

**Enquête publique relative au projet  
De MODIFICATION N°15 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL DU POLE TERRITORIAL DE  
LONGUENESSE SUR  
LA COMMUNE DE TOURNEHEM-SUR-LA-HEM**



**TOURNEHEM-SUR-LA-HEM**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES ET  
AVIS  
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**



**ENQUÊTE PUBLIQUE MENÉE DU  
LUNDI 15 DÉCEMBRE 2025 AU VENDREDI 16 JANVIER 2026  
CONDUITE PAR DÉCISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LILLE  
N° E25000158 / 59 du 04 Novembre 2025**

**Commissaire-enquêteur : Elsa BEVILACQUA**

# Table des matières

1	CADRE GENERAL .....	2
2	LE PROJET ET SES ENJEUX.....	2
3	L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	5
4	MOTIVATIONS DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	6
4.1	Sur l'objet de la procédure.....	6
4.2	Sur le contexte réglementaire .....	6
4.3	Sur la justification du projet .....	7
4.4	Sur ses enjeux environnementaux et son aménagement.....	7
4.5	Sur les avis des PPA .....	8
4.6	Sur le déroulement de l'enquête publique .....	8
4.7	Sur la contribution du public .....	9
4.8	Sur les réponses de la CAPSO suite aux observations de la MRAe, des PPA et du commissaire-enquêteur .....	9
5	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR .....	11

## 1 CADRE GENERAL

La commune de Tournehem-sur-la-Hem est située en région Hauts de France, dans le département du Pas-de-Calais. Elle relève de l'arrondissement de Saint-Omer et fait ainsi partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (CAPSO), qui est la structure intercommunale, compétente en matière de plan local d'urbanisme depuis sa création.

Le document d'urbanisme en vigueur est le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Pôle Territorial de Longuenesse. Il a été élaboré par le Conseil communautaire de la CAPSO le 24 juin 2019 et est opposable depuis le 12 septembre 2019.

La présente enquête publique, prescrite par l'arrêté 1166-25 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer en date du 13 Novembre 2025, a pour but de permettre la consultation par le public du projet de modification N°15 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du pôle territorial de Longuenesse sur la commune de Tournehem-sur-la-Hem et ainsi de recueillir ses observations.

## 2 LE PROJET ET SES ENJEUX

Le projet de modification N°15 du PLUi porte **sur la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et le document graphique associé.**

L'OAP concerne 2 sites sur la commune de Tournehem-sur-la-Hem (site 1 et site 2).

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

La CAPSO sera le Maître d'ouvrage pour ce dossier.

Le projet de modification porte donc sur **le site 1**, repris au plan de zonage du PLUi pour partie en zone 1AUb et pour partie en zone UDb, au niveau d'une friche (la friche Deseille).

La modification concerne la partie Nord de l'OAP, avec **élargissement du périmètre de l'OAP** pour reprendre le périmètre de l'ancien parking du parc d'attraction « Bal Parc » devenu « Fééryland », situé de l'autre côté de la voie.

En effet, la commune de Tournehem-sur-la-Hem réfléchit depuis plusieurs années à un projet global sur les parcelles AC 6-12-160-161 et 165, visant à la fois à réhabiliter une friche existante, située le long de la RD218 et à renforcer l'urbanisation sur les parcelles voisines.

