

# DÉPARTEMENT DU CHER



## COMMUNE DE SAINT GERMAIN DU PUY

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### P.A.D.D.

#### Projet d'Aménagement et de Développement Durable

<p>Jean-Pierre LOURS Urbaniste O.P.Q.U. Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse &amp; Aménagement Membre de la S.F.A. 06 . 08 . 42 . 83 . 12</p> <p>Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste Géographe Qualifiée O.P.Q.U. Formation A.E.U. C.E.A.A. Patrimoine Membre de la S.F.U. 06 . 12 . 70 . 05 . 23</p> <p>Yves MORLAND Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse &amp; aménagement 06 . 08 . 41 . 33 . 25</p> <p>■</p>	<b>MODIFICATIONS :</b>	<b>401-5</b>
	<b>REVISION PRESCRITE EN DATE DU 31 MARS 2009</b> <b>PROJET DE P.L.U. ARRETE EN DATE DU 30 SEPTEMBRE 2010</b> <b>APPROUVE EN DATE DU 29 SEPTEMBRE 2011</b>	

**1.****Préservation et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie**

Le territoire communal est marqué par plusieurs grandes composantes paysagères et environnementales :

- les vallées (bords de rivières, prairies humides, plantations...), au nombre de trois ; vallées de l'Yèvre, du Colin et du Langis ;
- les jardins familiaux et marais (vallée de l'Yèvre, queue de Palus...),
- les espaces « naturels » de loisirs et de détente (parc du Grand Pré à l'Ouest, plan d'eau de la Sablette et Val d'Yèvre au Sud et la vallée du Colin à vocation sportive au Nord),
- le tracé historique de la chaussée de César ;

qui caractérisent et mettent en évidence la variété des paysages à l'échelle de la commune.

### Le projet communal

#### **Préserver les paysages**

- Préservation des espaces boisés, des jardins familiaux et marais représentatifs dans l'organisation spatiale et paysagère du territoire communal ;
- Protection des zones humides des vallées tant pour les risques encourus que pour leur qualité paysagère ;
- Maintien d'un secteur naturel entre la zone d'activité et l'entrée de ville Ouest de Saint Germain du Puy.

#### **Maîtriser les extensions urbaines par leur intégration paysagère et environnementale**

- Gestion des problèmes hydrauliques selon les opérations à envisager et modulation de l'urbanisation selon les secteurs à risques d'inondation ;
- Maintien de l'accès aux fossés et rivières, notamment pour des questions d'entretien ;
- Intégration urbaine et paysagère des futures constructions selon les composantes de chaque site.

**2.****Traitement et aménagement des entrées d'agglomération et de ville**

L'agglomération berruyère s'étant étendue au-delà de ses limites communales, au cours du siècle dernier, les entrées de l'agglomération se sont reportées naturellement aux franges des secteurs urbanisés, donc aux entrées des communes périphériques, formant ainsi une couronne élargie prenant comme repères Fussy, Vasselay et Saint-Doulchard au Nord, la Chapelle Saint-Ursin, Trouy et Plaimpied-Givaudins au Sud et Saint-Germain-du-Puy à l'Est.

Ainsi, les entrées de ville de Saint Germain du Puy se sont transformées progressivement en entrées d'agglomération, sans en avoir les caractéristiques techniques et urbaines.

La forme triangulaire du cœur de Saint-Germain-du-Puy, dont la pointe est orientée vers l'Ouest indique un développement logique vers l'Est. Les « barrières » naturelles constituées au Nord par la vallée du Colin et au Sud par la vallée de l'Yèvre limitent ainsi la progression urbaine dans trois directions, et induisent la nécessité de marquer l'entrée de ville qui s'est progressivement déplacée de ce côté.

A l'Ouest, la ville a développé, en limite de Bourges, une importante zone d'activité économique dont l'entrée et l'identité ne sont pas marquées, compte tenu de la continuité territoriale et d'activité avec la ville voisine qui a, elle aussi, repoussé sa limite d'entrée de ville Est, autrefois concentrée dans les quartiers militaires de port Sec Nord et Port Sec Sud, par le développement de secteurs d'activités jusqu'à sa rencontre avec ceux implantés à Saint-Germain-du-Puy.

