

Ph. Verdier Urbaniste  
M. Ferranet Architecte



# rapport de présentation

*25 JANVIER 2013*

PROCÉDURE	DATE
ARRÊT DU PROJET	6 AVRIL 2012
APPROUVE LE	25 JANVIER 2013

## REBRÉCHIEU

# PLAN LOCAL D'URBANISME

# L'évolution de l'urbanisation

## L'implantation des fermes sur les crêtes

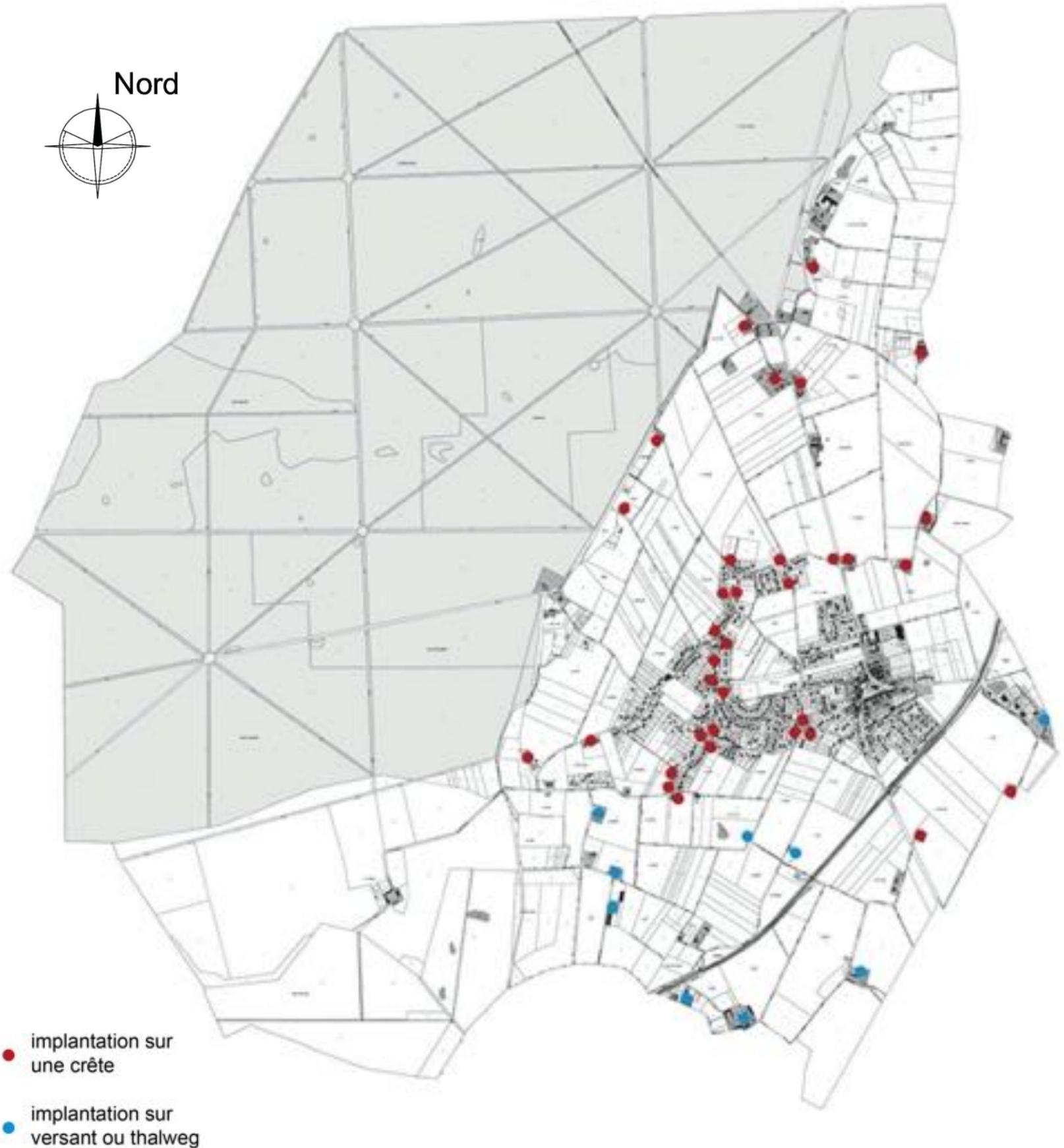
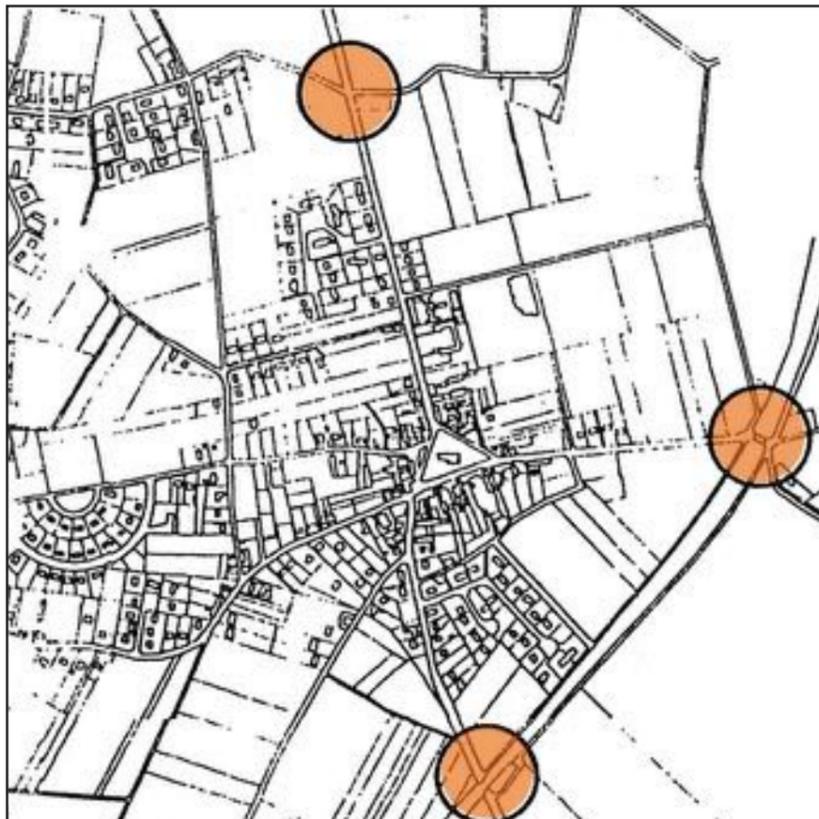
La plupart des fermes traditionnelles, anciens sièges d'exploitations agricoles sont situées sur des points hauts reliés aux terres et au centre bourg par des chemins d'exploitation sur lesquels est venue par la suite se brancher l'urbanisation pavillonnaire. Le système s'explique vraisemblablement par la nature imperméable des sols « mouilleux » peu favorable à la construction.

