



Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire n°2026- 62  
en date du 12/02/2026

Fait à Montreuil-sur-Mer

Le Président



Bruno COUSEIN

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune Etaples-sur-Mer

---

Modification simplifiée du PLU

## Notice explicative



## TABLE DES MATIERES

---

<b>CHAPITRE 1 : CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU ET CHOIX DE CETTE PROCEDURE .....</b>	<b>4</b>
Le choix de la procédure : .....	10
<b>CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS .....</b>	<b>11</b>
Règlement graphique .....	12
<b>CHAPITRE 3 : BILAN DES PIECES IMPACTEES PAR LES MODIFICATIONS ENVISAGEES .....</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE 4 : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>17</b>

## AVANT PROPOS

---

Le PLU constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le dossier du PLU actuel se compose de six documents :

- Le rapport de présentation établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers ;
- Le règlement graphique portant information des limites de zonage, des réservations pour des équipements publics ou d'intérêt général, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
- Le règlement écrit qui fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
- Les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que le porter à connaissance de l'Etat, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les plans des réseaux...

La commune d'Etaples-sur-mer, commune soumise à la Loi Littoral, est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16/12/2015. Ce PLU a été approuvé selon les mesures transitoires (ancien règlement). En effet, le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU avait prévu un dispositif permettant une entrée en vigueur progressive des dispositions réglementaires (article 12 du décret). Si de nombreuses dispositions du décret sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le nouveau contenu n'a été opposable qu'aux PLU dont la procédure d'élaboration ou de révision avait été prescrite après le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Il laissait toutefois la possibilité d'appliquer le nouveau règlement du PLU aux procédures en cours, toutefois cela n'a pas été le choix de la commune d'Etaples.

Le PLU en vigueur a été approuvé le 16/12/2015. Une Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU et du SCoT a été réalisée approuvée le 14/12/2017 pour le PLU.

Une procédure de modification du PLU a été approuvée le 19/05/2022.

**La présente procédure constitue par conséquent une nouvelle modification du PLU d'Etaples-sur-mer.**

La Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois dispose désormais de la compétence PLU, et c'est donc au Président de la CA2BM de conduire la procédure, en sachant qu'en parallèle, un PLUi-h est élaboré à l'échelle du territoire intercommunal. Celui-ci remplacera à terme les documents d'urbanisme communaux en vigueur, dont le PLU d'Etaples-sur-mer.



**LES OBJECTIFS DE CETTE MODIFICATION SONT LES SUIVANTS :**

- **Modifier le règlement graphique :**

Une correction d'erreur matérielle dans le zonage : passage d'une parcelle de la zone 2AUe en UE.

# **CHAPITRE 1 : CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU ET CHOIX DE CETTE PROCEDURE**

Les procédures de modification du Plan Local d'Urbanisme sont fixées **par les articles L153-36 à L153-48** du Code de l'urbanisme de la manière suivante :

**Code de l'urbanisme - Partie législative - Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme - Titre V : Plan local d'urbanisme - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme**

**Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme**

▪ **Article L153-36 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 février 2025) :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

▪ **Article L153-37 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 février 2025) :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

▪ **Article L153-38 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 février 2025) :

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

▪ **Article L153-39 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 février 2025) :

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

▪ **Article L153-40 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 février 2025) :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.



### **Sous-section 2 : Modification simplifiée**

**Article L153-45 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 février 2025) :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

#### ■ **Article L153-46 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 février 2025) :

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

#### ■ **Article L153-47 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 février 2025) :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération

motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

- **Article L153-48 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 février 2025) :

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.



La modification du Plan Local d'Urbanisme est concernée par des modalités de publicité et d'information, qui sont définies **par les articles R153-20 à L153-22** du Code de l'urbanisme de la manière suivante :

#### **Section 7 : Publicité et entrée en vigueur des actes relatifs à l'élaboration, l'évaluation et l'évolution du plan local d'urbanisme**

##### **Article R153-20 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 février 2025) :

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53 ;

6° La décision mentionnée à l'article R. 104-33, en cas de modification ou de mise en compatibilité, de réaliser ou non une évaluation environnementale.