### Le projet communal

#### **Entrées d'agglomération Nord Est et entrée de Ville de Saint-Germain du Puy**

Dans la continuité du développement urbain à l'est du centre ville jusqu'en limite communale, et afin de gérer progressivement l'ouverture à l'urbanisation entre « les Terres des Chailloux » au sud et la route de Sainte-Solange au nord, il s'agit de concevoir une succession de secteurs à ouvrir à l'urbanisation cohérente avec les opérations déjà engagées, tant dans le maillage viaire que dans l'esprit de mixité urbaine.

#### **Entrée d'agglomération Ouest**

Embellissement et humanisation du tronçon traversant les zones d'activités de Saint-Germain-du-Puy jusqu'à l'entrée de ville de Bourges afin de lui donner une identité « d'avenue » : mise en sécurité, aménagement paysagers, plantations, signalétique, politique quant à la publicité, accessibilité...

#### **Entrées d'agglomération Nord Ouest**

Cette orientation s'inscrira en cohérence avec l'aménagement au Nord des deux entrées d'agglomération route des Aix d'Angillon (RD955) et route des quatre vents (RD151) en liaison avec la rocade Nord et la déviation Nord de Saint Germain du Puy.

#### **Entrée d'agglomération Nord,**

- amélioration de la sécurité ;
- meilleure accessibilité pour les activités existantes et à venir ;
- gestion des circulations douces ;
- gestion paysagère et éclairage public.

### **3.**

## **Identification, affirmation et développement des « liaisons douces » et espaces publics**

L'ensemble du secteur urbain est ponctué d'espaces publics bien reliés entre eux mais manquant d'identifications propres.

Parallèlement, des cheminements existants, peu ou mal exploités aujourd'hui, à vocation de circulation quotidienne, de promenades, de randonnées, de découvertes... doivent permettre de créer un véritable maillage de « circulations douces » sur le territoire communal, tant en secteur urbain, qu'en secteur « naturel ».

L'objectif recherché est de mieux se déplacer à pieds, à bicyclette, ..., dans le centre ville, et en liaison avec les espaces naturels constitués par les vallées, au Nord le Colin, au Sud l'Yèvre et ainsi mieux articuler les espaces publics les uns par rapport aux autres.

#### Le projet communal

- **Poursuivre les actions déjà engagées**, notamment en terme de logique de maillage, lors de la réalisation de nouveaux quartiers, en matière de « circulations douces » et de mise en relation des nouveaux secteurs avec le tissu urbain environnant. Y dessiner de nouvelles distributions routières par voies traversantes accompagnées de liaisons douces ;

- **Réaménager et revaloriser** les liaisons existantes en les aménageant et en les complétant

- **Aménager des espaces publics paysagers et de transition**, ponctuellement et en harmonie avec les principales voies de circulation et d'accès, notamment au sein des nouveaux quartiers ;

**4.****Développement de l'urbanisation, en prolongement des secteurs existants à l'Est de la commune, en terme d'habitat et de mixité et affirmation des secteurs urbains existants (dents creuses...);**

Le tissu bâti de Saint-Germain-du-Puy dans sa constitution de bourg s'est développé initialement le long de la RN 151 et avenue de la Gare.

Plusieurs noyaux bâtis agglomérés anciens s'étaient également constitués sur le territoire communal. Le hameau de Fenestrelay, en bordure de l'Yèvre et en limite de Bourges, mais aussi au Nord de la RN 151 (le hameau de la Marguillerie où se trouvait l'ancienne église de Saint Germain...), de part et d'autre de la RD 155 ; au Sud de la RN 151, vers le val d'Yèvre au 19<sup>e</sup> siècle avec la colonie pénitentiaire, la Queue de Palus et Villemenard...

Dans le dernier quart du 20<sup>e</sup> siècle, l'urbanisation de la ville s'est effectuée dans le cadre défini par la Z.A.C. de la grande pièce qui a composé le paysage urbain actuel. Celle-ci s'est mise en place à partir du bourg dessiné par les premiers lotissements formant un « entonnoir » tenant compte des contraintes naturelles au Nord (vallée du Colin), et au Sud (voie ferrée et vallée de l'Yèvre) conduisant ainsi à une urbanisation croissante vers l'Est.

Cette vaste opération d'aménagement a progressivement modifié les différentes composantes de la commune au sein de la zone agglomérée renforçant l'unité urbaine de la ville et ne laissant sur son territoire urbain que peu de « dents creuses ».

