



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BERRU

Additif n°2 au rapport de présentation

Projet de Modification n°1

Dates d'approbation:
Révision : 30/06/2022
Modification simplifiée n°1 : 21/12/2023
Modification n°1 : XX/XX/XXXX

GRAND
REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

La commune de Berru dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 décembre 2023.

Par arrêté en date du 23 juillet 2026 la Communauté urbaine du Grand Reims a décidé de prescrire la modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Berru afin de faire évoluer le document d'urbanisme sur les points suivants :

- **Modifier le règlement de la zone UD**, correspondant à un secteur à caractère péricentral destiné à accueillir de l'habitat, des services et des activités, en précisant les dispositions spécifiques d'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics,
- **Modifier l'OAP n°2 « Le Foyer » - zone 1AU**, afin de clarifier et de lever toute ambiguïté sur les annotations du document graphique, ainsi que les dispositions y afférent

Cette évolution du PLU répond à un besoin identifié par la commune de renforcer l'offre de soins de proximité et de maintien des services à la population. Elle vise à permettre l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif et services publics sans ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs ni consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Le projet s'inscrit ainsi dans une démarche de développement urbain maîtrisé, privilégiant la mobilisation d'un foncier déjà urbanisable, l'optimisation de l'espace disponible et la limitation de l'artificialisation des sols.

Afin d'engager cette modification, le Conseil Municipal de Berru, lors de sa séance du 29/06/2026, a sollicité la communauté urbaine du Grand Reims pour engager une procédure de modification n°1 de son PLU.

La procédure de modification est définie par les articles L.153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme

La modification prévue ne porte atteinte aux orientations du PADD.

La présente notice a pour objectif de présenter et d'explicitier les modifications effectuées sur les différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme.

1. Les objectifs et justifications de la procédure

La procédure de modification du PLU a pour objet de faire évoluer ponctuellement les pièces réglementaires suivantes, dans le respect des orientations du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Reims et des dispositions législatives et réglementaires en vigueur :

- le **règlement écrit** en vigueur afin d'adapter les dispositions applicables à la zone UD et d'encadrer l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- l'**Orienta-tion d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 « Le Foyer » - zone 1AU**, en clarifiant son schéma graphique, notamment en supprimant l'annotation relative au « commerce multi-services » et en adaptant sa rédaction afin de garantir une meilleure compréhension de ses dispositions.

2. Les modifications apportées au règlement écrit

La présente procédure de modification du PLU de Berru a pour objet d'adapter le règlement écrit de la zone UD en précisant en particulier les dispositions spécifiques d'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le règlement actuel de la zone UD autorise les équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- les établissements d'enseignement ; de santé et d'action sociale ;
- les salles d'art et de spectacles ;
- les équipements sportifs ;
- les autres équipements recevant du public.

Il précise en particulier que les établissements de santé et d'action sociale sont autorisés, sous réserve qu'ils prennent la forme de petites structures de soins d'une surface inférieure à 300 m², telles que les maisons médicales ou les cabinets médicaux.

Cette rédaction étant trop restrictive et imprécise, la modification prévoit de préciser les conditions d'emprise au sol applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en fixant une emprise au sol maximale de 300 m² pour les équipements de santé et d'action sociale.

Adaptations du règlement écrit :

Extrait du règlement de la zone UD (avant modification)

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X		Les locaux techniques pourront être autorisés sur une superficie de 3000 m ² .
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		Pour les équipements de santé et d'action sociale, ne sont autorisées que les petites structures de soins de moins de 300 m ² (type maison médicale ou cabinet médical)
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition		X	

Extrait du règlement de la zone UD (après modification)

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X		Les locaux techniques pourront être autorisés sur une superficie de 3000 m².
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		Pour les équipements de santé et d'action sociale, ne sont autorisées que les ~~petites structures de soins de moins de 300 m²~~ constructions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 300m² (type maison médicale ou cabinet médical)
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition		X	

3. Les modifications apportées à l'OAP n°2 « Le Foyer » – zone 1AU

La présente procédure de modification du PLU de Berru porte également sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 « Le Foyer » – zone 1AU. L'analyse de cette OAP a mis en évidence la nécessité d'apporter plusieurs ajustements afin de corriger certaines incohérences entre le schéma graphique et le secteur d'aménagement, ainsi que d'améliorer la lisibilité de ses dispositions.

