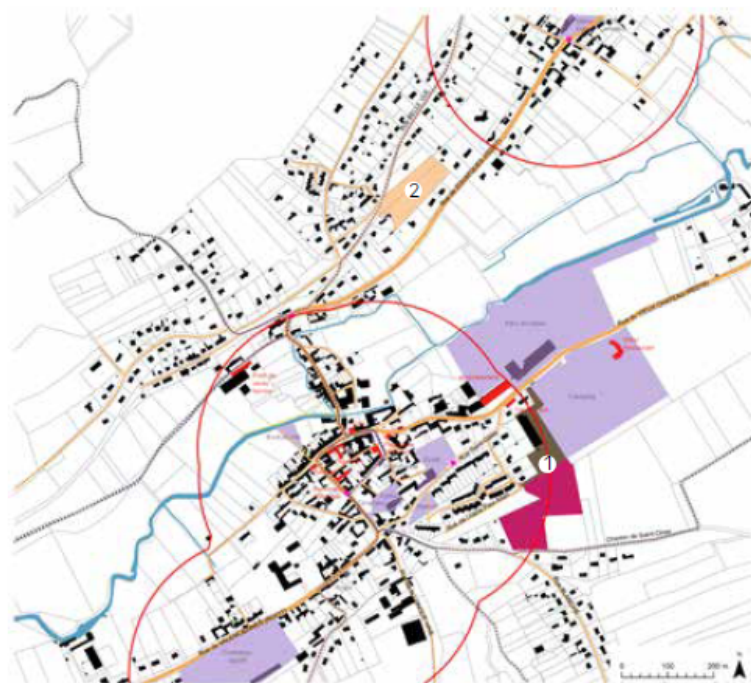
VUE SUR LA PARCELLE



TOURNEHEM-SUR-LA-HEM

DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT

OAP avant modification



LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ACCÈS AU SITE :

- Le secteur de l'OAP 1 est composé d'un site de renouvellement urbain et d'un site d'urbanisation future. Il se situe pour partie dans un périmètre de 300 m à vol d'oiseau autour des équipements du centre-bourg.
- La desserte du site est assurée depuis le sud par le Chemin de Saint-Omer, au nord par la RD 218 et se connecte par l'ouest à la rue de lotissement nommée l'Abbé Paul Allard.
- Le Chemin de Saint-Omer est support de randonnées pédestres (le GRP Audomarois et le Bois d'Elloo).
- Autour de l'école, plusieurs liaisons douces ont été développées pour pallier les impasses, ainsi qu'aux abords de la Hem pour une vocation de loisirs.
- L'arrêt de bus scolaire le plus proche se localise d'ailleurs devant l'école.

I.2. COMMERCE ET SERVICES :

- Le site 1 jouxte un camping intégré dans une zone touristique plus globale comprenant Bal Parc. Les autres services tels que l'école, la bibliothèque et la mairie se concentrent dans le centre historique du village, aux abords de la Place et de l'église, à l'ouest du site. Seuls les équipements sportifs sont plus éloignés du site.
- Une diversité de commerces, avec notamment supérette et pharmacie, se regroupent quant à eux sur la place mais également sur la RD217 qui traverse le centre du village.



Accès depuis le chemin de Saint-Omer



Accès depuis l'allée Paul Allard



Liaison douce menant à l'école



Emprise piétonne matérialisée rue de l'Abbé Léon Guerlet

TOURNEHEM-SUR-LA-HEM

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE

OAP avant modification



LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ENJEU LIÉ À L'EAU :

- La Hem passe à moins de 400 m du site 1. Un enjeu de zone humide est repéré dans le SAGE et le SDAGE sur le fond de vallée. Par ailleurs, un risque inondation est connu le long de la Vallée de la Hem (PPRI) mais n'impacte pas directement le site.

I.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

- Deux ZNIEFF de type 1 sont recensées sur la commune : Celle de la Haute Vallée de la Hem entre Audenfort et Nordausques et celle du Mont de Guémy au nord du village.
- Trois corridors de la Trame Verte et Bleue sont ainsi précisés :
 - Un corridor de zones humides à maintenir le long de la Hem,
 - Un corridor bocager à conforter s'appuyant en partie sur le cours d'eau,
 - Un corridor pelouses et landes à restaurer à l'ouest du village.
- Un cœur de biodiversité de pelouses et de landes à confirmer est repéré à 200 m au sud du site 1.

