

PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME

ATELIER CARRE D'ARCHE

---

**LA CHAPELLE SAINT-URSIN**

---

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE

Arrêté le

Approuvé le

Modifié le

document n°2

27 octobre 2006

# COMMUNE DE LA CHAPELLE SAINT-URSIN

## P.L.U.

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable

#### **A- Le territoire communal de la Chapelle Saint-Ursin**

La Chapelle Saint-Ursin est caractérisée par le fait d'avoir un tout petit territoire inférieur à 1000 hectares (787,5 hectares). Ce territoire est constitué pour l'essentiel de landes calcaires sèches et de terrains marécageux.

Il n'existe dans la commune ni cours d'eau, ni massif boisé important, ni patrimoine historique et architectural remarquable.

Cependant, ce petit territoire revêt un intérêt stratégique pour toute l'agglomération de Bourges pour les raisons suivantes :

- L'autoroute A71 (Paris-Clermont-Ferrand) constitue le seul axe autoroutier traversant presque intégralement le département du Cher, et coupe la commune en deux parties d'une superficie presque égale.
- L'échangeur unique de l'agglomération berruyère se trouve situé à l'immédiate proximité du territoire de la Chapelle Saint-Ursin. De plus, un ensemble remarquable de voies de communication irrigue la périphérie de ce petit territoire : les rocadés ouest et sud de Bourges et la RN151, seule portion de route nationale à quatre voies du département du Cher (section comprise entre Bourges et Saint- Florent sur Cher).
- La voie de chemin de fer Vierzon-Montluçon traverse également la Chapelle Saint-Ursin qui disposait il y a encore quelques décennies de deux gares SNCF. Le trafic sur cet axe ferroviaire est toujours important. Un embranchement de marchandises, très actif, est existant sur le territoire de la commune.

À titre marginal, il peut être également signalé la présence voisine de l'aérodrome de Bourges dont la piste crée des servitudes aéronautiques pour le territoire.

Observons, enfin, que le bourg de la Chapelle Saint-Ursin avec ses 3500 habitants environ et ses 1350 résidences pavillonnaires constitue un cœur de village préservé qui a su garder son authenticité. Cet espace urbain représente un attrait important pour toute l'agglomération berruyère.

## **B- L'évolution récente constatée**

### **I- La partie industrielle de la commune**

L'ouverture de l'autoroute A71, en 1989, a permis à la commune d'envisager la création d'une grande zone industrielle sur la partie sud-est de son territoire, l'espace étant clairement délimité par le passage de l'autoroute. Ce site intitulé Orchidée (Organisation Chapelloise pour l'Installation et le Développement des Entreprises) a gardé une vocation strictement industrielle à l'exclusion de toute entreprise à caractère commercial ou de tertiaire.

De grandes entreprises sont présentes sur le site. L'ensemble de l'espace à vocation industrielle est désormais occupé ou en instance de l'être.

Cette partie sud-ouest du territoire comprend par ailleurs une superficie remarquable classée en « Natura 2000 » et appelée à devenir une réserve naturelle nationale. L'emprise ainsi réservée est connue des botanistes sous le terme « Chaumes du Verniller » dont la superficie avoisine les 60 hectares.

Ainsi, la partie sud-est du territoire communal est désormais intégralement dévolue, soit à l'activité industrielle, soit à la préservation d'un site botanique naturel remarquable. Les activités agricoles sont vouées à disparaître complètement de cette partie du territoire.

### **II- La partie résidentielle de la commune**

Le bourg de la Chapelle Saint-Ursin s'étoffe années après années, d'espaces d'habitat dispersés en périphérie du bourg ancien, sans aucun mitage.

Le souhait du conseil municipal est de conserver une zone tampon entre la zone industrielle (au sud-est) et la zone urbaine (au nord-ouest), et de permettre une évolution du bourg qui garderait la même vocation d'accueil qu'aujourd'hui.

Il s'agit principalement de privilégier un tissu urbain continu en interdisant l'extension linéaire du bâti le long des voies de communication.

L'urbanisation ne doit pas non plus s'étendre au-delà du tracé de la ligne de chemin de fer. La zone au nord-ouest de l'axe ferroviaire ne doit pas être ouvert à l'urbanisation mais réservé à l'agriculture et à des espaces de loisirs et de promenade classés en zones vertes (site de la Grenouille).

## **C- Les objectifs de développement de la commune**

L'ensemble des mesures envisagées pour le développement de la commune est compatible avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de Bourges.

L'économie générale du P.O.S. existant ne se trouve pas modifiée.

