

PLUi-H

*Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat
de la Communauté de Communes des Villes Sœurs*

Préambule	p. 3
Les axes du PADD	
Axe 1. Réinvestir et réactiver les fondamentaux du territoire pour reconquérir une attractivité économique et résidentielle	p. 6
Axe 2. Restituer les liens Terre-Mer pour l'agrégation du territoire	p. 18
Axe 3. S'affirmer comme territoire de bien être et du bien vivre en lien avec l'identité patrimoniale et touristique	p. 26
Annexes	p. 36

Préambule

L'objectifs du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable – PADD – constitue la pièce structurante du Plan Local d'Urbanisme intercommunale (PLUi).

Il est l'expression du projet porté par les élus et expose les objectifs de développement et d'aménagement spatial qui orientent le dispositif réglementaire.

Il fait l'objet d'une concertation avec les habitants et d'une association avec les Personnes Publiques Associées.

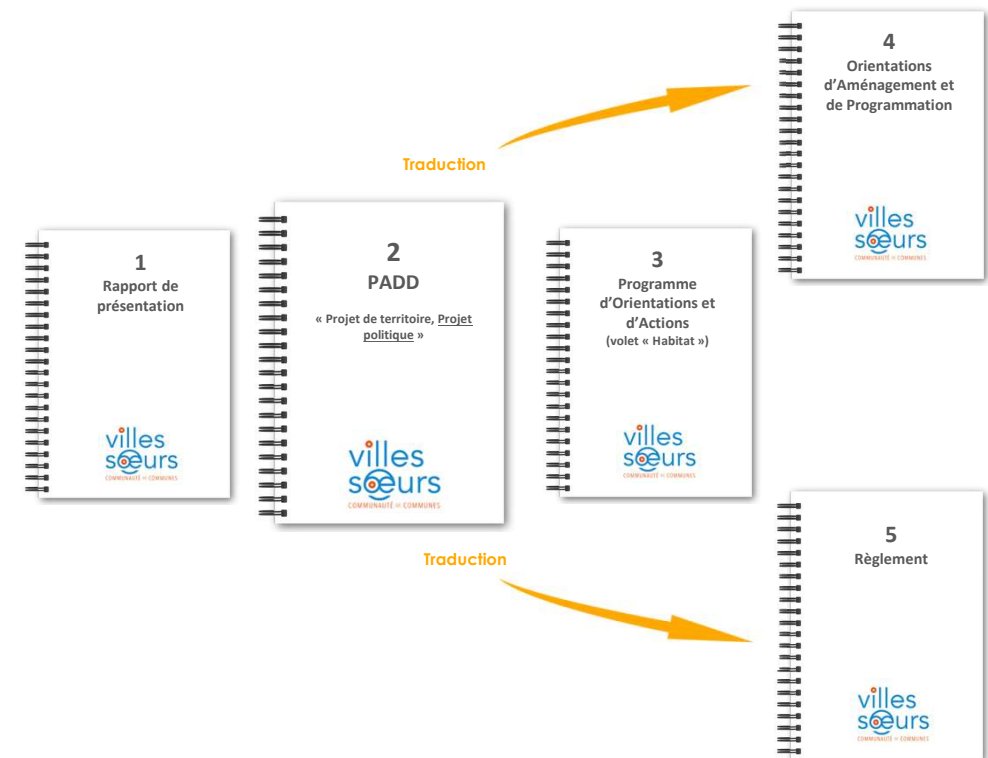
Il est débattu en Conseil municipal.

Le PADD traduit, dans le cadre du document d'urbanisme, l'ambition de développement et d'aménagement de la Communauté de Communes des Villes Sœurs formulée par les élus communautaires.

Ce document s'organise sur une première partie qui exprime l'ambition pour la communauté de communes à l'horizon 2032. Cette ambition est ensuite traduite dans un parti d'aménagement et dans une stratégie déclinée en objectifs.

L'expression du projet d'aménagement de l'intercommunalité des Villes Sœurs est complétée par :

- un Programme d'Orientations et d'Actions relatives à l'habitat (pièce n°3 du PLUi-H) ;
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°4 du PLUi-H) ;
- un règlement graphique et écrit (pièces n°5 du PLUi-H).



Préambule

Une structuration en trois axes d'égale importance

Stratégie
d'aménagement
sur les dix prochaines
années
(horizon 2032)

« *Reconquérir une
dynamique d'attractivité
en s'appuyant sur un
pôle urbain **diversifié** et
accessible »*

Axe 1 : Réinvestir et réactiver les **fondamentaux du territoire** pour reconquérir une attractivité économique et résidentielle.

