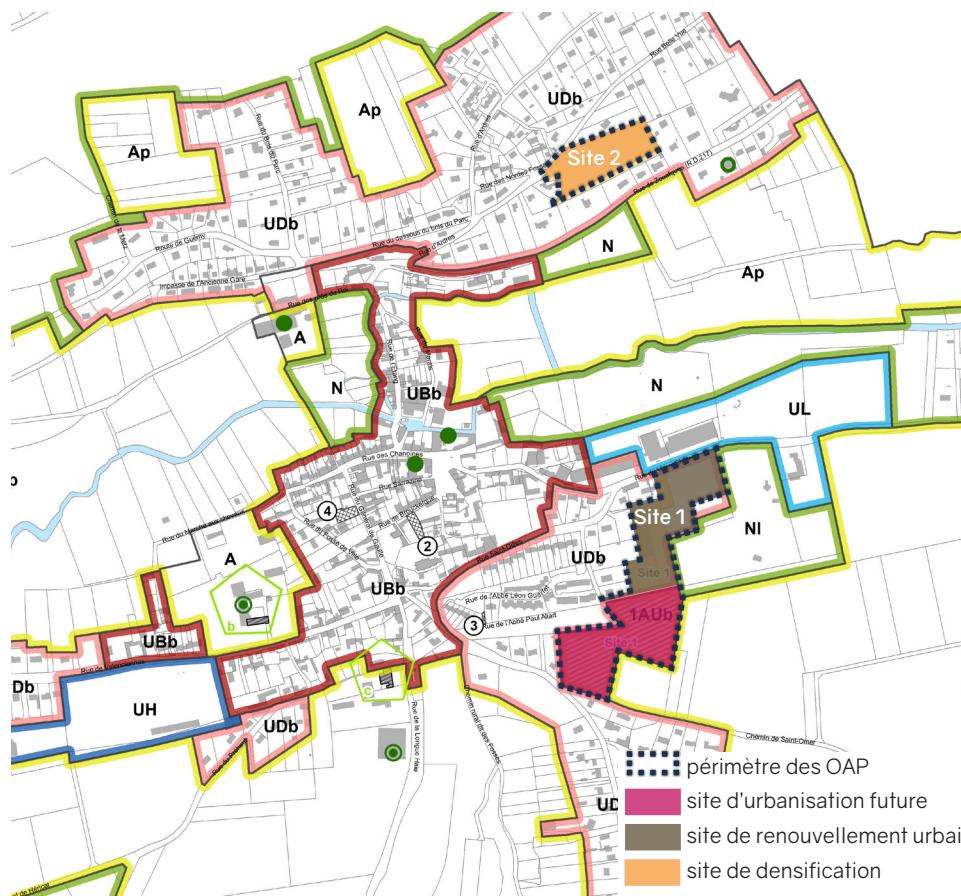


TOURNEHEM-SUR-LA-HEM



LOCALISATION SUR LE ZONAGE



CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE :

Site 1 (renouvellement urbain): AC 12 ; AC 6 ; AC 160 ; AC 165 ; AC161
 Site 1 (partie AU) : AC 50 ; AC 103
 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



TOURNEHEM-SUR-LA-HEM

DIAGNOSTIC MOBILITÉ ET EQUIPEMENT



LÉGENDE COMMENTÉE :

I.I. 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. COMMERCES 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.



TOURNEHEM-SUR-LA-HEM

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT ET AGRICULTURE



LÉGENDE COMMENTÉE :

1.1. 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.

1.2. 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.

1.3. 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

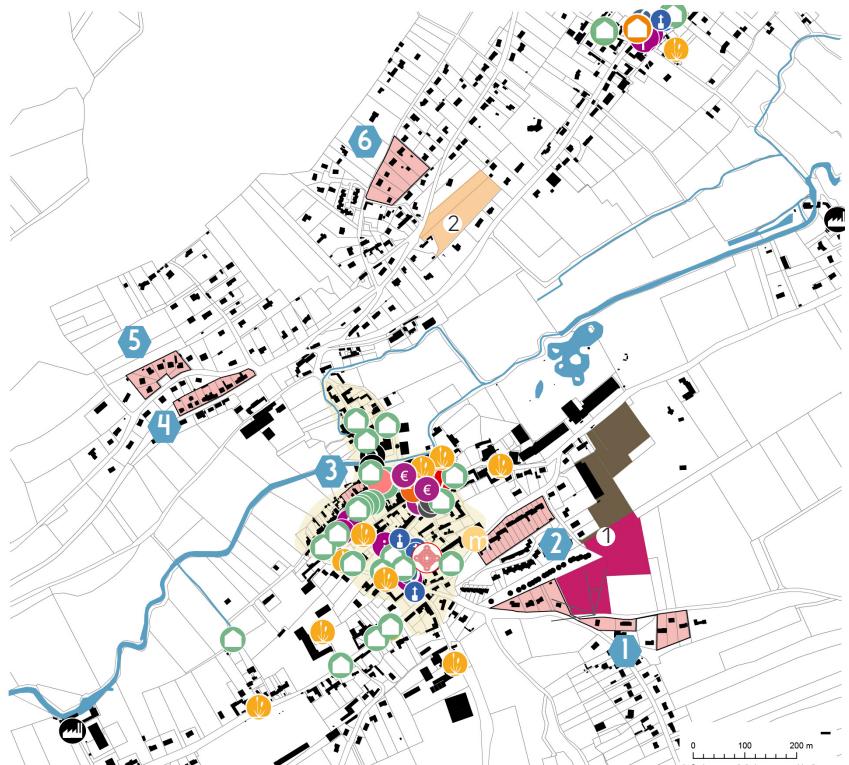


Haie d'aubépine à l'extrémité nord du site

TOURNEHEM-SUR-LA-HEM



AMBIANCE BÂTI



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^e 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