I.3. AUTRES ENJEUX :

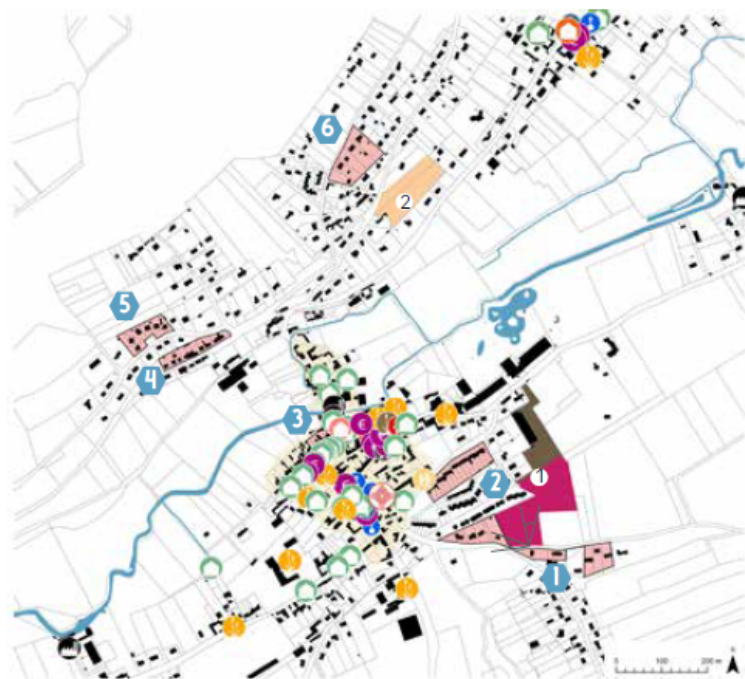
- Quelques exploitations agricoles en activité se situent à l'ouest du site 1, à plus de 300 m, dont quelques unes relèvent de l'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Un parking végétalisé à côté du camping a été planté d'arbres créant une masse boisée au nord du site.
- Il faut également noter que le site 1 est en pente descendante vers le fond de vallée. Ce qui permet d'avoir une vue sur les coteaux boisés au nord.



TOURNEHEM-SUR-LA-HEM

AMBIANCE BÂTI

OAP avant modification



LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

- Le site 1 est localisé à proximité du centre historique de Tournehem-sur-la-Hem riche d'un nombre important d'éléments patrimoniaux (de type domestique, commercial / artisanal / tertiaire et agricole), constituant notamment un ensemble remarquable de constructions en craie.
- Il offre une vue sur l'église Saint-Médard, inscrite au titre des monuments historiques dont le périmètre englobe le secteur d'urbanisation future. Une vue sur l'église de Zouafques est également présente.

I.2. FORMES URBAINES :

Les densités aux abords immédiats du site 1 peuvent être très différentes :

- 1 A l'ouest, un lotissement de la fin du XX^{ème} siècle : parcelles de 560 m² en moyenne
- 2 Au sud, des constructions récentes : parcelles de 1 220 m² en moyenne

Plus on s'approche du centre ancien, plus les densités sont importantes et inversement :

- 3 Au centre : parcelles de 255 m² en moyenne
- 4 A 100 m : parcelles de 465 m² en moyenne
- 5 A 200 m : parcelles de 810 m² en moyenne
- 6 A 500 m : parcelles de 1 630 m² en moyenne.