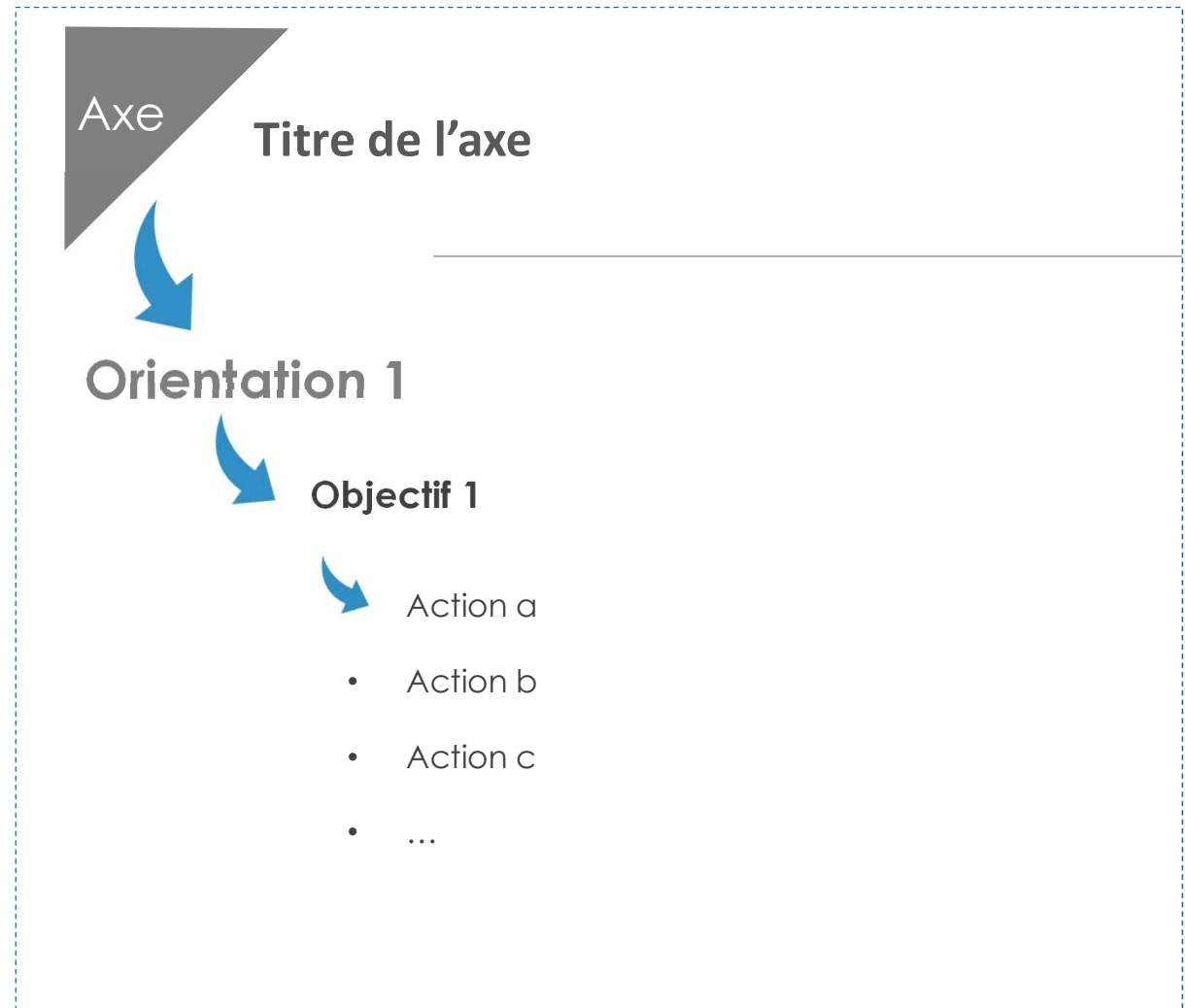
Axe 2 : Restituer les **liens Terre-Mer** pour l'agrégation du territoire.

Axe 3 : S'affirmer comme territoire de **bien être** et du **bien vivre** en lien avec l'identité patrimoniale et touristique.

Préambule

La déclinaison des axes en orientations et objectifs

Principe de lecture du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes des Villes Sœurs :





Axe 1

Réinvestir et réactiver **les fondamentaux du territoire** pour reconquérir une attractivité économique et résidentielle



Axe
1

Réinvestir et réactiver les fondamentaux du territoire pour reconquérir une attractivité économique et résidentielle

Le premier axe vise à concevoir un renouveau du développement du territoire en s'appuyant sur ses attraits historiques et géographiques qui ont fait sa reconnaissance. Il aspire, ainsi, à renforcer l'encrage de l'intercommunalité dans divers réseaux économiques, qu'ils soient de nature industrielle (Territoires d'industrie « Vallée de la Bresle », « Glass Vallée » et le port maritime), ou touristique (frange littoral, parc naturel régional avoisinant, etc.)

Cette stratégie d'attractivité ne repose pas que sur un développement économique mais vise également à pérenniser et accroître la population permanente de l'intercommunalité en proposant une offre adaptée et diversifiée en termes d'habitat, de services et d'équipements. Pour cela, une structuration du territoire encourageant le renforcement des centralités a été privilégiée.

La réflexion tient compte du projet d'un nouvel EPR à Penly (hors territoire communautaire) dont la conception (prévue sur le temps du PLUi-H) et l'utilisation génèreront une dynamique spécifique dont l'aire d'influence s'étend sur la Communauté de Communes des Villes Sœurs.