##### **NOTA :**

*Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.*

##### **Article R153-21 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 février 2025) :

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, à l'exception de la décision mentionnée au 6° de l'article R. 153-20.

Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

**NOTA :**

*Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.*

■ **Article R153-22 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 février 2025) :

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

## Le choix de la procédure

---

La commune d'Etaples-sur-Mer fait partie de la Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois (CA2BM), issue de la fusion de la Communauté de Communes du Mer et Terres d'Opale, à laquelle elle appartenait, de la Communauté de Communes Opale Sud et de la Communauté de Communes du Montreuillois. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Montreuillois couvre le territoire intercommunal.

La modification simplifiée du PLU communal, tenant compte du contexte concomitant de l'élaboration du PLUi, viendra rectifier une erreur matérielle.

C'est pourquoi la CA2BM, par un arrêté du Président, a initié une procédure de modification simplifiée du document d'urbanisme (PLU) de la commune d'Etaples-sur-Mer, en cohérence avec l'élaboration parallèle du PLUi de la CA2BM.

Le PLU de la commune d'Etaples-sur-Mer a été approuvé le 16 décembre 2015.

## CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS

## Règlement graphique

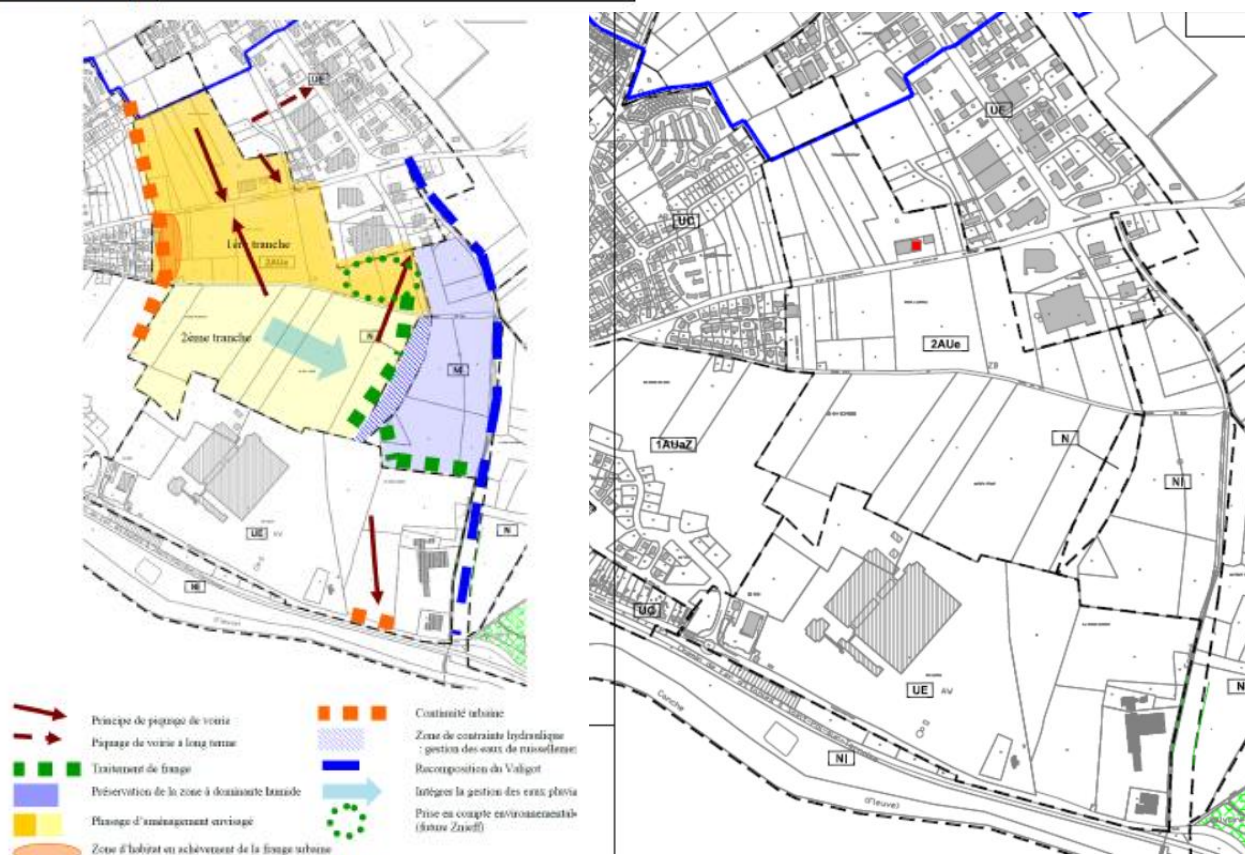
- Correction d'une erreur matérielle au niveau d'une frange du site Opalopolis (espace interstitiel)