La modification a pour objectif de renforcer la clarté et la cohérence de l'OAP n°2 « Le Foyer » – zone 1AU, sans remettre en cause ses orientations d'aménagement.

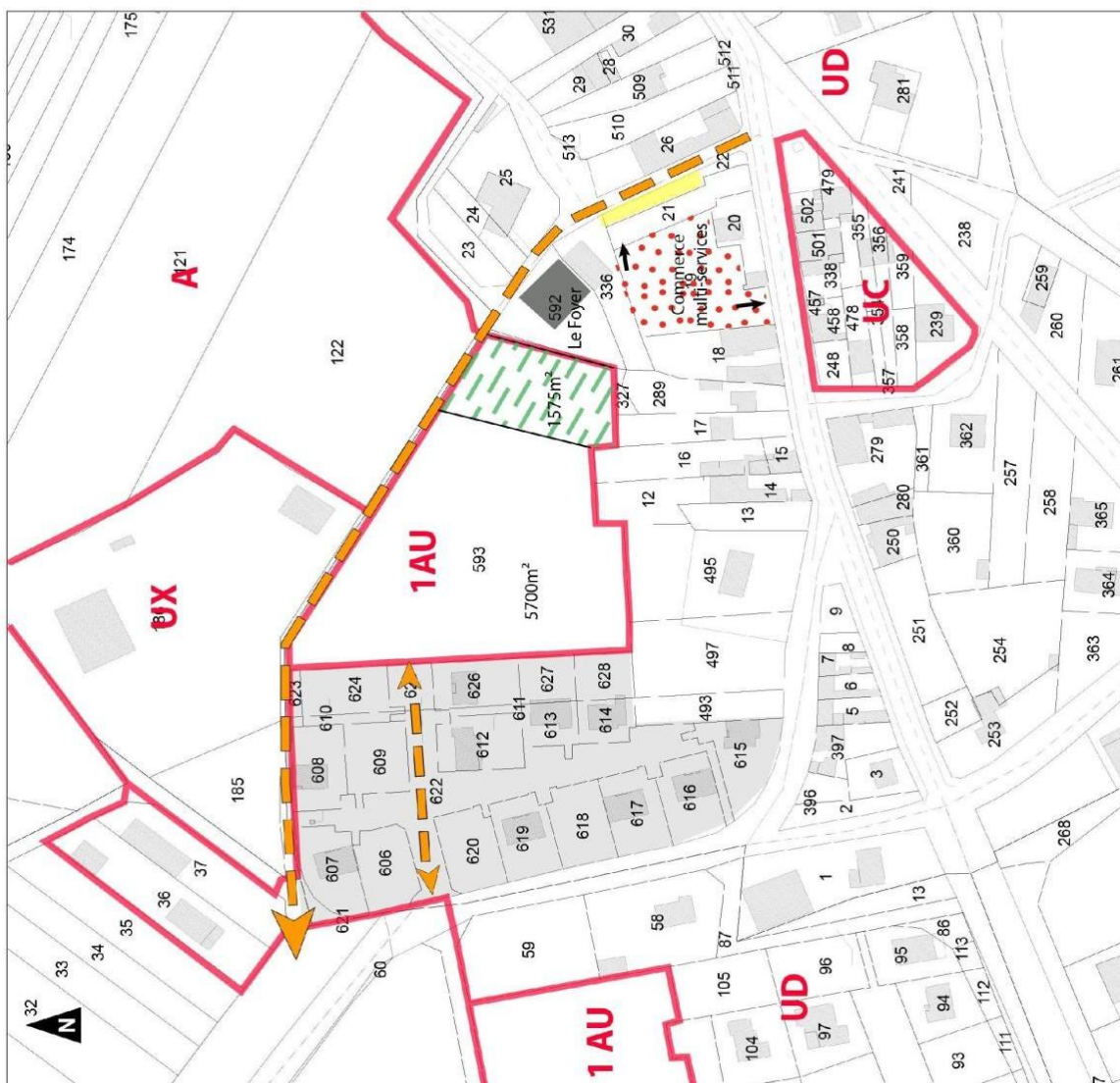
À cette fin, les évolutions suivantes sont proposées :