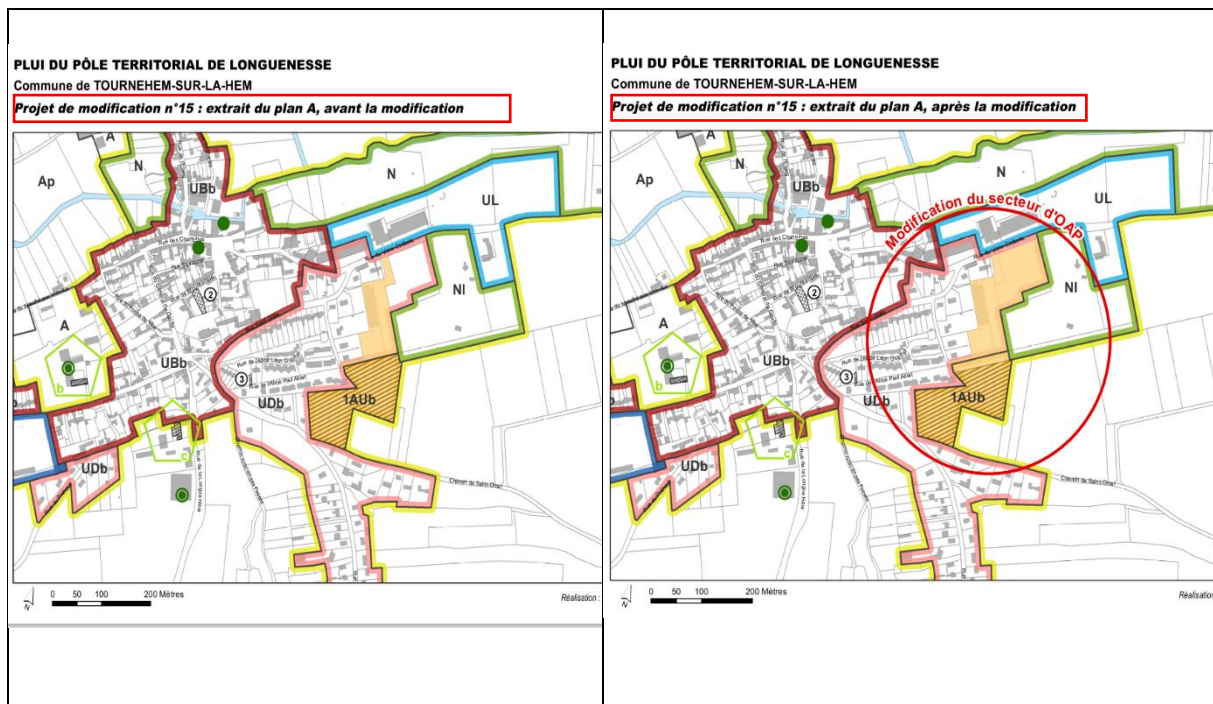
La CAPSO, a préempté pour le compte de la commune en 2021, la parcelle AC 161, afin de réfléchir à une opération d'ensemble sur ce secteur. Sur cette parcelle, se trouvait le parking du parc d'attraction « Bal Parc » devenu « Fééryland » situé de l'autre côté de la voie. **Le projet vise à inclure cet ancien parking dans l'OAP du site 1.**

**Une modification de l'OAP et du document graphique associé sont donc nécessaires à la réalisation de ce projet, visant à inclure cet ancien parking.**

La délibération N° D205-25 du Conseil Communautaire du 26 Juin 2025 a officialisé la décision d'engager la modification n°15 du territoire de la commune de Tournehem-sur-la-Hem.

Le plan règlementaire A de la commune de Tournehem-sur-la-Hem sera donc modifié afin de :

- reprendre la parcelle AC161 dans le Secteur faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP (Art. L.151-6 du Code de l'Urbanisme),
- retirer le « secteur de mixité sociale » sur la parcelle AC165 puisqu'elle est désormais intégrée à la phase 1 du projet (la parcelle 165 reste rattachée à la zone 1AUb).



Outre le plan réglementaire A, les extraits cartographiques du rapport de présentation, les pages 260 à 265 de l'OAP portant sur le site 1 pour la commune de Tournehem-sur-la-Hem seront modifiées afin d'intégrer la parcelle AC161 au site d'OAP.

Au vu de ces modifications, les principes d'aménagement doivent en effet être adaptés afin de correspondre à la nouvelle emprise de l'OAP et aux enjeux du projet envisagé sur le site1.

Les études de faisabilité réalisées sur le site ont révélé un certain nombre de contraintes: la topographie du terrain est accidentée, présente des déclivités (ne permet donc pas une desserte 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 et constituent également un des motifs de modification de l'OAP.

Les prérequis au projet d'aménagement sont liés à la réhabilitation de la friche industrielle et de l'ancien parking, avec les risques associés aux sites et sols pollués. Le

projet devra ainsi comporter des études spécifiques et garantir la maîtrise des risques de pollution accidentelle, pendant la phase préparation et la phase travaux.

Le projet d'aménagement envisagé comprend des logements locatifs sociaux dont certains en béguinage pour personnes âgées et des 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 ».

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. Le projet prévoit par ailleurs la création de zones d'espaces verts.

Un des enjeux environnementaux du projet est lié à la biodiversité et à son impact potentiel sur les espèces présentes sur la zone concernée.

Des dispositions techniques devront être prises pour la maîtrise des eaux pluviales et du ruissellement, liés à l'artificialisation de sols (logements,...)

### **3 L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Par décision N° E25000158 / 59 du 04 Novembre 2025, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Lille a désigné Mme Elsa BEVILACQUA, en qualité de Commissaire enquêteur. L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'Arrêté de la communauté d'agglomération N° 1166-25 du 13 Novembre 2025, du 15 Décembre 2025 à 9 heures au 16 Janvier 2026 à 17 heures.

Le siège de l'enquête a été fixé à la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Omer. Les lieux d'enquête ont été fixés au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Omer, à Longuenesse et en Mairie de Tournehem-sur-la-Hem.

Quatre permanences ont été tenues :

- Le lundi 15 Décembre 2025, de 9 à 12h, à la CAPSO.