## L'implantation du bourg dans le thalweg

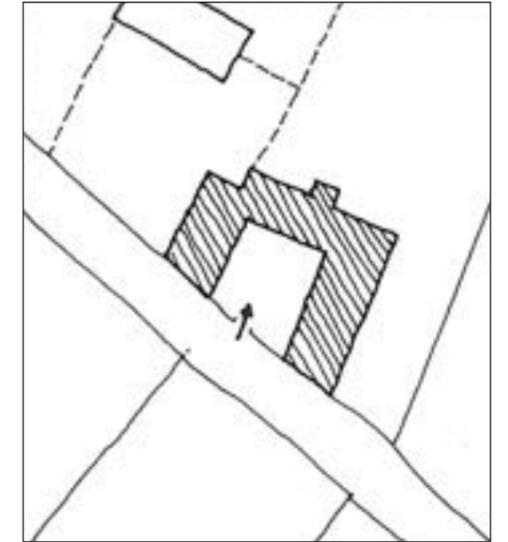
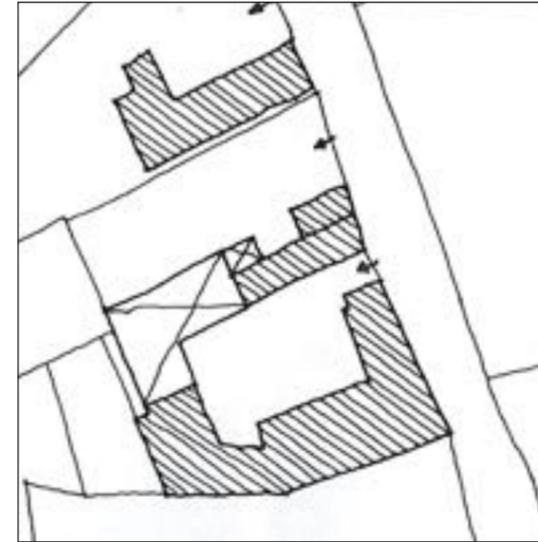
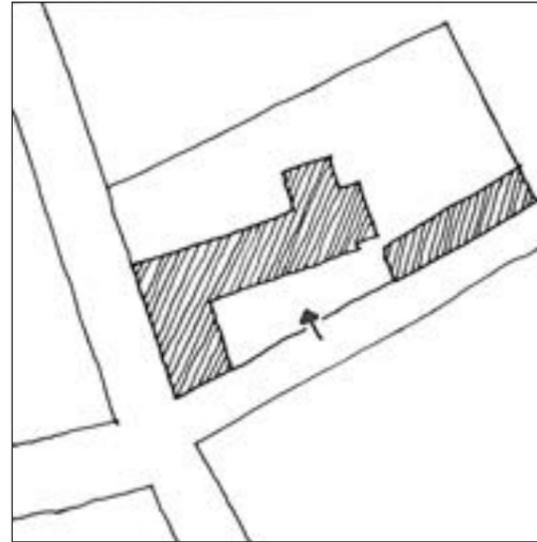
En l'absence d'approche archéologique du sujet, on ne peut que faire des hypothèses sur l'origine du bourg, dont l'église rappelle le, est ancienne (XIIe et XIIIe siècles) : sa situation dans le thalweg (cotes 117 à 120 m) pourrait s'expliquer de manière exactement inverse à celle de la plupart des fermes, par la facilité d'accès à l'eau.

Le réseau des routes départementales et la voie ferrée sont venus plus tard structurer le bourg et sa place triangulaire, et mettre en scène trois « portes » permettant la découverte visuelle du centre Bourg.