De part sa situation géographique, en limite de la ville de Bourges, à proximité de l'hôpital départemental et avec l'arrivée sur son territoire de la rocade Est, la commune connaît depuis plusieurs années une pression foncière croissante cohérente avec la nécessité de renouvellement de la population germinoise et permettant d'assurer ainsi l'équilibre, le renouvellement et le développement démographique confortant ainsi la pérennité et l'utilisation des équipements et des services mis en place.

### Le projet communal

- **Développement raisonné et organisé de l'urbanisation**, par phases progressives, en prolongement des secteurs existants et dans l'esprit de celui-ci (en favorisant la mixité sociale notamment), à l'Est de l'urbanisation existante, prioritairement au Nord de la RN 151 sur l'ensemble des terrains dont la ville a en partie la maîtrise foncière (site naturellement pressenti comme urbanisable), en maintenant des bandes de recul le long de celle-ci, sans coloniser outre mesure le territoire agricole, en respectant la topographie et en traitant l'entrée d'agglomération et de ville ainsi que les accès latéraux aux futurs quartiers ;

- **Affirmation et mise en cohérence des zones urbaines** dans leurs limites actuelles par le comblement des « dents creuses » ou un complément d'urbanisation par des opérations ponctuelles programmées avec le maintien d'espaces publics, véritables « poumons » nécessaires au cœur d'une urbanisation ;

- **Complément modéré et paysagé de l'urbanisation**, en limite Nord Est de la Ville de Bourges, afin de contrarier le caractère dissolu des implantations et architectures, par des ajouts de constructions dans les espaces laissés vides, « les dents creuses » ; cette question reste conditionnée par le tracé de la rocade Nord et par celui de la déviation Nord de la commune.

**5.*****Développement des équipements, activités et commerces dans le cadre de l'intercommunalité ;***

La commune possède sur son territoire communal de nombreux équipements, commerces et services offrant de nombreux emplois aux Germinois mais aussi à l'ensemble des habitants du bassin de vie qu'est l'agglomération berruyère.

Parallèlement elle dispose sur son territoire, en continuité de la ville de Bourges, en relation directe avec la rocade Est et l'autoroute A71, d'une vaste zone d'activités à vocation industrielle, artisanale et commerciale avec plus de 150 entreprises sur le territoire communal.

Le projet de rocade Nord vient renforcer ce pôle économique au cœur du département du Cher, atout de renouvellement et de confortement du développement de la ville de Saint-Germain du Puy et de l'agglomération.

La commune dispose ainsi actuellement d'une position géographique stratégique, à la fois en terme d'économie et de déplacements, qui va s'affirmer et se développer conformément au schéma futur de l'agglomération.

Le SCOT<sup>1</sup> prévoit une emprise d'une centaine d'hectares à vocation intercommunale en terme d'activités, dans le secteur des Quatre Vents, en limite du territoire communal ainsi qu'un développement de la zone d'activité du Sancerrois au Nord de part et d'autre des RD 151 et 955.

Parallèlement à l'Ouest du territoire urbain, l'espace libre entre l'entrée de Bourges et la partie urbaine de Saint-Germain-du-Puy a pratiquement disparu, du fait de l'implantation et du développement progressif de la zone industrielle et commerciale, conforté par l'arrivée de la rocade Nord, constituant ainsi l'un des pôles économiques majeurs de l'agglomération berruyère.

### Le projet communal

Le dynamisme du secteur d'activités de Saint-Germain-du-Puy dans l'agglomération berruyère, sa position stratégique quant à l'évolution urbaine de celle-ci, tant en ce qui concerne l'amélioration des circulations et les zones desservies, que dans le respect du Schéma directeur de l'agglomération berruyère, valant SCOT, notamment sur le projet d'implantation d'un secteur d'activités, au lieu dit les Quatre Vents à Bourges, au-dessus de la limite Nord de la commune, complémentaire du secteur existant (activités propres, commerces, tertiaires...) et **les futures extensions** détermineront et constitueront l'image et l'entrée de l'agglomération au Nord Est de celle-ci ;

**Etendre par le Nord**, la zone d'activités du Sancerrois, en partie centrale du territoire communal, au Nord du secteur d'activités existant, sans pour autant franchir la limite naturelle Nord constituée par la vallée du « Langis » en traitant les entrées Nord de l'agglomération : route des Aix d'Angillon et route des Quatre Vents ;

---

<sup>1</sup> SCOT, Schéma de Cohérence Territoriale