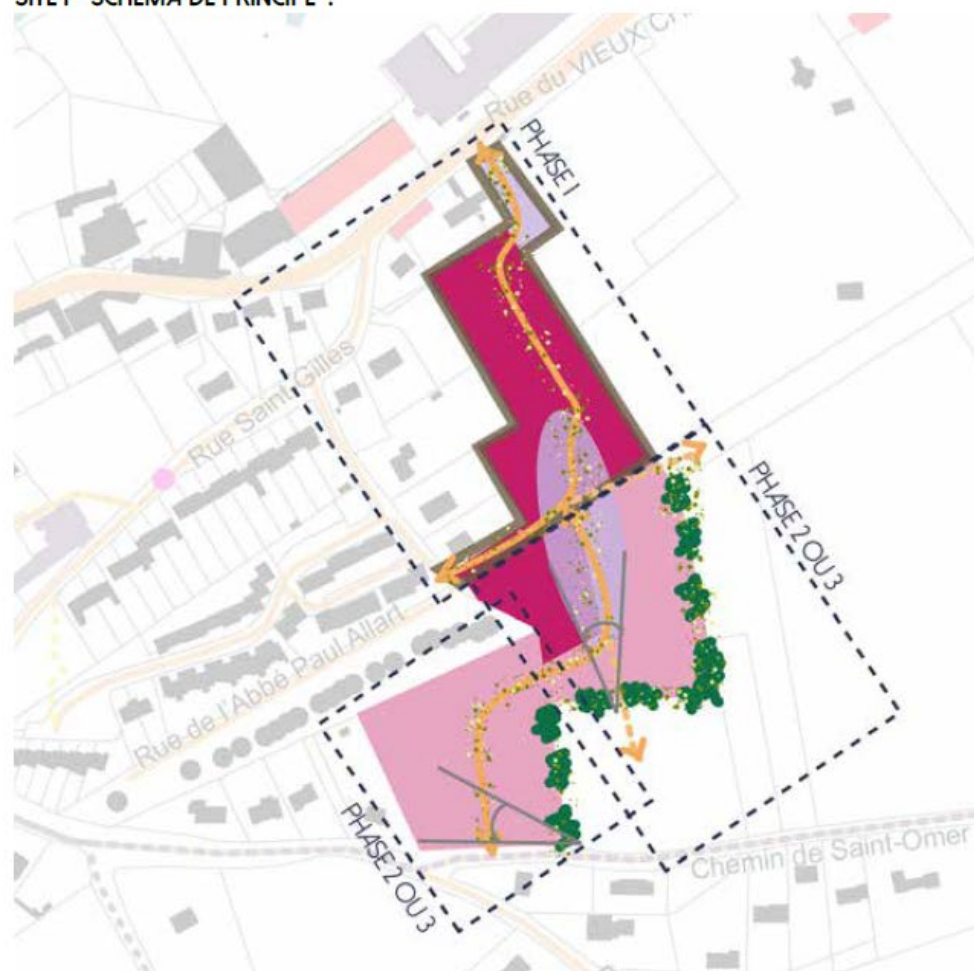
TOURNEHEM-SUR-LA-HEM



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP avant modification

SITE I - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE:

- Site de renouvellement urbain
- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus forte
- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus faible
- Espace public à créer
- Traitement paysager à réaliser
- Transition ville/campagne à prévoir
- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion future à préserver
- Vues à préserver
- Principe de phasage



TOURNEHEM-SUR-LA-HEM

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP avant modification

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE:

- Assurer la perméabilité écologique du site avec les espaces humides et bocagers présents au nord (Vallée de la Hem).
- S'adapter à la topographie des versants de la Vallée de la Hem en veillant à l'intégration paysagère des bâtis.
- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement.

- Prendre en compte dans l'aménagement la proximité avec l'église (périmètre des Monuments Historiques)

PROGRAMMATION :

- **Site de renouvellement urbain** : Réalisation a minima de 18 logements en locatif social - Densité minimum de 20 logements/ha - vocation commerciale autorisée.
- **Site AU** : Réalisation a minima de 27 logements dont un minimum de 5 logements en locatif social. Ainsi, au moins 20% des logements du site seront des logements locatifs sociaux. - Densité minimale de 18 logements/ha.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Aménager la voirie en tenant compte de la topographie et l'accompagner de noues paysagères et de liaisons douces, connectant le chemin de St-Omer, la rue de l'Abbé Paul Allart et la RD 218. La définition des modalités de desserte et d'accès se fera de façon concertée avec le département. Des connexions futures vers l'est et le sud du site devront être préservées.
- Mettre en place un espace de stationnement paysager aux abords de la RD 218, à l'entrée nord du site de renouvellement urbain.
- Intégrer le site dans le paysage, situé à la frange entre le village et la campagne par des aménagements paysagers s'inspirant de la végétation des pelouses calcicoles.
- Offrir un espace public qualitatif au coeur du site permettant notamment de préserver la vue sur les versants de la Vallée de la Hem.
- Proposer une densité plus forte sur la partie nord-ouest et une densité