## Les « portes » de Rebréchien



# Le cadre bâti traditionnel : implantation, forme, matières

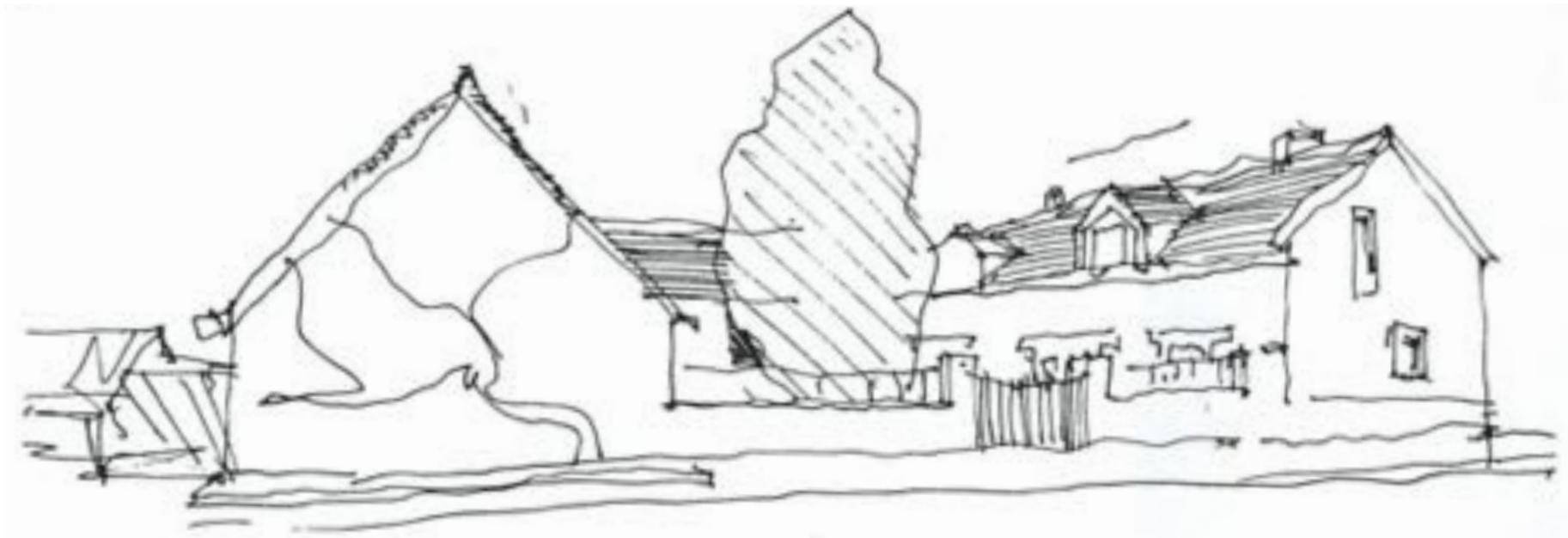


## Période « ancienne » ou traditionnelle

Le territoire est structuré sur une période longue, sous forme de noyaux reliés entre eux : le centre bourg et les hameaux périphériques. On peut noter que la majorité des hameaux sont implantés en arc autour du centre bourg, quasiment sur la même courbe de niveau, à la cote 130.

Le mode de développement est celui d'une lente sédimentation : les bâtiments sont généralement organisés autour d'une cour (la cour de ferme), progressivement constituée au gré des extensions et de nouveaux bâtiments. L'un des bâtiments au moins est en contact direct avec la voie d'accès, soit en pignon (système de village rue), soit le long de celle-ci.

La cour est un espace de transition entre espace public (la voirie) et l'espace privé (les bâtiments) aux usages multiples. Ce type d'implantation se développe jusqu'au 19<sup>e</sup> siècle, créant par regroupement de plusieurs fermes (à un croisement de voies par exemple) les petits hameaux que l'on peut encore repérer aujourd'hui.



Bien qu'apparemment en désordre, ces hameaux présentent des constantes d'implantation, une économie de gestion du territoire, liées à l'exploitation de la terre.

La cour s'ouvre sur la voie publique, sa fermeture est généralement assurée par un mur prolongement logique d'une façade ; ces murs structurent la voie tout autant qu'ils constituent la limite du domaine privé.

Chaque bâtiment ou ensemble de bâtiments entretient des rapports hiérarchisés avec son territoire, les autres bâtiments, le domaine public, permettant une appropriation de l'espace, comme en témoignent les fleurs plantées en bordure de voie. Font-elles partie du domaine privé ou public ? elles témoignent en tout cas de la prise en charge de cet espace par ceux qui l'habitent.

Les matériaux et leur mise en œuvre parlent aussi du lieu : pierre calcaire des encadrements de baies, petites pierres à joints beurrés des murs, enduits clairs à la chaux, tuiles plates, murs couronnés de tuiles en terre cuite, anciens murs à pans de bois avec remplissage de brique.

Tous ces éléments : logique d'implantation, hiérarchie entre espace privé et espace public, matériaux et mise en œuvre, font partie de l'identité de Rebréchien.



# L'évolution récente de la construction

## REBRECHIEEN la branche tortue 3

L'opération met bien en évidence le rôle paradoxal joué par le remembrement, qui a servi à délimiter des parcelles à bâtir dans un secteur encore plus éloigné du bourg que la Jourdière (le POS de 1994 a d'ailleurs maintenu le secteur en zone NC, en vue d'interrompre le mouvement engagé). Le huitième lot "destiné à rester espace agricole" n'existe que pour justifier la présence des sept autres dans un secteur en principe à vocation exclusivement agricole.

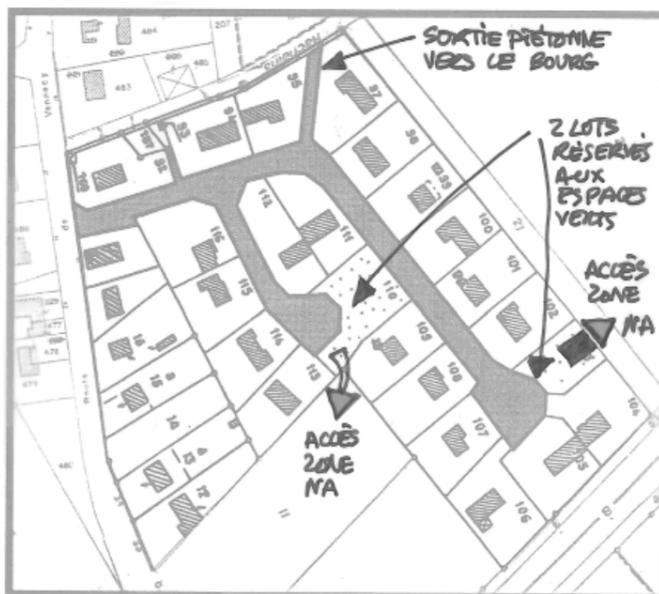


## REBRECHIEEN les hachains 6

Ce lotissement situé à proximité du bourg présente des qualités :

- deux lots sont réservés l'un à un espace vert collectif (lot 110) et l'autre à une possibilité de liaison automobile ou piétonne vers le terrain voisin situé en zone NA (lot 103).
- une sortie piétonne vers le chemin du cimetière (et vers le secteur sports et loisirs) a été réalisée.