- Le lundi 29 Décembre 2025, de 9 à 12h, en mairie de Tournehem-sur-la-Hem
- Le samedi 10 Janvier 2026 de 9 à 12h, en mairie de Tournehem-sur-la-Hem
- Le vendredi 16 janvier 2026, de 14 à 17h, à la CAPSO.

Elle s'est déroulée dans les meilleures conditions possibles. Aucun incident n'est à signaler lors des permanences. Aucune difficulté majeure n'a été rencontrée.

Le public a pu s'exprimer et faire part de ses observations.

Aucune observation n'a été déposée sur aucun des deux registres mis à disposition du public, que ce soit au siège de l'enquête ou en mairie de Tournehem-sur-la-Hem.

De plus, il n'y a pas eu d'observations par courrier postal, ni par courriel.

## **4 MOTIVATIONS DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Mes motivations s'appuient sur les constats suivants :

### **4.1 Sur l'objet de la procédure**

- L'objet de la procédure, les motivations et objectifs des modifications sont clairement exposés dans le dossier.
- Le dossier et les informations sur modifications prévues sur le plan réglementaire A de la commune et sur l'OAP du site 1 permettait au public d'être clairement et entièrement informé des dispositions du projet.
- Les précisions apportées par la CAPSO au Commissaire enquêteur pour appréhender le dossier ont été satisfaisantes.

### **4.2 Sur le contexte réglementaire**

- La procédure de modification s'est déroulée conformément aux articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'Urbanisme. En effet, ce projet n'était pas concerné par

les restrictions posées par ces articles et n'exigeait donc pas une procédure de révision.

- Les éléments fournis par la CAPSO à l'appui de son projet sont conformes à la réglementation en vigueur au moment de l'enquête publique et compatibles avec les documents d'urbanisme en vigueur : SCoT,...
- Dans sa délibération n°2025-9107 du 30 septembre 2025, d'examen au cas par cas, la MRAe a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale ce projet de modification.

#### **4.3 Sur la justification du projet**

- Le projet de modification permet de réhabiliter une friche existante mais inclut désormais un parking qui n'est plus utilisé.
- Il va permettre d'améliorer l'aménagement du site 1 avec la construction de logements tout en ne remettant pas en cause les enjeux, programmation et principes d'aménagement de l'OAP du site1.

#### **4.4 Sur ses enjeux environnementaux et son aménagement**

- Le projet tient compte des contraintes liées à la topographie du site 1 qui accidentée et qui présente des déclivités.
- Les enjeux environnementaux liés à la réhabilitation de la friche industrielle et de l'ancien parking, avec les risques associés aux sites et sols pollués, sont étudiés. Des études spécifiques permettront de garantir la maîtrise des risques de pollution accidentelle, pendant la phase préparation et la phase travaux.
- Le projet d'aménagement envisagé prend bien en compte les accès au futur site et la création d'une liaison douce permettant la traversée nord sud.
- 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. Le projet prévoit par ailleurs la création de zones d'espaces verts.

- Le maître d'œuvre du projet d'aménagement du site 1 prend en compte les enjeux liés à la biodiversité et à son impact potentiel sur les espèces présentes sur la zone concernée.
- Des dispositions techniques sont requises dans l'OAP pour la maîtrise des eaux pluviales et du ruissellement, liés à l'artificialisation de sols (logements,...)

#### **4.5 Sur les avis des PPA**

- Les PPA ont été notifiées le 16 Octobre 2025 ; trois réponses ont été reçues : Le Conseil Départemental des Hauts de France, Le Parc Naturel des Caps & Marais d'Opale et La Chambre d'agriculture du Nord-Pas-de-Calais.
- Aucune des réponses n'exprime une objection à ce projet de modification.
- Deux des trois PPA ont clairement émis un avis favorable sur le projet de modification n°15 du PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse : l'avis du Département est favorable et n'appelle pas de réponse ; l'avis du Parc naturel régional est favorable mais a été assorti de deux remarques.
- La Chambre d'Agriculture n'émet pas clairement un avis ; elle fait mention d'enjeux liés à la biodiversité et aux mesures de compensation.

#### **4.6 Sur le déroulement de l'enquête publique**

- L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'Arrêté de la communauté d'agglomération N° 1166-25 du 13 Novembre 2025, du 15 Décembre 2025 au 16 Janvier 2026.
- La publicité et son affichage ont respecté les exigences légales et ont été réalisés selon les règles de l'arrêté, à savoir :
  - La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
  - Les publications légales dans les journaux ont été faites dans 2 journaux locaux plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête.
- Les permanences ont été tenues aux lieux et dates prévues.