Ce premier axe se décline en 3 orientations, chacune composée de 3 objectifs :

- **Consolider l'armature urbaine et industrielle de l'intercommunalité**
 - S'appuyer sur la vivacité des pôles moteurs historiques comme leviers aux dynamiques de développement
 - Conforter l'armature économique du territoire
 - Renouveler les outils du développement numérique

- **Valoriser le patrimoine urbain et touristique**
 - Reconquérir le bâti délaissé
 - Affirmer le pôle gare comme porte d'entrée du territoire
 - Accroître et diversifier l'offre touristique depuis le littoral

- **Retrouver le chemin de la croissance démographique**
 - Agir sur le parc résidentiel pour accueillir une nouvelle population
 - Porter une stratégie démographique ambitieuse
 - Assurer une offre en équipements publics adaptée aux usages et efficace



Réinvestir et réactiver les fondamentaux du territoire pour reconquérir une attractivité économique et résidentielle

1.1. Consolider l'armature urbaine et industrielle de l'intercommunalité

1.1.1 S'appuyer sur la vivacité des pôles moteurs historiques comme leviers aux dynamiques de développement

- Privilégier le renforcement des 3 Villes Sœurs comme pôle central du territoire agissant sur les fonctions de centralité : résidentielle, commerciale, équipements et animation (culturelle notamment) ;
- Renforcer Gamaches comme pôle secondaire dans l'arrière pays pour répondre aux besoins du quotidien et des offres de proximité et d'hyperproximité ;
- Compléter l'offre des pôles littoraux en appui du pôle central ;
- Permettre la densification des autres communes rurales.
- Viser une répartition hiérarchisée de la production neuve de logements :

Polarité	Nombre de logements à construire à l'horizon 2032	% sur la CC
Pôle central	733	39,2%
Pôle relais	150	8,0%
Pôles littoraux	147	7,8%
Communes rurales	855	45%
CC Villes-Sœurs	1885	100%





Réinvestir et réactiver les fondamentaux du territoire pour reconquérir une attractivité économique et résidentielle

1.1. Consolider l'armature urbaine et industrielle de l'intercommunalité

1.1.2 Conforter l'armature économique du territoire, inscrit dans la Glass Vallée

- Pérenniser les locaux commerciaux en ville sur le pôle central ;
- Stopper le développement des zones commerciales (en favorisant leur renouvellement et requalification) ;
- Affirmer la position du Parc Environnemental d'Activités Bresle Maritime (PEABM) dans le Territoire d'industrie de la vallée de la Bresle et la Glass Vallée comme principale zone d'activités à développer et qualifier son intégration dans le paysage ;
- Conforter le fonctionnement du site industrialo- portuaire (notamment dans le champ des matériaux, de la pêche et de la maintenance énergétique) ;
- Requalifier les Zones d'activités économiques (ZAE) des Villes Sœurs et de Gamaches pour de nouvelles activités ;
- Entretenir les zones artisanales et les sites isolés d'entreprises importantes.





Réinvestir et réactiver les fondamentaux du territoire pour reconquérir une attractivité économique et résidentielle

1.1. Consolider l'armature urbaine et industrielle de l'intercommunalité

1.1.3 Renouveler les outils du **développement numérique**

- Accompagner le parcours résidentiel des entreprises par une offre immobilière économique attractive : village d'entreprises, incubateurs et services mutualisés ;
- Projeter un maillage de tiers-lieux cohérent, en privilégiant les sites en centre-ville et/ou sur des nœuds multimodaux (accompagnement de la politique communautaire en cours de définition).





Axe
1

Réinvestir et réactiver **les fondamentaux du territoire** pour reconquérir une attractivité économique et résidentielle

1.2. Valoriser le patrimoine urbain et touristique

1.2.1 Reconquérir le **bâti délaissé**

- Investir le parc immobilier vacant pour redonner vie aux centres urbains et villageois ;
- Concilier rénovation énergétique et patrimoine architectural ;
- Qualifier les perceptions du front de mer par une architecture travaillée et identitaire ;
- Conforter et renouveler le tissu urbain existant en encourageant le renouvellement des friches ;
- Envisager un développement par extension mesurée des villes et villages pour répondre au besoin de logements non pourvus dans les enveloppes urbaines.





Axe
1

Réinvestir et réactiver les fondamentaux du territoire pour reconquérir une attractivité économique et résidentielle

1.2. Valoriser le patrimoine urbain et touristique

1.2.2 Affirmer le **pôle gare** comme porte d'entrée du territoire

- Réhabiliter la gare par des fonctions complémentaires ;
- Aménager l'esplanade de la gare comme un pôle multimodal ;
- Assurer une accessibilité aisée à la gare et depuis la gare vers les sites touristiques en privilégiant l'utilisation des modes actifs ou de partage (accompagnement de la politique communautaire sur les mobilités douces) ;
- Requalifier la desserte du front de mer et du site industrialo-portuaire.