Par contre, l'organisation parcellaire et les volumes créent un front bâti situé devant le bourg (en venant de la RN 152) sans aucun apparentement (volumes, couleurs, arbres) avec lui. On aurait aimé trouver, par exemple, un alignement de grands arbres orienté vers le bourg. Le raccordement (piétons ou voirie) vers les terrains voisins situés en zone NA est à étudier.



L'évolution de l'urbanisation à REBRÉCHIEEN n'est pas d'abord un processus de création de lots individuels réalisés de manière diffuse. La procédure de lotissement est l'outil qui a été quantitativement le plus important. Le plan et les schémas ci contre, extraits d'une étude de 2000 montrent la répartition des deux « familles » de lotissements :

- **Les lotissements utilisant les voiries préexistantes (ci contre la branche tortue).** Une part d'entre eux ont été réalisés dans les années 70 (avant le POS), éventuellement à l'occasion du remembrement : la réorganisation du parcellaire en principe centrée sur l'agrandissement des exploitations et leur adaptation aux techniques modernes (mécanisation, drainage, création de fossés, réseau simplifié des chemins d'exploitation...), a aussi permis ou favorisé la création de bandes de terrain le long des voies, de profondeur adaptée à la division en lots à bâtir.

- **Les lotissements nécessitant la création de voiries nouvelles (ci contre les hachains et ci dessous le pré bouché)** qui peuvent ou non être en impasse, avec une ou plusieurs sorties. C'est le cas d'opérations plus propres au centre bourg, souvent faites depuis la réalisation du POS.

- **Globalement, ces opérations n'ont pas de lien entre elles. Elles n'ont pas fait l'objet d'une conception d'ensemble.** La part des espaces publics est minimale, et la réflexion sur le paysage offert aux résidents et aux visiteurs est absente. Cependant la taille souvent assez importante des lots et la végétalisation des jardins finissent par créer une lisière semi-boisée en fond de parcelles, qui fait transition avec les terres agricoles au nord de la couronne pavillonnaire.

## REBRECHIEEN le pré bouché 9

Le rapport espace public/espace total (24 %) est correct en quantité. Mais l'espace vert central, un peu bombé et qui accueille... le transformateur peint en vert, est difficilement utilisable par les résidents. La forme (en "rapporteur") est assez contraignante et peu fonctionnelle : le dessin en plan a primé sur les valeurs d'usage et sur une organisation cohérente des vues offertes sur le terrain. Cette opération complétée depuis par d'autres, contribue à l'imperméabilisation du secteur et rend nécessaire la création d'un bassin d'eaux pluviales qu'il faudra trouver de l'autre côté de la rue du Pré Bouché.



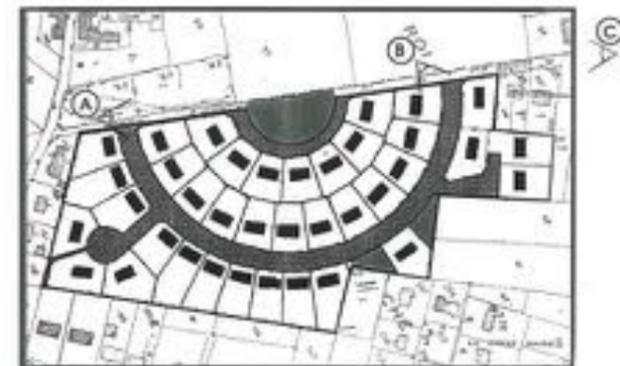
A La vue sur le clocher n'a pas été travaillée. Au lieu d'être cadré, il apparaît derrière une maison ... dommage!



B Un effort d'harmonisation des clôtures, des volumes et des matériaux aurait été le bienvenu ...