- La mise à disposition du public du dossier d'enquête et du registre sur les deux lieux d'enquête a été réalisée dans de bonnes conditions grâce à la coopération du service urbanisme de la CAPSO et de la mairie de Tournehem-sur-la-Hem.
- Le public a pu prendre connaissance du dossier complet sur support papier et par voie électronique grâce à un poste informatique à la CAPSO ; il a eu accès au registre papier pendant ces 4 permanences mais également aux jours et heures d'ouverture de la CAPSO et de la Mairie de Tournehem-sur-la-Hem.
- Ce même dossier était consultable en ligne sur le site internet de la CAPSO.
- Le public pouvait envoyer à une adresse courriel de la CAPSO ses observations et propositions.
- Les 4 permanences ont eu lieu sans incident.
- Aucun événement notable n'est intervenu durant la période d'enquête publique.

#### **4.7 Sur la contribution du public**

- Le public ne s'est pas manifesté durant la période de consultation.
- Le projet de modification n'a suscité aucune remarque, aucune objection ni opposition du public.
- Ce manque d'intérêt du public peut s'expliquer par le fait que la zone du projet figurait déjà au PLUi en zone urbaine ou à urbaniser et que les modifications apportées à l'OAP restent mineures et perçues peu impactantes par le public. Le projet d'aménagement en tant que tel du site 1 devrait davantage intéresser le public.

#### **4.8 Sur les réponses de la CAPSO suite aux observations de la MRAe, des PPA et du commissaire-enquêteur**

- La CAPSO a transmis son mémoire en réponse dans les délais impartis.
- La CAPSO a apporté des réponses claires, détaillées, complètes et satisfaisantes aux observations des PPA et aux questions du commissaire enquêteur.
- Conformément aux observations de la MRAe, la CAPSO et son maître d'œuvre se

sont engagés à respecter les préconisations de l'étude « sites et sols pollués » et à engager une étude acoustique pendant l'été 2026, période d'activité du parc d'attraction Fééryland, situé à proximité du site 1.

- Conformément aux observations du Parc naturel Régional, la CAPSO a détaillé les mesures prévues pour veiller à un bon rapport de proportion vis-à-vis du clocher de l'église (monument historique), qui devrait idéalement rester un repère paysager, et pour veiller à l'homogénéisation et à la qualité de la végétalisation des limites séparatives.
- Conformément aux observations de la Chambre d'agriculture, la CAPSO confirme qu'une étude de biodiversité a été engagée et est encore en cours, que cette étude confirme que des mesures de compensation seront nécessaires et que les modalités de compensation, non possibles sur le site 1, ont fait l'objet de discussions avec la Mairie de Tournehem-sur-la-Hem.
- Les deux remarques suivantes, émises par le commissaire-enquêteur nécessitent la modification du dossier pour l'approbation de la procédure de modification ; en effet il a été porté à l'attention de la CAPSO que :
  1. Sur la notice explicative p 17 et sur la page 260 de l'OAP après modification, des erreurs ont été relevées sur les informations relatives aux parcelles concernées et à leur superficie
  2. La page 265 de l'OAP après modification ne précise plus les dispositions en matière de préservation de la vue des versants de la HEM dans l'AOP

La remarque 1 a fait l'objet de réponses ajoutées par la CAPSO directement dans les deux registres d'enquête publique ; ces réponses constituent des contributions à prendre en compte dans le cadre de l'enquête publique. Le dossier sera ainsi modifié en ce sens pour l'approbation de la procédure de modification.

De même, pour la remarque 2, la précision pourra être reprise dans l'OAP pour l'approbation de la procédure de modification. L'OAP après modification précisera : « Offrir un espace vert qualitatif au cœur du site, permettant notamment de préserver la vue sur les versants de la vallée de la Hem et d'intégrer quelques places de stationnement paysager ».

## 5 AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

En conclusion, suite aux motivations détaillées ci-dessus, j'émet un

### **AVIS FAVORABLE** avec RESERVE

à la modification n°15 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle territorial de Longuenesse sur la Tournehem-sur-la-Hem

La réserve concerne les deux remarques émises par le commissaire enquêteur sur la notice explicative et sur le contenu de l'OAP après modification.

La première de ces remarques (notice p17 et page 260 de l'OAP après modification) a fait l'objet de réponses ajoutées par la CAPSO directement dans les deux registres d'enquête publique ; ces réponses constituent des contributions à prendre en compte dans le cadre de l'enquête publique. La CAPSO s'est engagée à ce que le dossier soit ainsi modifié, conformément aux réponses portées sur les registres, pour l'approbation de la procédure de modification.

La deuxième remarque (page 265 de l'OAP après modification) sera à prendre en compte dans l'OAP pour l'approbation de la procédure de modification. L'OAP après modification précisera : « Offrir un espace vert qualitatif au cœur du site, permettant notamment de préserver la vue sur les versants de la vallée de la Hem et d'intégrer quelques places de stationnement paysager ».

Fait à CALAIS, le 11 Février 2026

Le commissaire enquêteur

Elsa BEVILACQUA