L'aménagement du secteur de projet relatif à la concession d'aménagement « Opalopolis » est encadré par le règlement du PLU (une zone 2Aue spécifique) et une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces éléments ont été définis en premier lieu lors de l'approbation de la procédure d'élaboration du PLU communal en 2015.

Plan Local d'Urbanisme : Orientations d'Aménagement de programmation

3- zone d'activités Opalopolis :

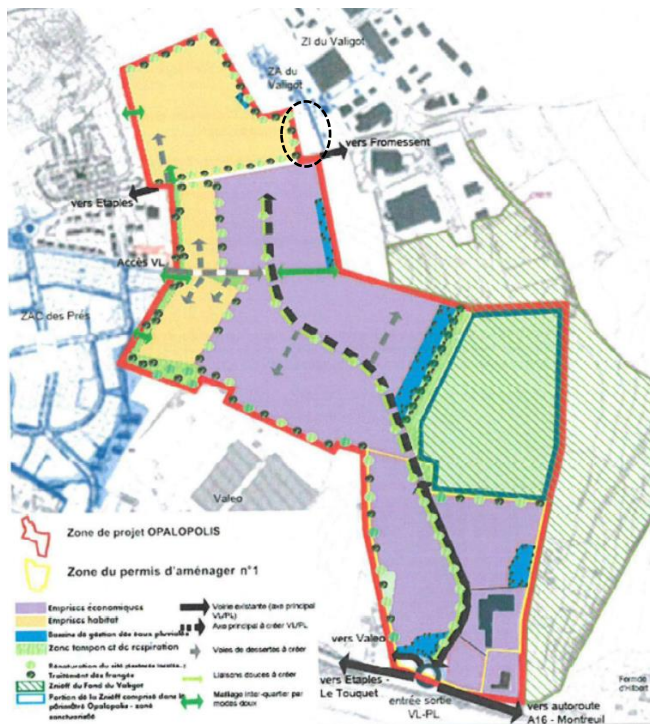


**Extrait de l'OAP « Opalopolis » et du règlement graphique du PLU approuvé en 2015 (plan avant DP)**

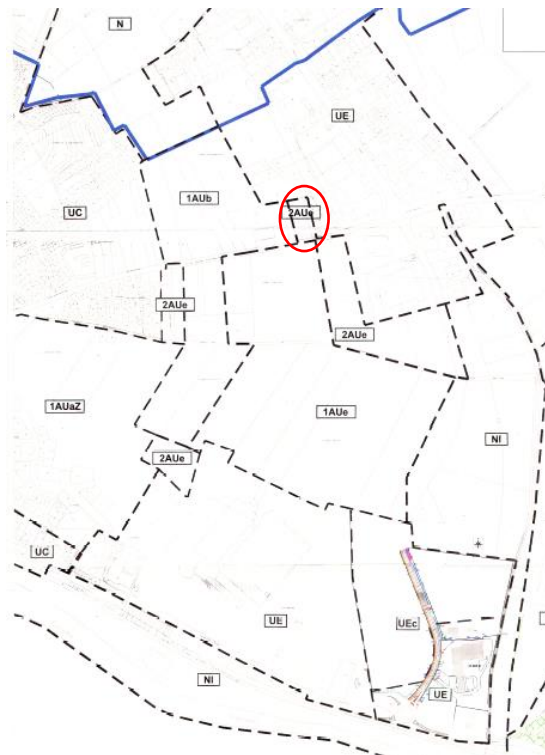
L'ambition du secteur a été adaptée par déclaration de projet (DP) emportant mise en compatibilité du PLU et du SCoT, approuvée le 14/12/2017.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) existante sur le secteur a été revue en prenant en compte le nouveau périmètre opérationnel (superficie à la baisse) tout en précisant le nouveau parti d'aménagement.