Réinvestir et réactiver les fondamentaux du territoire pour reconquérir une attractivité économique et résidentielle

1.2. Valoriser le patrimoine urbain et touristique

1.2.3 Accroître et **diversifier l'offre touristique** depuis le littoral

- Renforcer et diversifier l'offre hôtelière et balnéaire sur la frange littorale (dans le respect de la loi littoral) ;
- Inscrire le territoire en connexion avec les réseaux touristiques voisins : PNR de la Baie de Somme, PNR du Pays de Bray, station verte, stations classées de tourisme, Projet du Pays d'art et d'histoire...
- Permettre le développement d'autres formes d'hébergements touristiques dans l'arrière-pays en adéquation avec l'environnement rural ;
- Valoriser et connecter les parcours cyclotouristiques et chemins de randonnées entre le littoral et les sites touristiques de l'arrière-pays ;
- Structurer l'offre en aires de camping-car ;
- Réaliser une aire de grand passage.





Réinvestir et réactiver les fondamentaux du territoire pour reconquérir une attractivité économique et résidentielle

1.3. Retrouver le chemin de la croissance démographique

1.3.1 Agir sur le **parc résidentiel** pour accueillir une nouvelle population

- Répondre aux besoins du parcours résidentiel (diversification, localisation, proximité aux services, etc.) et de toutes les tranches d'âges (seniors, jeunes actifs, famille) ;
- Diversifier l'offre locative du pôle central notamment par une croissance de l'offre en logements aidés ;
- Moderniser le parc existant : performance et autonomie énergétique, présence d'extérieur, lutte contre l'habitat indigne, etc.
- Concevoir des modalités d'aménagement pour un urbanisme intense en foncier et durable.





Axe
1

Réinvestir et réactiver **les fondamentaux du territoire** pour reconquérir une attractivité économique et résidentielle

1.3. Retrouver le chemin de la croissance démographique

1.3.2 Portée une **stratégie démographique** ambitieuse

- Accueillir environ 1 000 nouveaux habitants d'ici 2034 ;
- Privilégier l'accueil des nouveaux habitants dans les villes et villages des communes ;
- Pérenniser la silhouette bâtie des lieux-dits et hameaux du territoire ;
- Tirer partie de l'installation d'un nouvel EPR à Penly ;
- Développer une offre immobilière favorable à un emménagement permanent sur le territoire (réduire la saisonnalité) .





Réinvestir et réactiver **les fondamentaux du territoire** pour reconquérir une attractivité économique et résidentielle

1.3. Retrouver le chemin de la croissance démographique

1.3.3 Assurer une offre en **équipements publics adaptée** aux usages et efficace

- Projeter le développement de l'offre en équipement de santé corrélé aux besoins locaux ;
- Veiller aux capacités épuratoires des stations de traitements des eaux ;
- Accompagner le développement de réseaux de télécommunication et numérique sur l'ensemble du territoire ;
- Cibler les nouveaux logements dans les centralités urbaines et villageoises au plus près des services et équipements et favoriser leur accessibilité par modes doux.