Les objectifs sont clairement définis sur les deux zones qui coexistent sur le territoire communal.

## I- La partie industrielle de la commune

### - Poursuivre le développement de l'activité industrielle

L'objectif premier est de dédier les terrains au sud de l'autoroute aux entreprises.

Cette zone doit continuer à se spécialiser dans la production industrielle. Les activités du type commerce, hôtellerie, etc... sont à proscrire.

Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones au sein de l'actuel espace industriel, afin d'accueillir les entreprises désirant s'installer sur la commune. Ceci représente un atout de développement pour le bassin d'emploi de Bourges.

Pour parvenir à ce développement économique, les terrains agricoles enclavés et qui cohabitaient mal avec l'activité industrielle de la zone sont exclus du secteur. Ainsi, une partie de la zone agricole du P.O.S. est transformée en zone liée aux activités.

### - Tenir compte de la proximité d'entreprises à risques

Cette redéfinition du territoire doit prendre en compte les zones de protection, liées aux entreprises pyrotechniques (MBDA et LUCHAIRE), dont l'emprise s'oriente vers une diminution de superficie.

Le projet d'instauration de servitudes d'utilité publique (SUP) liées aux activités que projette d'exercer la société Via Logistique sur la commune du Subdray, prévoit des restrictions d'usage des sols sur une petite partie du territoire de la commune de La Chapelle Saint-Ursin.

### - Promouvoir un Développement Durable

Dans l'optique du Développement Durable, l'ensemble des établissements est soumis au respect de prescriptions :

- Limitation de la circulation, puisque cette zone industrielle est desservie par des voies hors bourg, qui permettent de ne pas perturber les zones habitées,
- Promotion du rail,
- Traitement des eaux industrielles avant rejet dans la nature, et assainissement collectif,
- Utilisation des technologies nouvelles : l'industrialisation du territoire constitue un atout de développement pour la commune qui bénéficie d'un équipement en fibre optique, de routes hors-gel, d'une alimentation sur place par un poste source EDF, de la présence d'un réseau de gaz, et d'une couverture de téléphonie mobile par France Télécom et Cégétel.

### - Préservation du milieu naturel

La réserve naturelle encadrée dans la zone industrielle est un atout remarquable qu'il est nécessaire de conserver et de protéger.

## II- La partie résidentielle de la commune

### - Un développement raisonnable

Le développement de la Chapelle Saint-Ursin doit se faire de façon maîtrisée, par de l'habitat pavillonnaire groupé.

L'urbanisation doit être maintenue à l'est de la voie ferrée avec la volonté de maintenir pour le centre bourg, un C.O.S. égal à 1. Au-delà du tracé ferroviaire, une zone agricole est préservée et peut admettre de l'activité liée aux loisirs.

La commune envisage également de créer certains équipements publics tels qu'un cimetière paysagé au sud de la zone pavillonnaire, en prolongement de la zone naturelle. Une salle des fêtes et un gymnase pourront être construits au nord de la commune, au voisinage des équipements sportifs existants.

L'extension future de la station d'épuration est envisageable.

L'étang de la Grenouille est classé en zone naturelle avec une vocation de loisirs.

Le tracé de l'emplacement réservé pour la voie devant desservir la salle des fêtes depuis le CD 16 est modifié. Cette voie dessine la limite ultime de la progression future de la zone d'habitat.

#### - Un renforcement de l'identité du bourg

Une autre priorité de la commune concerne la préservation du tissu urbain du cœur de village. Le bourg remplit le rôle de centralité de services et de commerces que l'on ne doit retrouver ni au sein des lotissements ni sur une autre partie du territoire.

Dans le cadre de son opération de rénovation de cœur de village, la commune va réaliser la dernière tranche de travaux concernant l'enfouissement des réseaux, l'assainissement collectif, et le réseau d'eaux pluviales.

L'autre priorité concerne la sécurisation de la circulation routière. L'importance du flux automobile journalier impose le contournement du bourg pour en éviter sa traversée. Il s'agira de créer un rond-point route de Bourges, et à terme, de tracer une nouvelle voie de contournement.

#### - Le maintien d'une zone tampon entre les habitations et les activités

La qualité de la zone résidentielle est renforcée par le maintien de la zone tampon, matérialisée par l'autoroute, vis-à-vis de la partie industrielle de la commune.

#### - La protection des entrées de ville

Les entrées de ville seront préservées en excluant les constructions linéaires en rives de routes, qu'il s'agissent d'habitat ou d'activités commerciales.

27 octobre 2006.