SITE 1 - 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

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 :

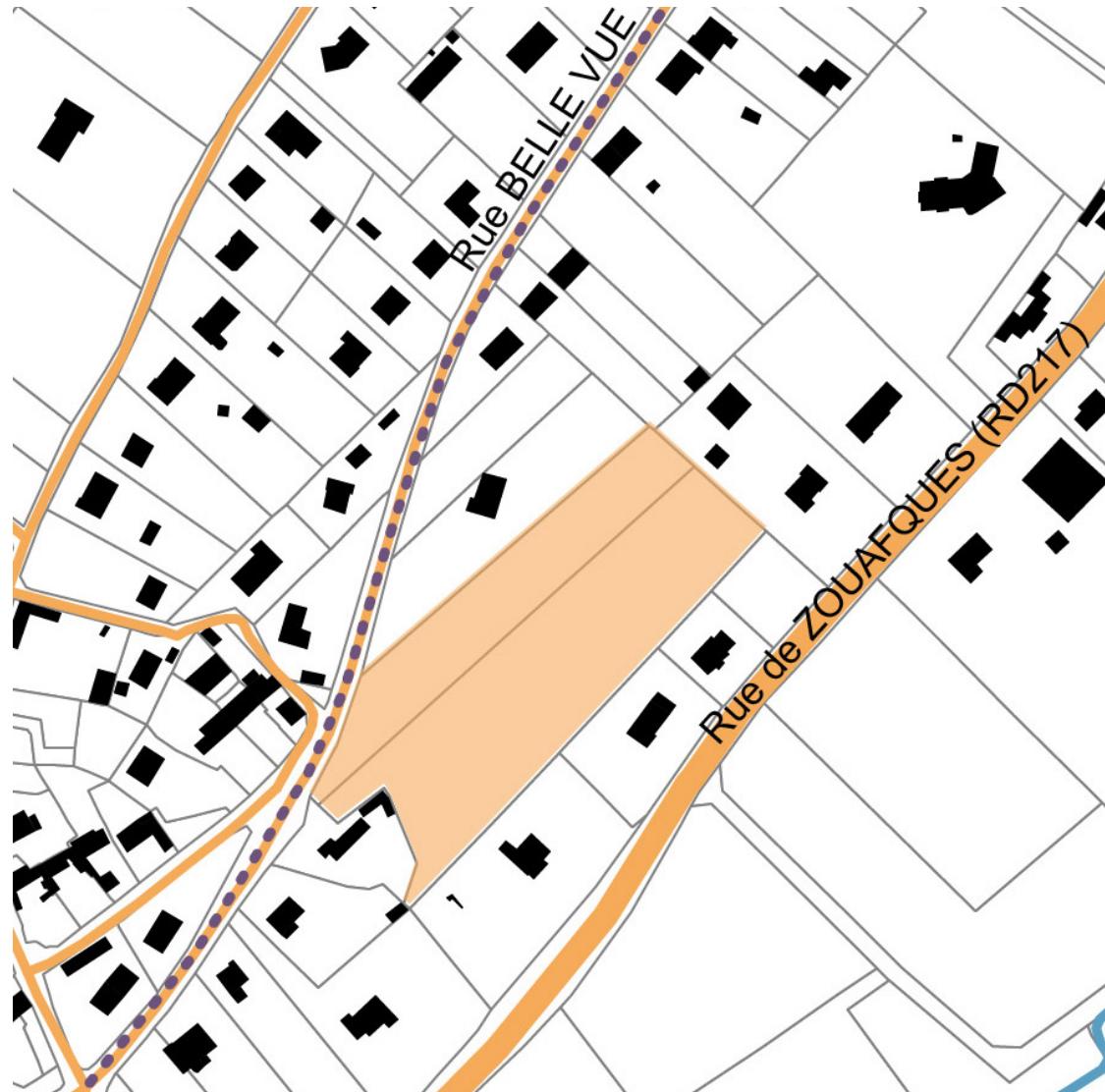
- Proposer une densité plus forte sur la partie nord pour favoriser une transition bâtie en cohérence avec le cadre environnant.
- Sur la partie sud, implanter le bâti de manière à s'adapter à la pente et à préserver à la vue sur l'église située à l'ouest.
- Intégrer le site dans le paysage, situé à 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.



TOURNEHEM-SUR-LA-HEM

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE 2 - SITE DE DENSIFICATION :



SITE 2 - DESCRIPTION

Situé en accroche de la rue Belle Vue, le site offre une opportunité de densification du tissu urbain existant.

SITE 2 - PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

L'aménagement du site 2 assurera la construction, a minima de 18 logements soit une densité minimale de 9 logements/ha.