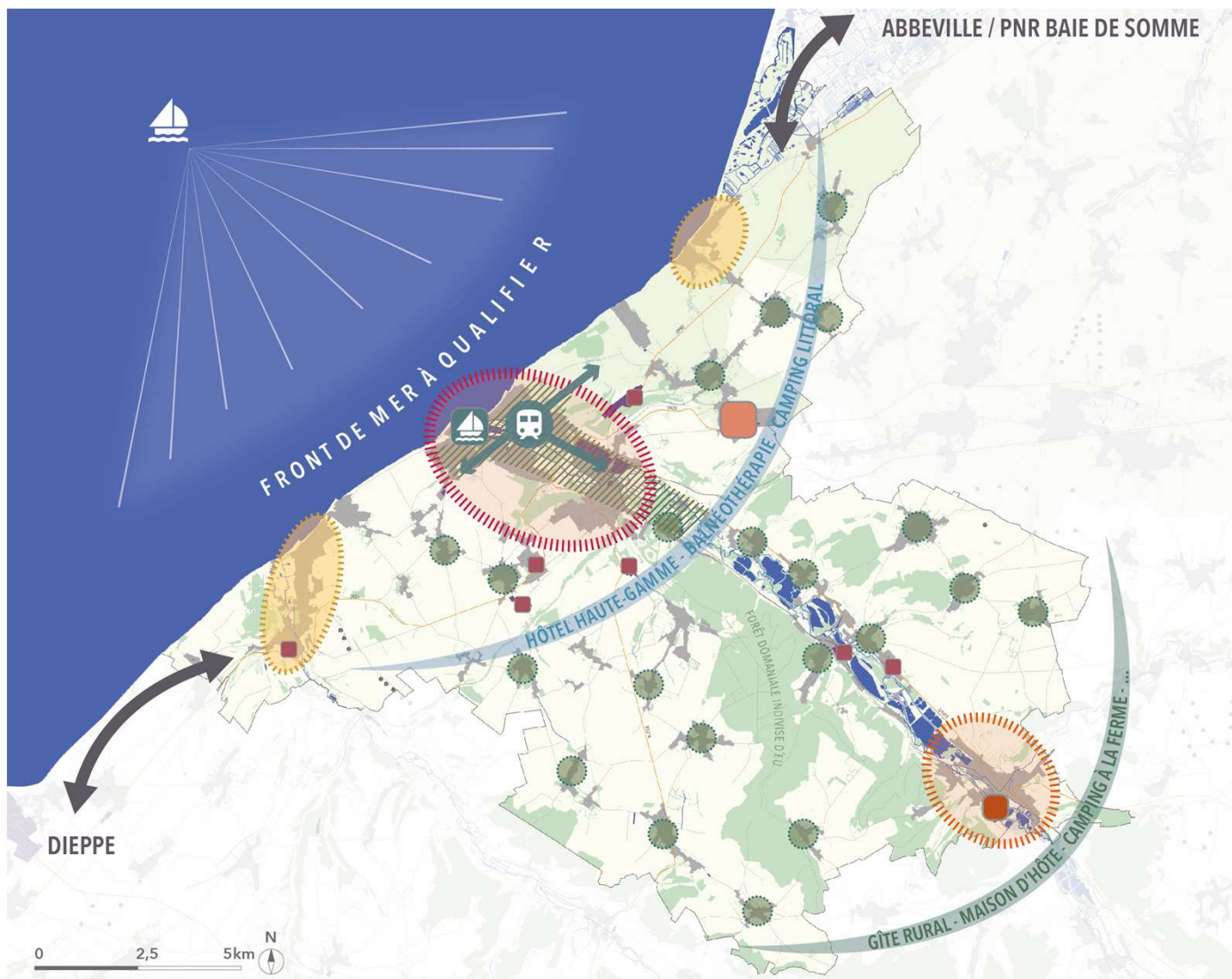




Axe
1

Réinvestir et réactiver les fondamentaux du territoire pour reconquérir une attractivité économique et résidentielle.

Carte de synthèse



Hierarchie urbaine

- Pôle central
- Pôle relais
- Pôles littoraux
- Pôles ruraux

Armature économique

- PAEBM à développer
- Site industrialo-portuaire à conforter
- ZAE à requalifier
- Zones artisanales à entretenir
- Développement de tiers lieux à privilégier
- Pôle gare à affirmer
- Offre touristique à diversifier
- Bâti délaissé à reconquérir dans les enveloppes urbaines



Axe 2

Restituer les **liens Terre-Mer** pour
l'agrégation du territoire.



Axe 2

Restituer les **liens Terre-Mer** pour l'agrégation du territoire.

Le deuxième axe aspire à mobiliser et développer les connexions et interactions entre les divers espaces du territoire notamment entre le front de mer et l'arrière-pays mais aussi entre les plateaux et la vallée.

En effet, dans l'ambition de renforcer les polarités de l'intercommunalité, les élus souhaitent permettre à chacun d'avoir un accès aisé aux services, commerces et équipements qu'elles concentrent en structurant les liaisons et en encourageant l'utilisation de modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (qui reste le mode de déplacement majeur en milieu rural). Il s'agit ainsi, de concevoir la vallée de la Bresle comme colonne vertébrale du territoire communautaire, support des flux de mobilité.

En outre, il s'agit de mettre en synergie les différentes ressources du territoire dans un objectif de valorisation et de diversification des pratiques avec l'idée de mouvement et de mutabilité des espaces et installations.

Ce deuxième axe se décline en 2 orientations et se compose de 5 objectifs :

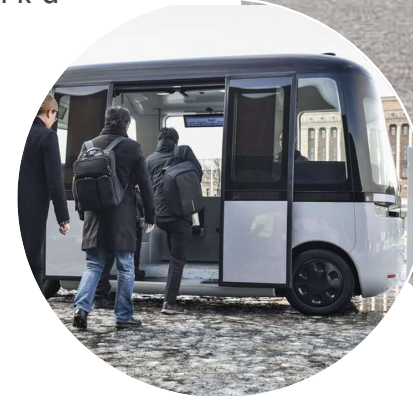
- **Faire de la Bresle un axe d'organisation et de cohésion**
 - Organiser les mobilités depuis et vers le pôle central
 - Articuler l'offre résidentielle avec l'offre de services et d'équipements
- **Révéler les identités et spécificités des paysages entre terre et mer**
 - Renforcer la vitalité de l'espace agricole et de l'espace maritime
 - Accroître le rôle de la forêt dans un triptyque forêt-terre-mer
 - Accompagner le développement des filières énergétiques respectueuses du territoire



2.1. Faire de la Bresle un axe d'organisation et de cohésion

2.1.1 Organiser les **mobilités depuis et vers** le pôle central

- Sécuriser les axes principaux (la D925, D940, D1015 et D1314) pour tous modes de déplacements ;
- Projeter la création de parking relais en entrée de ville limitant l'utilisation de la voiture individuelle dans le pôle central ;
- Accompagner le développement d'un système de transport en commun rural (navettes, Transport A la Demande, etc.) pour mettre en œuvre le rabattement sur les pôles ;
- Entretenir un maillage de cheminements doux efficace en assurant leurs continuités (voie entre verre et mer, chemin des étangs, le long du canal de Eu, etc.) ;
- Concevoir une stratégie extra-communautaire de mobilité induite par les travaux de l'EPR à Penly notamment par le développement de nœuds multimodaux proches des espaces d'hébergements temporaires.