La modification du projet s'est accompagnée par une évolution du zonage qui a notamment transformé les zones 2AUe en zone 1AUe et 1AUb.



**Extrait de l'OAP suite à DP**



**Plan figuratif illustrant le zonage suite à DP**

Au sein du règlement graphique, suite à la Déclaration de Projet, le zonage a été modifié.

Mais la parcelle entourée en rouge, n'est plus dans le périmètre opérationnel « Opalopolis », et n'a pas subi de changement de zonage. La parcelle ZB 323 est toujours en zonage 2AUe.

Actuellement, le règlement écrit de la zone 2AUe renvoie à l'OAP. Or, l'OAP ne couvre plus ce secteur. La parcelle en zone 2AUe n'a donc aucune règle.

La modification proposée ci-dessous permet donc de **rectifier une erreur matérielle**.



Zonage actuel	Modification envisagée
Evolution du zonage de la parcelle ZB 323 : 2AUe vers UE	

Au sein du PLU en vigueur, les zones 2AUe correspondent à l'aménagement d'une future zone à usage d'activités.

Dans le cadre de la Déclaration de Projet n°1 du PLU, la zone 2AUe a évolué en plusieurs zones, 1AUB, 1AUe notamment, afin de considérer au mieux les spécificités du projet OPALOPOLIS.

La parcelle ZB 323 est la seule relevant du zonage 2AUe, au nord de la RD 113 Route de Fromessent. Le périmètre n'a donc aucune cohérence interne.

La parcelle dispose des mêmes accès, des mêmes réseaux et des mêmes dessertes que les terrains issus du lotissement d'activités, il devrait relever du même classement UE. Les zones 2AUe reporte sa constructibilité au remplissage opérationnel des zones 1AU. Ceci cause un écart de traitement non justifié par l'écart de situation.

La parcelle ZB 323, en zone 2AUe fait face à une erreur matérielle, il est aujourd'hui nécessaire d'appliquer un zonage adéquat à cette parcelle.

Il est donc proposé d'intégrer la parcelle ZB 323 au sein la zone urbaine UE.



## **CHAPITRE 3 : BILAN DES PIECES IMPACTEES PAR LES MODIFICATIONS ENVISAGEES**

Au regard de la modification envisagée, il convient de préciser qu'une pièce du PLU est amendée :

- Le règlement graphique du PLU.

Aucune modification ne sera apportée aux autres pièces du PLU.