- suppression, sur le schéma graphique, de la mention « commerce multiservices » localisée sur une parcelle classée en zone UD (hors zone 1AU), ainsi que des accès piétons (flèches noires) et des pointillés rouges qui lui sont associés ;
- reformulation du contenu rédactionnel de l'OAP afin d'en améliorer la compréhension et de garantir la cohérence de ses dispositions avec le projet d'aménagement ;
- clarification de l'intitulé de l'OAP en remplaçant l'intitulé : « OAP n°2 – Le Foyer – zone 1AU » par « OAP n°2 – Le Foyer ».

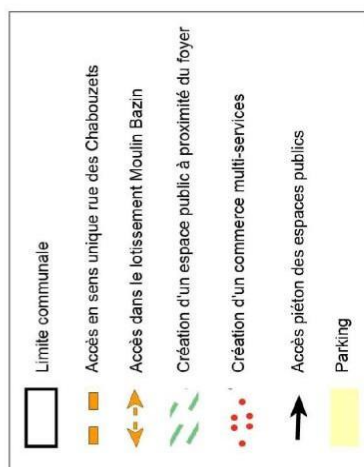
Les clarifications apportées ne remettent pas en cause les orientations générales de l'OAP, mais visent à supprimer une affectation trop restrictive de la parcelle. Cette évolution a pour objectif de ne plus affecter la parcelle à une destination spécifique, afin de préserver la souplesse de son aménagement.

Cette évolution du PLU vise à permettre l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif et services publics sans ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs ni consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Extrait de l'OAP n°2 – Le Foyer – zone 1AU » (avant modification)



Commune de BERRU
Plan Local d'Urbanisme
Orientation D'Aménagement et
de Programmation n° 2
"LE FOYER"