2.1. Faire de la Bresle un axe d'organisation et de cohésion

2.1.2 Articuler **l'offre résidentielle** avec **l'offre de services** et d'équipements

- Privilégier les nouveaux logements dans les centralités urbaines* et villageoises* au plus près des services et équipements accessibles par modes doux ;
- Mettre en œuvre une stratégie d'implantation et de mutualisation des équipements dans la vallée ;
- Accompagner le renforcement de l'offre de santé de proximité et des services à la personne ;
- Empêcher la dilution des services de proximité dans les zones de grands commerces ;
- Assurer la réversibilité des équipements publics pour s'adapter aux évolutions des modes de vie.





2.2. Révéler les identités et spécificités des paysages entre terre et mer

2.2.1 Renforcer la **vitalité de l'espace agricole** et de **l'espace maritime**

- Permettre la diversité des pratiques et des cultures qui animent nos paysages ;
- Encourager le développement et la diversification des activités agricoles (agri-énergie, agri-tourisme, etc.)
- Valoriser les productions labellisées ;
- Préserver et renforcer le maillage bocager du territoire ;
- Limiter l'urbanisation des espaces agricoles, naturels et forestiers à 100 ha pour le développement résidentiel (35 ha), d'équipements (20 ha), économique (40 ha), et touristique (5 ha), hors projets relatifs à l'EPR de Penly) en évitant au possible les terres de bonne valeur agronomique (consommation possible si dûment justifiée par l'étude des autres possibilités) ;
- Anticiper dans les futures opérations, les différentes mobilités, y compris agricoles ;





2.2. Révéler les identités et spécificités des paysages entre terre et mer

2.2.2 Accroître le **rôle de la forêt** dans un triptyque forêt-terre-mer

- Développer des boucles d'itinéraires de découvertes entre le plateau agricole, la forêt et la vallée valorisant notamment le site archéologique du « Bois l'Abbé » ;
- Accompagner le développement de la sylviculture dans le cadre d'une gestion durable de la forêt ;
- Pérenniser la valeur patrimoniale du bois de Cise.





2.2. Révéler les identités et spécificités des paysages entre terre et mer

2.2.3 Accompagner le développement des **filières énergétiques** respectueuses du territoire

- Valoriser la filière de la biomasse : bois-énergie (bocage, boisements et forêts), parc de chaufferies collectives (privées et publiques), méthanisation / agriculture (déchets végétaux, effluents animaux, etc.) ;
- Encadrer le renforcement possible des parcs éoliens terrestres existants ;
- Permettre l'implantation de parcs solaires sur les secteurs dégradés (sites pollués, anciennes carrières, friches, etc.) ;
- Anticiper les enjeux paysagers et humains d'un nouvel EPR à Penly.





Axe 2

Restituer les **liens Terre-Mer** pour l'agrégation du territoire.

Carte de synthèse



- Espace agricole à pérenniser
- Espace forestier à valoriser
- Principe de parking relais à développer
- Axe de la Bresle à affirmer
- Axe de mobilité à sécuriser et diversifier
- Système de transport en commun rural à développer
- Développement des parcs éoliens à encadrer
- Maillage de cheminements doux à renforcer
- Mobilité interne au pôle central à sécuriser et diversifier



Axe 3

S'affirmer comme territoire de **bien être** et
du **bien vivre** en lien avec l'identité
patrimoniale et touristique



Axe 3

S'affirmer comme territoire de **bien être** et **du bien vivre** en lien avec l'identité patrimoniale et touristique

Le dernier axe se concentre sur le cadre de vie des habitants du territoire. Il vise à concevoir un aménagement pensé en fonction des caractéristiques environnementales et paysagères propres aux différents espaces qui composent la Communauté de Communes (urbain, rural, littoral, plateau, vallée, etc).

Il s'agit en outre, de replacer le bien être des habitants au cœur du projet en proposant un cadre de vie sain et rassurant, (notamment par la pérennisation des éléments identitaires du territoire) mais également de retisser des liens entre l'Homme et son environnement.

Cette stratégie s'inscrit dans des enjeux extra-communautaires de réchauffement climatique et de transition écologique auxquelles la Communauté de Communes des Villes Sœurs ambitionne d'apporter une vigilance et des premiers éléments de réponse tout en respectant son patrimoine.

Ce premier axe se décline en 2 orientations et se compose de 7 objectifs :

- **Accroître le rapport avec la nature et le territoire**
 - Assurer un développement résilient face aux aléas
 - Accompagner le développement des circuits courts et la valorisation du terroir
 - Garantir la préservation de la ressource en eau
 - Préserver voire restaurer les espaces supports de la richesse et de la fonctionnalité environnementale
- **Accompagner le développement des circuits courts et la valorisation du terroir**
 - Concevoir des aménagements respectueux du paysage naturel et bâti
 - Mettre en scène les éléments d'architecture locale
 - Prolonger la trame verte et bleue en milieu urbain



3.1. Accroître le rapport avec la nature et le territoire

3.1.1 Assurer un développement **résilient** face aux aléas

- Projeter le repli stratégique dû à l'érosion du littoral (recul du trait de côte) et palier à ses impacts sur le parc de logements ;
- Restaurer la perméabilité hydraulique en espace urbain ;
- Préserver les prairies concernées par les zones d'expansion des crues et affirmer le rôle des haies dans la gestion du ruissellement ;
- Décliner des règles adaptées pour les constructions dans les zones sensibles aux inondations, aux cavités ou autres mouvements de terrain ;
- Décliner des règles adaptées pour les constructions dans les zones sensibles aux nuisances et risques technologiques (abords des routes à grande circulation ou voies ferroviaires, proximité au sites SEVESO ou ICPE, etc.) ;
- Assurer l'opérationnalité des équipements de santé en cas d'aléa.