## CHAPITRE 4 : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

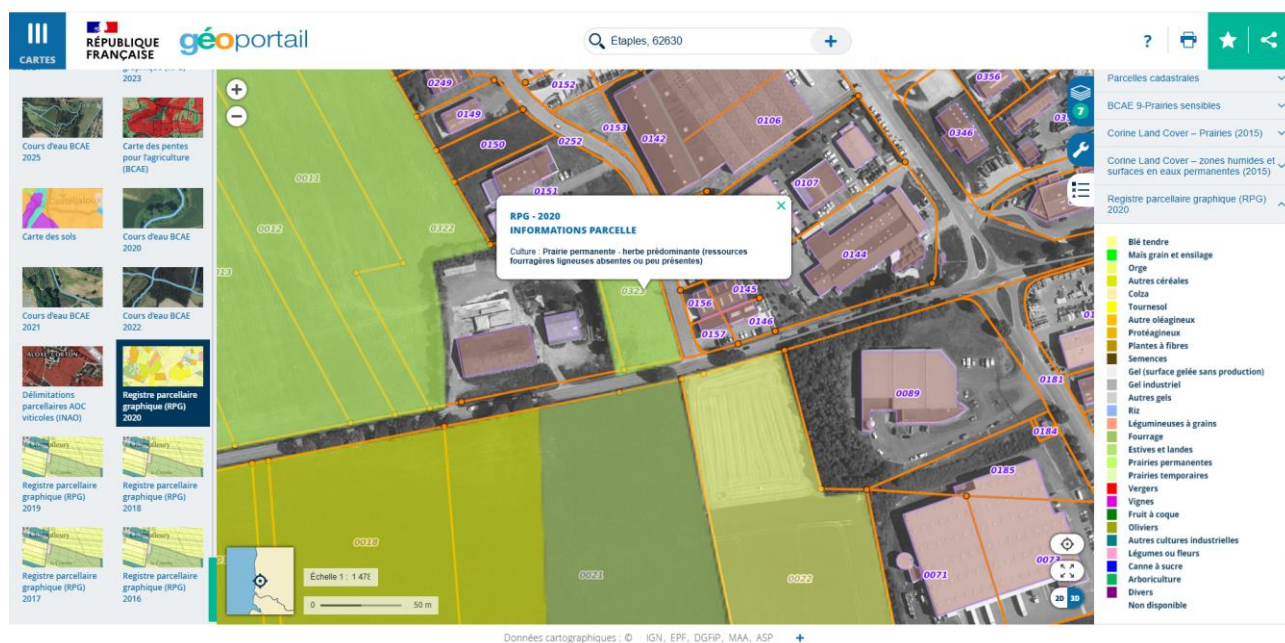
Le niveau d'incidence de la modification sur l'environnement est le suivant :

#### ■ **Consommation foncière :**

Il s'agit d'une rectification liée à une erreur matérielle de zonage, c'est-à-dire de rectifier le zonage de la parcelle ZB 323 du zonage 2AUe au zonage UE, soit 0.3421 ha. Cette rectification apportée au règlement graphique du PLU présente un effet quasiment nul.

#### ■ **Activité agricole :**

La parcelle ZB 323 est une prairie permanente identifiée au registre parcellaire graphique (RPG) 2020, mais celle-ci n'est plus louée. La parcelle est connectée à un espace urbanisé : la zone économique du Valigot. Ce changement de zonage représente une surface minimale (0.3 ha), sur une surface non exploitée.



Source : Géoportail

#### ■ **Topographie :**

Sans objet.

#### ■ **Paysage et patrimoine :**

Les modifications apportées au règlement graphique du PLU présentent un effet neutre. En effet la parcelle est une dent creuse, entourée de construction et à proximité immédiate d'une zone économique.

#### ■ **Biodiversité et continuités écologiques :**

L'évolution du zonage n'impacte pas de zone naturelle d'intérêt.

L'habitat naturel est identifié comme une pâture mésophile et ne présentant pas de traces d'hydromorphie particulière dans sa végétation.



Aucune espèce patrimoniale n'a été identifiée dans le périmètre immédiat de la parcelle.

(Cf. atlas de la Biodiversité communale, 2022)

#### ■ Ressource en eau :

L'évolution du zonage n'impacte pas la zone humide du Valigot (cf. OAP OPALOPOLIS).

Des relevés pédologiques ont été réalisés sur les parcelles situées aux alentours non identifiées comme humide en 2017 (Alfa Environnement)



(Cf. atlas de la Biodiversité communale, 2022)

#### ■ Prise en compte des risques :

L'évolution du zonage n'impacte pas les risques de submersion marine et d'inondation.

#### ■ Prise en compte des nuisances :

La modification apportée au règlement graphique n'est pas de nature à engendrer des incidences négatives ou positives en termes de nuisances.

▪ **Consommations énergétiques :**

La modification apportée au règlement graphique n'est pas de nature à engendrer des incidences négatives ou positives en termes de consommations énergétiques.

▪ **Mobilité :**

La modification apportée au zonage n'est pas de nature à engendrer des incidences négatives ou positives en termes de mobilité.

**En conclusion, il apparaît que l'impact environnemental de la modification est neutre.**