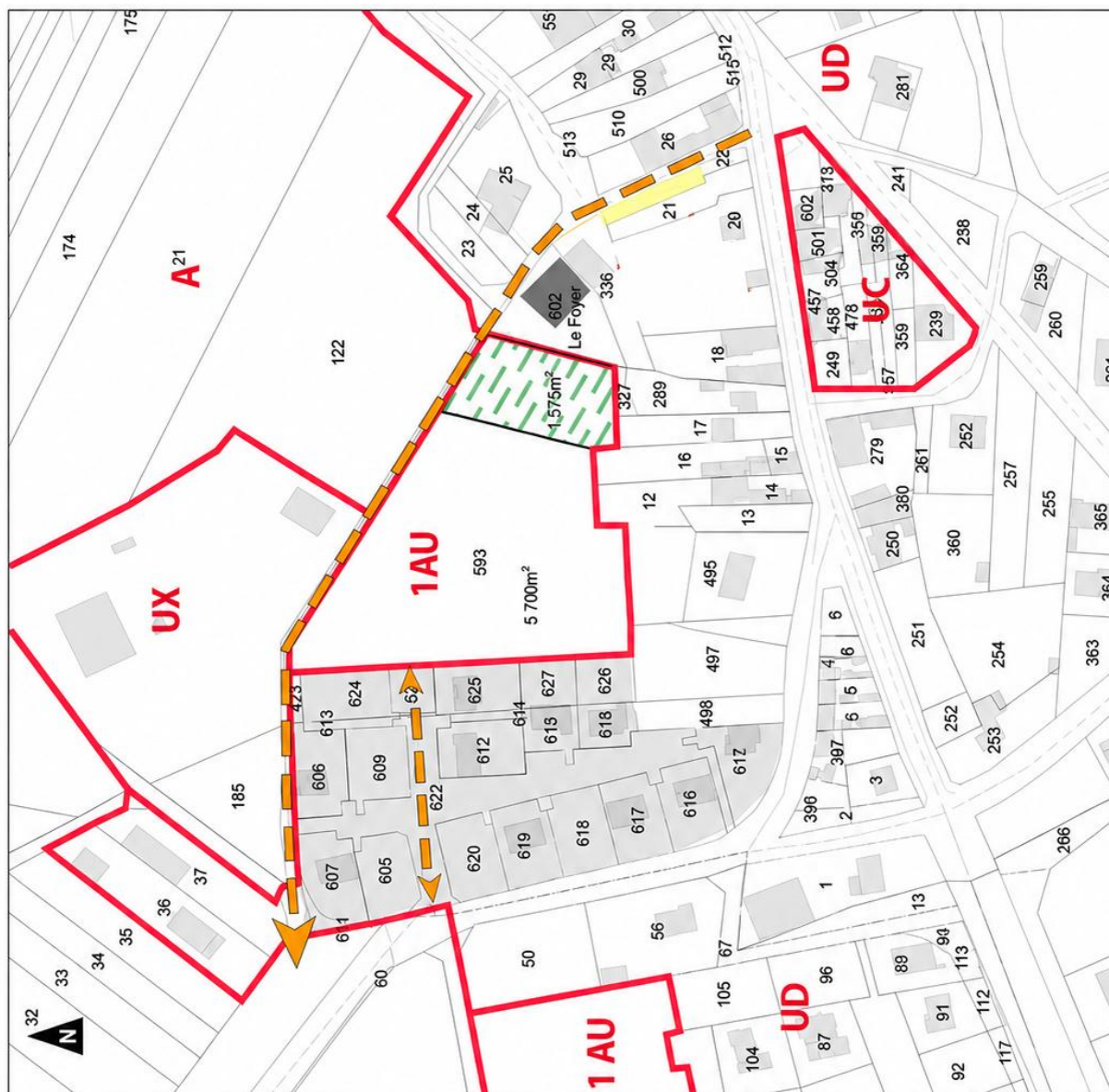


audicé
urbanisme

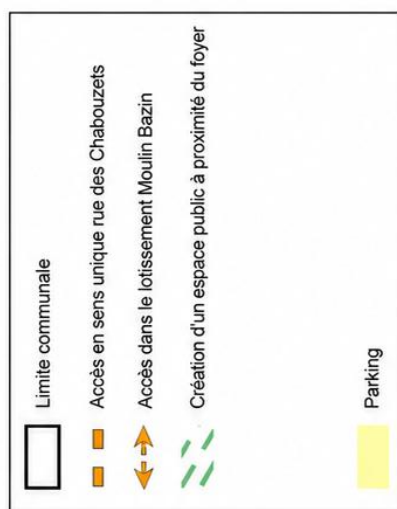
1:2 000
(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : Audicé Urbanisme - 2017
Source de fond de carte : IGN Scan 25®

Extrait de l'OAP n°2 – Le Foyer – zone 1AU » (après modification)



Commune de BERRU
Plan Local d'Urbanisme
Orientation D'Aménagement et
de Programmation n° 2
"LE FOYER"



0 200 400 600
mètres

audicé
urbanisme

1:2 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : Audicé Urbanisme - 2017
Source de fond de carte : IGN Scan 25®

4. Compatibilité avec le SCOT du Grand Reims

La clarification de l'OAP n°2 – « Le Foyer » zone 1AU n'entraîne aucune évolution des objectifs, de la vocation secteur, des principes d'aménagement ni des capacités de développement définis par l'OAP.

Elle est sans incidence sur les orientations du SCoT Grand Reims et ne remet pas en cause les objectifs du DOO (document d'orientations et d'objectifs), notamment en matière de développement urbain, de consommation foncière.

Cette correction d'erreur matérielle demeure compatible avec les orientations du SCoT Grand Reims.

5. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU

Les surfaces du zonage ne sont pas modifiées par la présente modification.

Le présent additif sera annexé au plan local d'urbanisme de Berru.