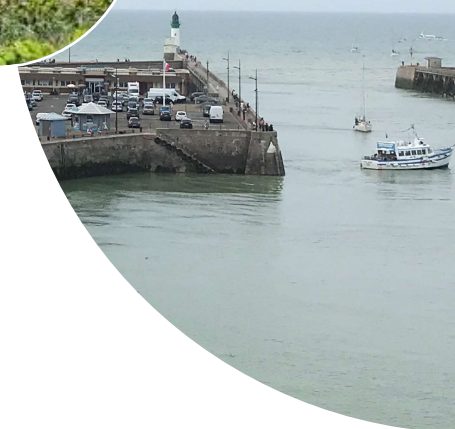
Axe
3

S'affirmer comme territoire de **bien être** et **du bien vivre** en lien avec l'identité patrimoniale et touristique

3.1. Accroître le rapport avec la nature et le territoire

3.1.2 Accompagner le renforcement des **circuits courts** et la valorisation du terroir

- Pérenniser les productions alimentaires locales en vente directe : maraîchage, viande et pêche
- Créer des espaces d'agriculture de proximité aux franges des villages et des bourgs
- Encourager le commerce ambulant et les marchés locaux





Axe
3

S'affirmer comme territoire de **bien être** et **du bien vivre** en lien avec l'identité patrimoniale et touristique

3.1. Accroître le rapport avec la nature et le territoire

3.1.3 Garantir la préservation de la **ressource en eau**

- Conserver des bandes naturelles le long des rivières (perméables aux eaux de pluie) ;
- Sécuriser l'approvisionnement en eau potable (protection des captages et connexions aux réseaux) ;
- Encourager l'installation de dispositifs de récupération des eaux de pluie à différentes échelles ;
- Préserver les zones humides ;
- Veiller à la gestion des obstacles dans le bon écoulement du cycle de l'eau.





Axe
3

S'affirmer comme territoire de **bien être** et **du bien vivre** en lien avec l'identité patrimoniale et touristique

3.1. Accroître le rapport avec la nature et le territoire

3.1.4 Préserver voire restaurer les espaces supports de la richesse et de la **fonctionnalité environnementale**

- Protéger les réservoirs de biodiversité, notamment les espaces reconnus au titre du patrimoine naturel (ZNIEFF, Natura 2000, ENS, etc.) ;
- Préserver les cours d'eau et leurs abords de l'urbanisation en conservant des bandes naturelles et y favoriser l'accès comme support de biodiversité et de l'écotourisme ;
- Pérenniser la multifonctionnalité des grands massifs forestiers ;
- Encourager la renaturation des friches sur le territoire.





Axe
3

S'affirmer comme territoire de **bien être** et **du bien vivre** en lien avec l'identité patrimoniale et touristique

3.2. Mettre en œuvre un urbanisme paysager

3.2.1 Concevoir des aménagements respectueux du **paysage naturel et bâti**

- Conserver les formes urbaines et originelles des bourgs et villages
- Pacifier les points de contact entre les espaces cultivés ou d'activités et les espaces habités (zone tampon, recul d'implantation, etc.)
- Stopper l'urbanisation linéaire et marquer les coupures urbaines entre les ensembles bâtis
- Améliorer la qualité des entrées de ville (accès Mers-les-Bains – Eu, co-visibilité du PEABM, etc.) et marquer le passage dans un secteur habité
- Intégrer les nouvelles constructions dans leurs environnements (couleurs, matériaux, hauteurs etc.)





3.2. Mettre en œuvre un urbanisme paysager

3.2.2 Mettre en scène les éléments d'**architecture locale**

- Accompagner la protection des éléments du petit patrimoine du territoire en s'inspirant des principes mis en place dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Mers-les-Bains – Le Tréport ;
- Protéger les éléments du patrimoine vernaculaire vecteur des savoir-faire et de l'histoire locale (patrimoine religieux, patrimoine lié à l'eau, patrimoine agricole, patrimoine civil, etc.)
- Conforter et valoriser le bâti isolé de caractère en milieu rural par le changement de destination (dans le respect de la loi littoral) ;
- Valoriser les points de vue panoramiques (grandes perspectives sur la plaine agricole, la frange maritime, les falaises, etc.)
- Limiter les éléments de pollution visuelle (supports publicitaires, etc.)