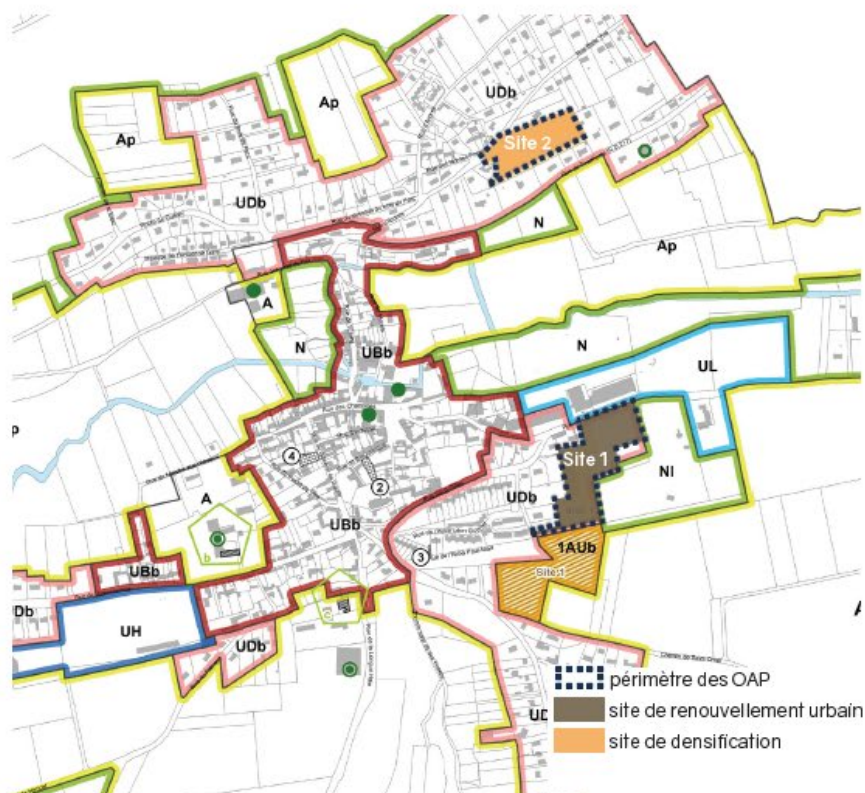
moyenne sur la partie sud pour favoriser une transition bâtie en cohérence avec le cadre environnant.

- Adapter la gestion des eaux de pluie au dénivelé afin de limiter les ruissellements.
- Sur la partie sud, implanter le bâti de manière à s'adapter à la pente et à préserver à la vue sur l'église située à l'ouest.
- En termes de phasage, l'aménagement de la zone devra débuter par le site de renouvellement urbain. La zone AU pourra quant à elle se réaliser en deux phases.

TOURNEHEM-SUR-LA-HEM



LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE :

Site 1 (renouvellement urbain) : AC 12 ; AC 6 ; AC 160 ; AC 165 ; AC 161

Site 2 (densification) : AB 61 ; AB 62

SUPERFICIE :

Site 1 (renouvellement urbain) : 19 035 m² soit 1,9 ha

Site 2 (densification) : 10 184 m² soit 1.0 ha

Parcelles nommées LE DESSUS DE L'EGLISE, LE LONG BAS COEUR



VUE SUR LA PARCELLE



Vue depuis le chemin de Saint-Omer



Vue depuis le nord



LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ACCÈS AU SITE :

- Le secteur de l'OAP 1 est composé d'un site de renouvellement urbain et d'un site d'urbanisation future. Il se situe pour partie dans un périmètre de 300 m à vol d'oiseau autour des équipements du centre-bourg.
- La desserte du site est assurée depuis le nord par la RD 218 et se connecte par l'ouest à la rue de lotissement nommée l'Abbé Léon Guerlet
- Le Chemin de Saint-Omer, situé plus au sud, est support de randonnées pédestres (le GRP Audomarois et le Bois d'Elloo).
- Autour de l'école, plusieurs liaisons douces ont été développées pour pallier les impasses, ainsi qu'aux abords de la Hem pour une vocation de loisirs.
- L'arrêt de bus scolaire le plus proche se localise d'ailleurs devant l'école.

I.2. COMMERCE ET SERVICES :

Le site 1 jouxte un camping intégré dans une zone touristique plus globale comprenant Bal Parc. Les autres services tels que l'école, la bibliothèque et la mairie se concentrent dans le centre historique du village, aux abords de la Place et de l'église, à l'ouest du site. Seuls les équipements sportifs sont plus éloignés du site.

- Une diversité de commerces, avec notamment supérette et pharmacie, se regroupent quant à eux sur la place mais également sur la RD217 qui traverse le centre du village.



Accès depuis le chemin de Saint-Omer



Accès depuis l'allée Paul Allard



Liaison douce menant à l'école



Emprise piétonne matérialisée rue de l'Abbé Léon Guerlet

TOURNEHEM-SUR-LA-HEM

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE

OAP après modification



LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ENJEU LIÉ À L'EAU :

- La Hem passe à moins de 400 m du site 1. Un enjeu de zone humide est repéré dans le SAGE et le SDAGE sur le fond de vallée. Par ailleurs, un risque inondation est connu le long de la Vallée de la Hem (PPRI) mais n'impacte pas directement le site.

I.2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

- Deux ZNIEFF de type 1 sont recensées sur la commune : Celle de la Haute Vallée de la Hem entre Audenfort et Nordausques et celle du Mont de Guémy au nord du village.
- Trois corridors de la Trame Verte et Bleue sont ainsi précisés :
 - Un corridor de zones humides à maintenir le long de la Hem,
 - Un corridor bocager à conforter s'appuyant en partie sur le cours d'eau,
 - Un corridor pelouses et landes à restaurer à l'ouest du village.
- Un cœur de biodiversité de pelouses et de landes à confirmer est repéré à 200 m au sud du site 1.