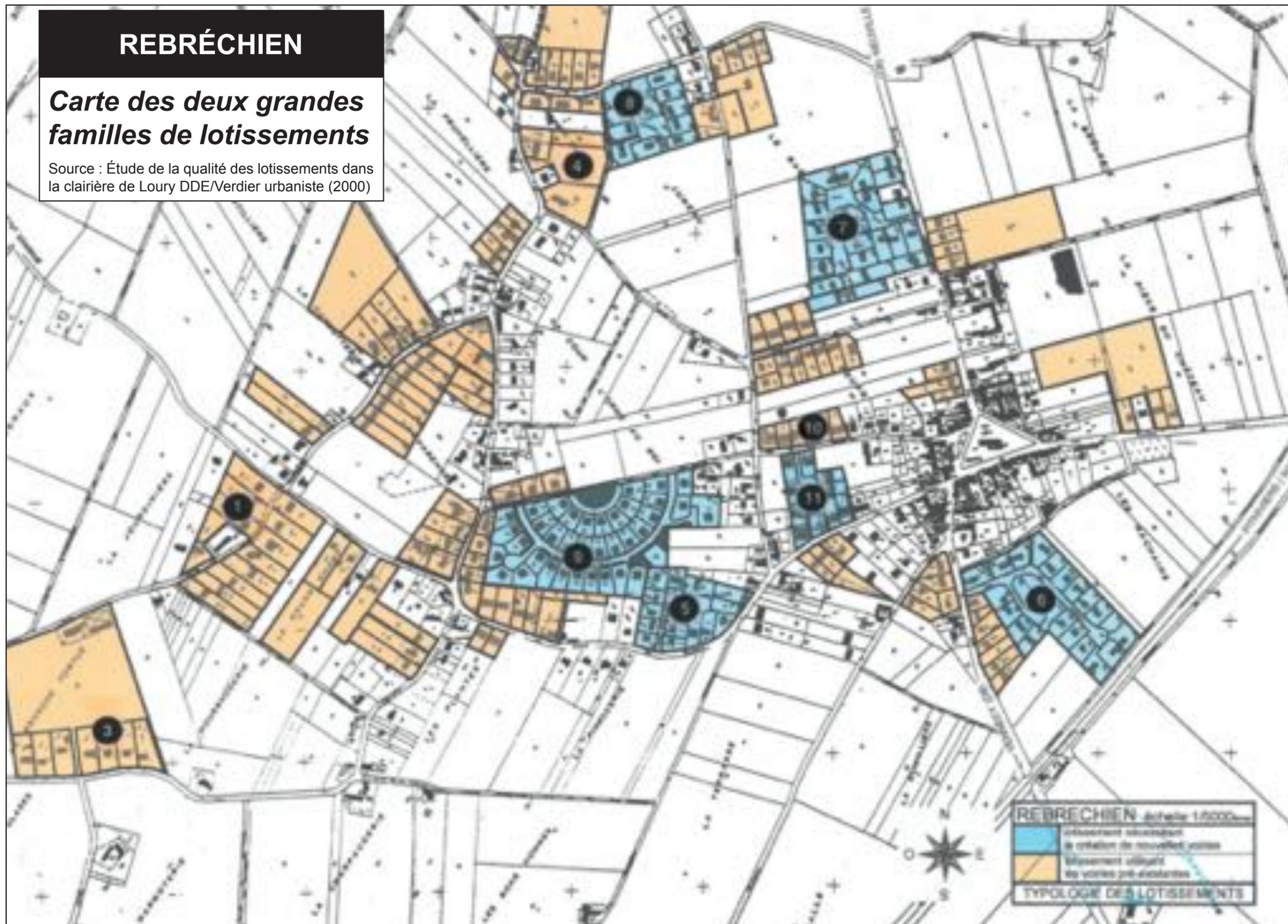
C La rue du Pré Bouché : une voie commune qui aura peut-être du mal à supporter le trafic engendré par le lotissement ... et par la poursuite de l'urbanisation (zones NA).