3.2. Mettre en œuvre un urbanisme paysager

3.2.3 Prolonger la **trame verte et bleue** en milieu urbain

- Préserver les grands espaces verts publics comme privés et en créer de nouveaux dans les opérations d'aménagements ;
- Conserver les alignements d'arbres et les arbres remarquables ;
- Pérenniser les cœurs d'ilots végétalisés dans les tissus urbains denses ;
- Renforcer la présence du végétal en ville et valoriser les éléments de la trame brune (infiltration, cycle de l'eau, séquestration carbone, etc.).





Axe
3

S'affirmer comme territoire de **bien être** et **du bien vivre** en lien avec l'identité patrimoniale et touristique

Carte de synthèse





Annexe

**Définition des différentes formes
d'ensemble bâtis.**

Définition des différentes formes d'ensemble bâtis

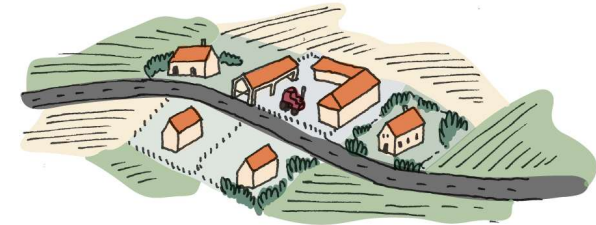
Ensembles bâtis à conserver : sans projection de développement urbain en dehors du renforcement des habitations existantes (annexes et extensions) dans le respect des servitudes existantes

- **Bâti isolé** : une construction habitable (pouvant être accompagnée d'annexes) située dans un environnement agricole ou boisé et distante de plus de 50 mètres des autres habitations.

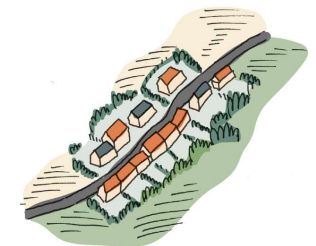
En cohérence avec le SCoT du Pays Interrégional Bresle Yère : « une distance de moins de 50 mètres entre deux bâtiments existants est considéré comme une continuité bâti ».



- **Lieu-dit** : ensemble bâti en milieu rural composé de moins de 5 habitations, généralement aggloméré autour d'un ancien corps de ferme ou d'une demeure remarquable (château, manoir, presbytère, etc.).



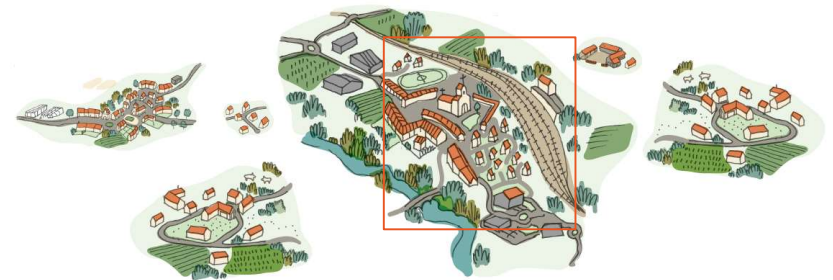
- **Hameau** : ensemble bâti en milieu rural, composé de plus de 5 habitations mais :
 - ne comprenant pas de commerces, services ou d'équipements publics ;
 - ou situé dans l'espace proche du rivage ;
 - ou de morphologie linéaire.



Définition des différentes formes d'ensemble bâtis

Ensembles bâtis urbanisables : possibilité d'un développement urbain par densification et extension mesurée.

- **Village non structurant (densifiable)** : ensemble bâti structuré (non linéaire) de plus de 40 habitations → **possibilité de densifier**.
- **Village structurant** : ensemble bâti structuré (non linéaire) de plus de 30 habitations avec :
 - une densité bâtie d'au moins 10 log./ha ;
 - desservit par les réseaux collectifs ;
 - composé de lieux de vie actuels ou passés ;
 - et pouvant contenir ponctuellement des commerces, services ou d'équipements publics nécessaire à la vie quotidienne des habitants.
 → **possibilité de densifier voir développer si le bourg est contraint**
- **Bourg** : village principal d'une commune (souvent la centralité historique), comprenant les équipements publics (mairie, école, etc.) à privilégier dans le développement du territoire sauf en cas de contraintes avérées justifiant le choix d'un développement sur un autre village structurant.



Définition des différentes formes d'ensemble bâtis

Ensembles bâtis urbanisables : possibilité d'un développement urbain par densification et extension mesurée.

- Ville** : ensemble aggloméré multifonctionnel de plus de 2 500 habitants concentrant les commerces, services et équipements d'échelle supra-communale. La ville se compose de plusieurs quartiers issus d'opérations urbaines différentes.
- Agglomération rurale** : conurbation entre bourg et villages constituant un ensemble bâti uni et continue pouvant comprendre des zones d'activités.
- Agglomération urbaine** : conurbation entre plusieurs villes constituant un ensemble uni assurant des fonctions de centralité et un rôle structurant pour la population du territoire, pouvant comprendre les zones d'activités.



Les trois Villes Sœurs de la Communauté de Communes (Le Tréport, Mers-les-Bains et Eu) constituent l'agglomération urbaine principale du territoire intercommunal.