I.3. AUTRES ENJEUX :

- ▲ Quelques exploitations agricoles en activité se situent à l'ouest du site 1, à plus de 300 m, dont quelques unes relèvent de l'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).



Vue sur les coteaux boisés au nord



Haie d'aubépines à l'extrémité nord du site



TOURNEHEM-SUR-LA-HEM

AMBIANCE BÂTI

OAP après modification



LÉGENDE COMMENTÉE :

I.1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :





-  Le site 1 est localisé à proximité du centre historique de Tournehem-sur-la-Hem riche d'un nombre important d'éléments patrimoniaux (de type domestique, commercial / artisanal / tertiaire et agricole), constituant notamment un ensemble remarquable de constructions en craie.
-  Il offre une vue sur l'église Saint-Médard, inscrite au titre des monuments historiques dont le périmètre englobe le secteur d'urbanisation future. Une vue sur l'église de Zouafques est également présente.

I.2. FORMES URBAINES :

Les densités aux abords immédiats du site 1 peuvent être très différentes :

-  1 A l'ouest, un lotissement de la fin du XX^{ème} siècle : parcelles de 560 m² en moyenne
-  2 Au sud, des constructions récentes : parcelles de 1 220 m² en moyenne

Plus on s'approche du centre ancien, plus les densités sont importantes et inversement :

-  3 Au centre : parcelles de 255 m² en moyenne
-  4 A 100 m : parcelles de 465 m² en moyenne
-  5 A 200 m : parcelles de 810 m² en moyenne
-  6 A 500 m : parcelles de 1 630 m² en moyenne.



Ecole de Tournehem



Habitation en craie



Café rue du Romelaere



Habitat mitoyen Allée Paul Allard

TOURNEHEM-SUR-LA-HEM

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP après modification

SITE I - SCHÉMA DE PRINCIPE :



LÉGENDE:

- Site de renouvellement urbain
- Zone à vocation habitat relevant d'une densité plus forte
- Zone à vocation habitat relevant d'une densité plus faible
- Espace public
- Espace public
- Traitement paysager
- Transition ville / campagne
- Principe de desserte
- Vue à préserver
- Principe de phasage



TOURNEHEM-SUR-LA-HEM

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP après modification

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE:

- Assurer la perméabilité écologique du site avec les espaces humides et bocagers présents au nord (Vallée de la Hem).
- S'adapter à la topographie des versants de la Vallée de la Hem en veillant à l'intégration paysagère des bâtis.

- Maîtriser les eaux de surface afin de limiter les risques de ruissellement.
- Prendre en compte dans l'aménagement la proximité avec l'église (périmètre des Monuments Historiques)

PROGRAMMATION :

- **Site de renouvellement urbain** : Réalisation a minima de 18 logements en locatif social - Densité minimum de 20 logements/ha - vocation commerciale autorisée.
- **Site AU** : Réalisation a minima de 27 logements dont un minimum de 5 logements en locatif social. Ainsi, au moins 20% des logements du site seront des logements locatifs sociaux. - Densité minimale de 18 logements/ha.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Proposer une densité plus forte sur la partie nord pour favoriser une transition bâtie en cohérence avec le cadre environnant.
- Sur la partie sud, implanter le bâti de manière à s'adapter à la pente et à préserver à la vue sur l'église située à l'ouest.
- Intégrer le site dans le paysage, situé à la frange entre le village et la campagne par des aménagements paysagers.
- Préserver la végétation existante à l'est du projet, visant à un traitement paysager qualitatif avec les limites du camping.
- Offrir un espace vert qualitatif au cœur du site, permettant notamment d'intégrer quelques places de stationnement paysager.
- Adapter la gestion des eaux de pluie au dénivelé afin de limiter les

ruissellements.

- Aménager la voirie en tenant compte de la topographie et l'accompagner d'un traitement paysager, avec des noues et des liaisons douces. L'accès par le nord se fera par la RD218 et l'accès par le sud sera déterminé de manière à connecter le projet à l'un des quartiers limitrophes alentours. La définition des modalités de desserte et d'accès se fera de façon concertée avec le département.
- Créer une liaison piétonne qui traversera le site afin de faciliter les déplacements doux et de créer une connexion Nord-Sud.
- En termes de phasage, l'aménagement de la zone devra débuter par la partie Nord. La zone AU pourra quant à elle se réaliser en deux phases.