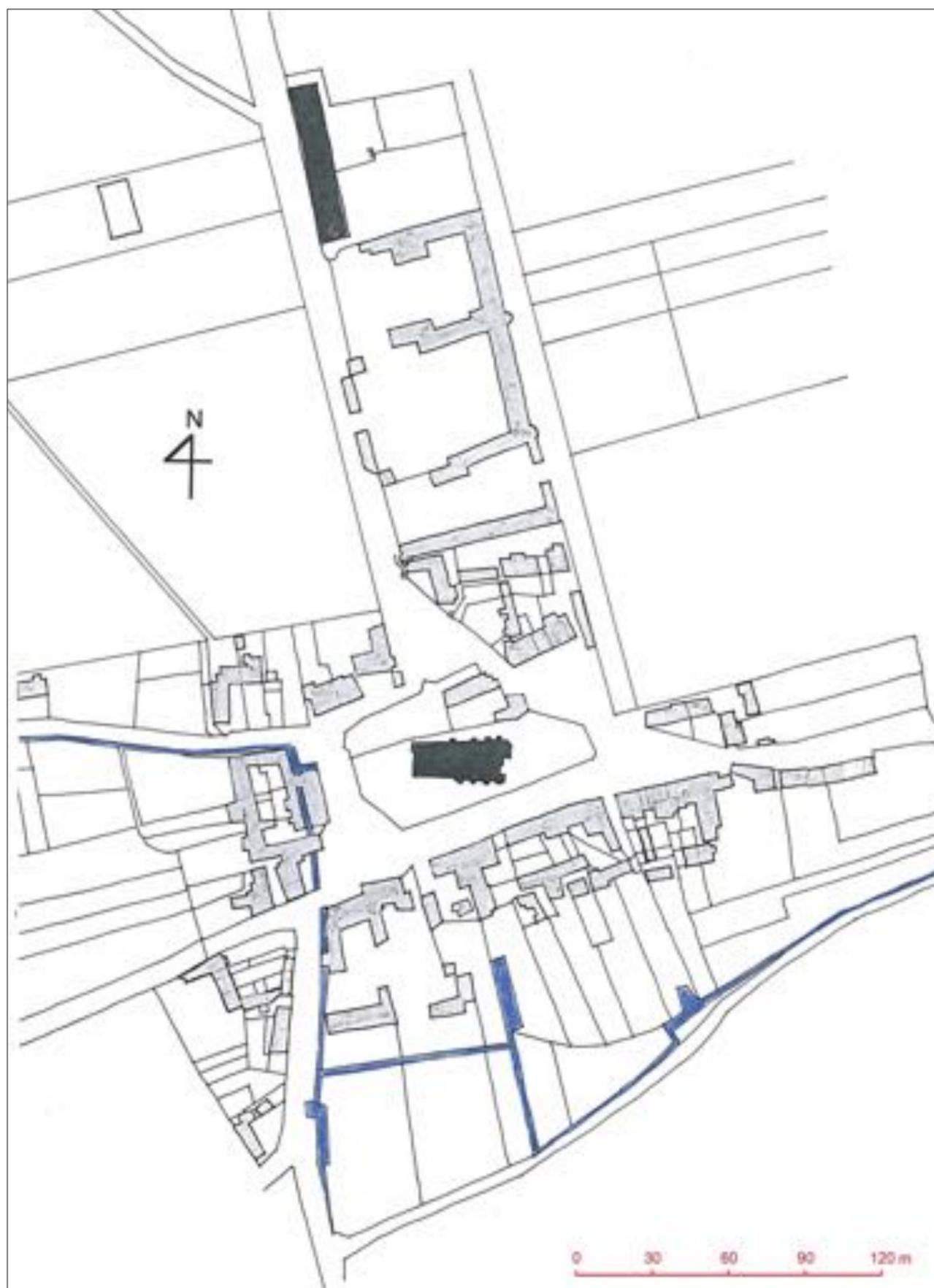
# REBRÉCHIE

## Carte des deux grandes familles de lotissements

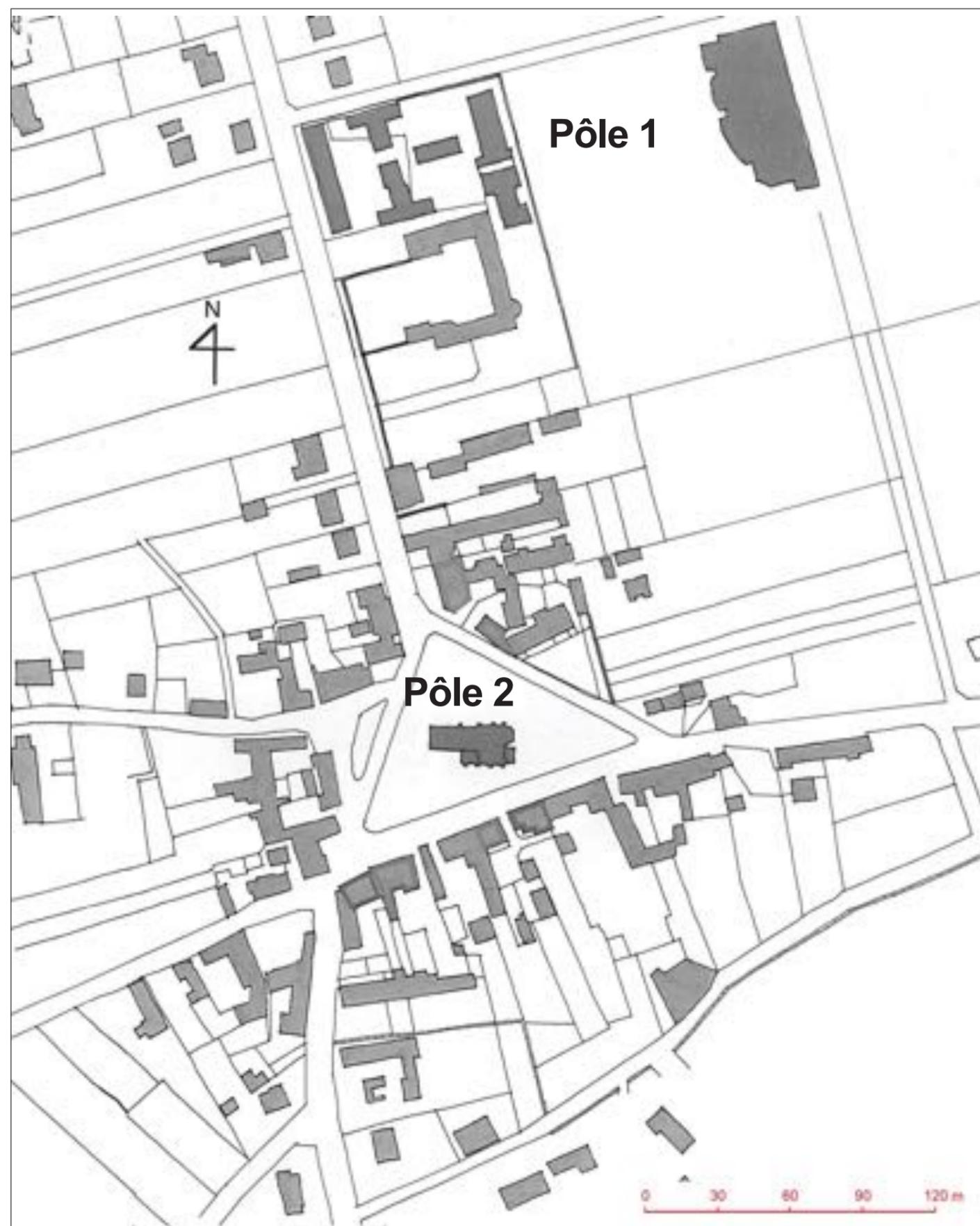
Source : Étude de la qualité des lotissements dans la clairière de Loury DDE/Verdier urbaniste (2000)



# Plan du centre-bourg en 1856



# Plan du centre-bourg aujourd'hui



# Le centre bourg : 2 pôles distincts

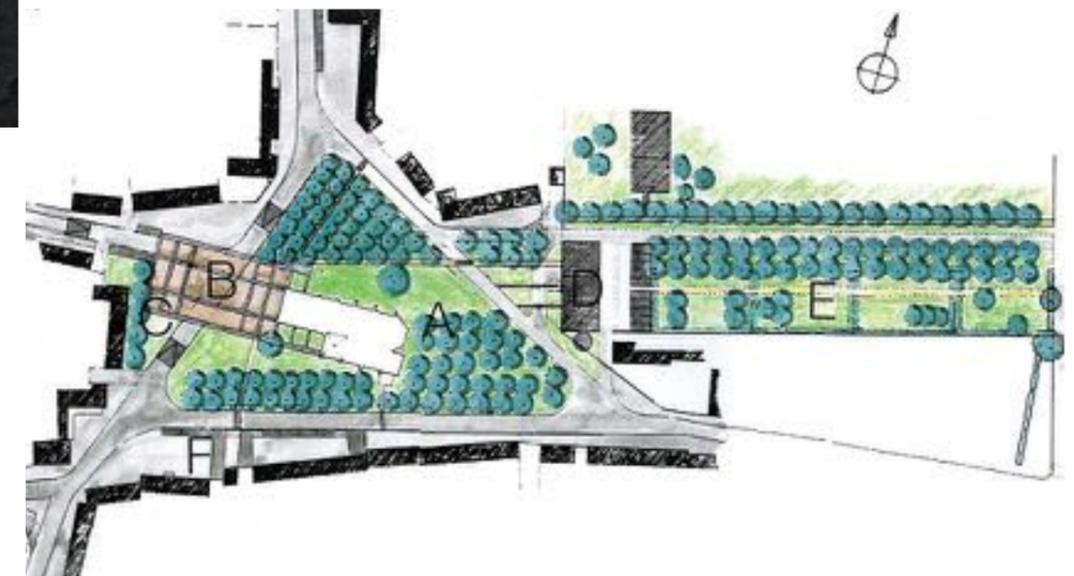
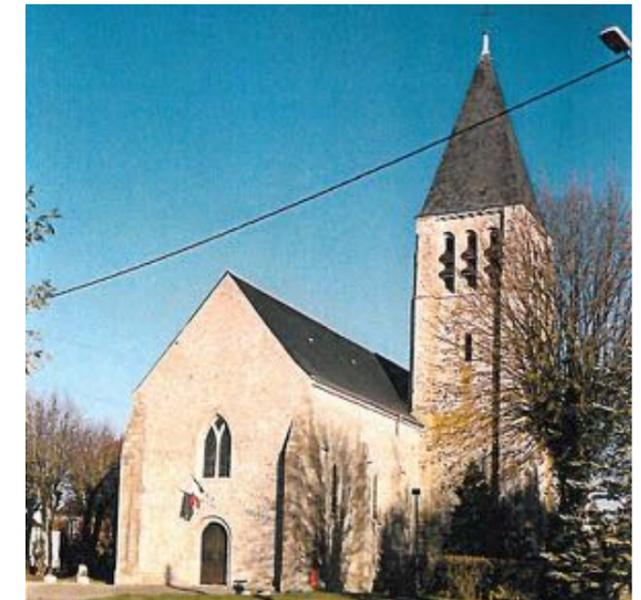
Le centre bourg de Rebréchien est caractérisé par la bipolarité : en effet il est constitué de part et d'autre du château par la place de l'église d'un côté et par l'ensemble constitué de l'école-mairie et des terrains de sport de l'autre côté.

## Le centre bourg en quelques dates

- **Construction du château** Présence attestée dès le XVI siècle ; des souterrains retrouvés sous la cour de l'école et lors de travaux de la salle des fêtes semblent l'attester.
- **La construction de l'église** débute au XIIe siècle et se poursuit aux XIIIe et XIVe siècle.
- **1646** : construction de l'ancien presbytère
- **1823** : construction d'une « chambre municipale » attenante à l'église.
- **1835 / 1840** : rachat d'une maison au comte de Brady propriétaire du château pour y construire l'école.
- **1853 / 1859** : construction d'une école avec classes séparées de garçons et de filles.
- **1856** : translation du cimetière à sa place actuelle.
- **1868 / 1872** : création d'une ligne de chemin de fer.
- **1892** : création d'un bureau de poste.
- **1924** : importants travaux dans l'église : reconstruction des voûtes, suppression des arcades en périphérie, de la salle municipale. Démolition du presbytère ?
- **1934 / 1935** : acquisition de l'immeuble « Lebrun » et travaux de la salle des fêtes.
- **1999 / 2000** : audit aménagement ; projet d'aménagement du centre de la place.
- **2004 / 2006** : réalisation de l'aménagement de la place et de la salle des mariages, du mail vers l'espace sports et loisirs.



## Audit aménagement du centre bourg (2000)

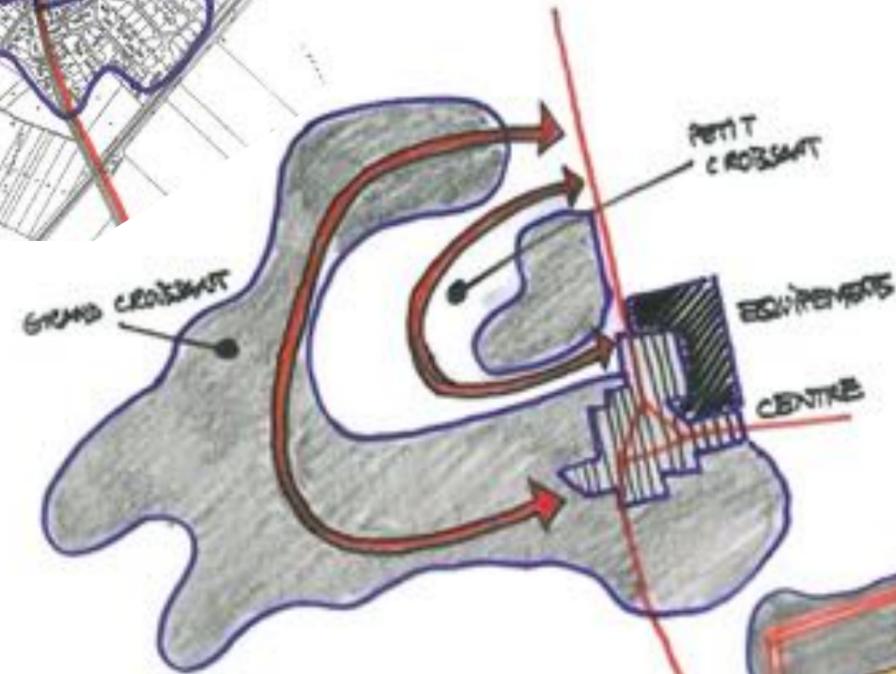


# Le fonctionnement urbain de la commune : synthèse

## fonctionnement urbain actuel

L'urbanisation pavillonnaire s'est principalement développée à l'ouest du bourg ancien, le long d'anciens chemins ruraux où on ne trouvait jadis que quelques fermes isolées, souvent sur des points hauts.

Cette urbanisation forme une sorte de croissant dont l'intérieur est vide tandis que les équipements publics sont dans le centre ancien et à l'est de la route de Neuville.



## fonctionnement urbain futur

← Ce qu'il faudrait éviter :

Un second croissant, plus petit, à l'intérieur du premier et qui serait isolé du précédent.

- La densité augmenterait
- Le nombre d'usagers du centre et des équipements augmenterait
- Mais il n'y aurait pas de liaison vers le centre, autre que les deux couronnes emboîtées l'une dans l'autre ?

← Ce qui serait souhaitable :

Un véritable maillage entre le grand croissant et le petit croissant permettant des liaisons faciles vers le centre et les équipements.

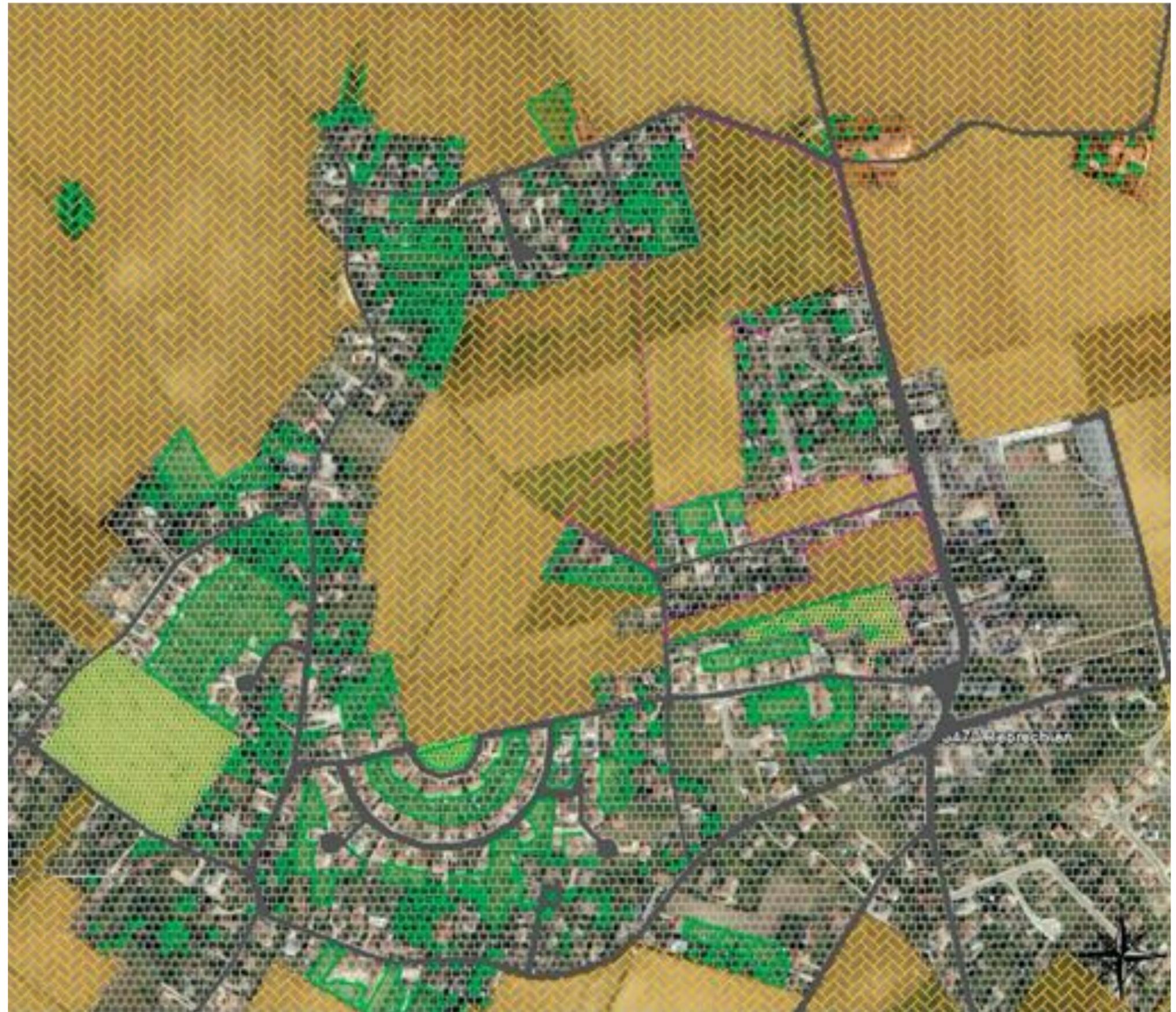


# Forêt, agriculture et urbanisation : quelle biodiversité ?

## Occupation du sol aux abords des principaux secteurs à urbaniser

La carte ci-contre met en évidence le caractère assez vert du tissu pavillonnaire existant en raison de la présence de grands jardins : les jardins sont favorables à l'installation d'un cortège assez varié de passe-reaux. Toutefois ni dans ces jardins, ni dans les terres agricoles voisines on ne trouve d'espèces rares ou protégées et la biodiversité est globalement assez faible. Tout laisse par contre à penser que la lisière de la forêt présente des caractéristiques plus intéressantes en matière de flore et de faune.

Il conviendrait donc, si on veut enrichir la biodiversité, de **maintenir ou créer des couloirs de végétation entre la forêt et les zones habitées, et d'encourager la variété des espèces végétales dans les espaces non bâtis des secteurs urbains.**



Source : ADEV environnement  
étude d'impact ZAC (2010)