

Ville de Saint-Aubin-du-Cormier

**Élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
(PVAP)**



Pièce I : Rapport de présentation

Version arrêtée le 12 septembre 2022

Mairie de Saint-Aubin-du-Cormier

Groupement : K. urbain, B. E. I.D.E.A.L., Baizeau Architecte, Agence COÜASNON, Chroniques Conseil

Ville de Saint-Aubin-du-Cormier

**Élaboration du Plan de
Valorisation de l'Architecture et
du Patrimoine**

(PVAP)

Pièce 1 : Rapport de présentation

- 12 septembre 2022-

***Direction Régionale des Affaires
Culturelles de BRETAGNE***

*Unité Départementale de l'Architecture et du
Patrimoine d'Ille-et-Vilaine*

*Groupement : K. urbain, B. E. I.D.E.A.L.,
Baizeau Architecte, Agence COUASNON,
Chroniques Conseil*

NOTE LIMINAIRE

Le diagnostic issu du dossier pour la création du Site Patrimonial Remarquable, rapporte les particularités patrimoniales bâties et non bâties observées sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier dans l'objectif de l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

Sur la base d'une analyse pluridisciplinaire de l'environnement, le constat expose une recherche historique depuis la création de la ville, une prise en compte du contexte socio-économique, un volet paysager puis une étude urbaine et architecturale. Les données ainsi récoltées, parfois révélées, tendent à définir l'ampleur et l'importance des qualités patrimoniales en présence, en mesurant leur intérêt dans le projet global de mise en valeur.

Le présent rapport y fait largement référence et invite le lecteur à consulter cette pièce à nouveau annexée au présent rapport. Pour les données liées à l'environnement naturel et aux risques, il fait directement référence au dossier du Plan Local d'Urbanisme approuvé et qui aborde plus en détail ces sujets.

À travers les enjeux relevés et les objectifs portés par le projet, il est exposé après les motifs de l'écriture du document de gestion patrimoniale. Un dernier chapitre envisage ces effets sur l'environnement pour un examen au cas par cas.

La somme du dossier joint au dossier préalable pour la création du Site Patrimonial Remarquable apporte un niveau de connaissance qui facilite la prise en compte des immeubles remarquables et leur gestion par des mesures adaptées ; s'agissant de concilier respect du passé et réponse aux besoins nouveaux.

Nota : Le diagnostic annexé a été réalisé de septembre 2018 à mars 2019. Certains fonds de plans cadastraux peuvent avoir évolué et ne pas correspondre à la réalité. D'autre part, les relevés et indications métriques, comme les surfaces, sont des estimations approchées sur la base des contenants cadastraux.

Sommaire

Note liminaire	5
I. LE CONTEXTE GÉNÉRAL	9
A. LE CADRE JURIDIQUE DU PVAP	10
B. LE DOCUMENT DE GESTION DU PVAP.....	12
C. LES AUTRES PROTECTIONS AUX TITRES DES PATRIMOINES.....	14
D. LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR	16
II. LE PROJET DE PVAP	23
A. LES ENJEUX PERÇUS À TRAVERS LE PROJET DE MISE EN VALEUR	24
B. L'EMPRISE ET LES SECTEURS	30
C. LES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES	32
III. LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT	51
A. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS ...	52
B. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU DOCUMENT	52
C. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE PAR LE DOCUMENT	53
D. LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU SPR ET DU PVAP IMPLIQUANT LES HABITANTS ET LES AUTRES ACTEURS LOCAUX	54
E. APPRÉCIATION DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE	55
Conclusion.....	63

I. LE CONTEXTE GÉNÉRAL

A. LE CADRE JURIDIQUE DU PVAP

I. Le Site Patrimonial Remarquable (SPR)

a. L'acte de création

Le cœur de ville de Saint-Aubin-du-Cormier est couvert par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) classé par arrêté ministériel du 15.06.2020 au titre des articles L.631-1 et suivants et R.631-1 et suivants du code du patrimoine.

Il y est considéré que la conservation, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur du centre historique, des faubourgs anciens et des secteurs paysagers accompagnant l'ensemble urbain présentent un intérêt public du point de vue historique, architectural, archéologique, artistique et paysager en raison des qualités de son paysage urbain caractéristique du bâti haut-breton traditionnel.

Le dossier établi pour justifier la création et la délimitation de ce périmètre comporte un diagnostic complet portant sur les aspects historiques, architecturaux, urbains, socio-économiques et paysagers des particularités patrimoniales qui le composent. Cette pièce, également annexée au présent rapport, alimente largement la justification du contenu du règlement élaboré et dénommé Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

b. L'emprise de la servitude

Le périmètre du SPR englobe une surface de 48,63 ha, soit moins de 2 % du territoire communal.

Dans la mesure du possible, sa délimitation repose sur des limites physiques pour mieux l'identifier. Elle repose notamment sur l'homogénéité urbanistique du centre qui marque singulièrement le cœur de l'agglomération, à partir de l'ancienne ville fortifiée ainsi que des anciens faubourgs et le hameau de Bécherel en passant par le tour de l'étang. Le périmètre intègre les parcelles de part et d'autre des voies de circulation ou des carrefours, pour homogénéiser les actions de mise en valeur le long des principaux vecteurs du paysage.

Son contour nord s'appuie sur la limite communale entre Saint-Aubin-du-Cormier et Les Rives-du-Couesnon, il intègre la rue de Fougères et son carrefour avec la rue de Dinan, la rue de l'Écu, les rues des Forges, la place Alexandre Veillard, le chemin des Douves, la rue du Château, la rue de l'Étang, la rue Dorée, la rue Heurtault, la rue du Pont Joachim, la rue du Four Banal, la rue de la Minotais, la rue Édouard Pontallié, la rue Cottin, la rue du Pavement, la rue aux Chevaux, la rue Porte Carrée, la place de la Mairie, la rue de la Libération et la rue du Général de Gaulle, la rue de la Garenne, puis une partie de la rue du Bourg au Loup et enfin la butte Môquet, puis l'ancien hameau de Bécherel et la frange d'équipements située au sud (espace Bel-Air).



Fig.1 : Saint-Aubin-du-Cormier (extrait - src. : dossier candidature aux Petites Cités de Caractère/Ville - EPCI)

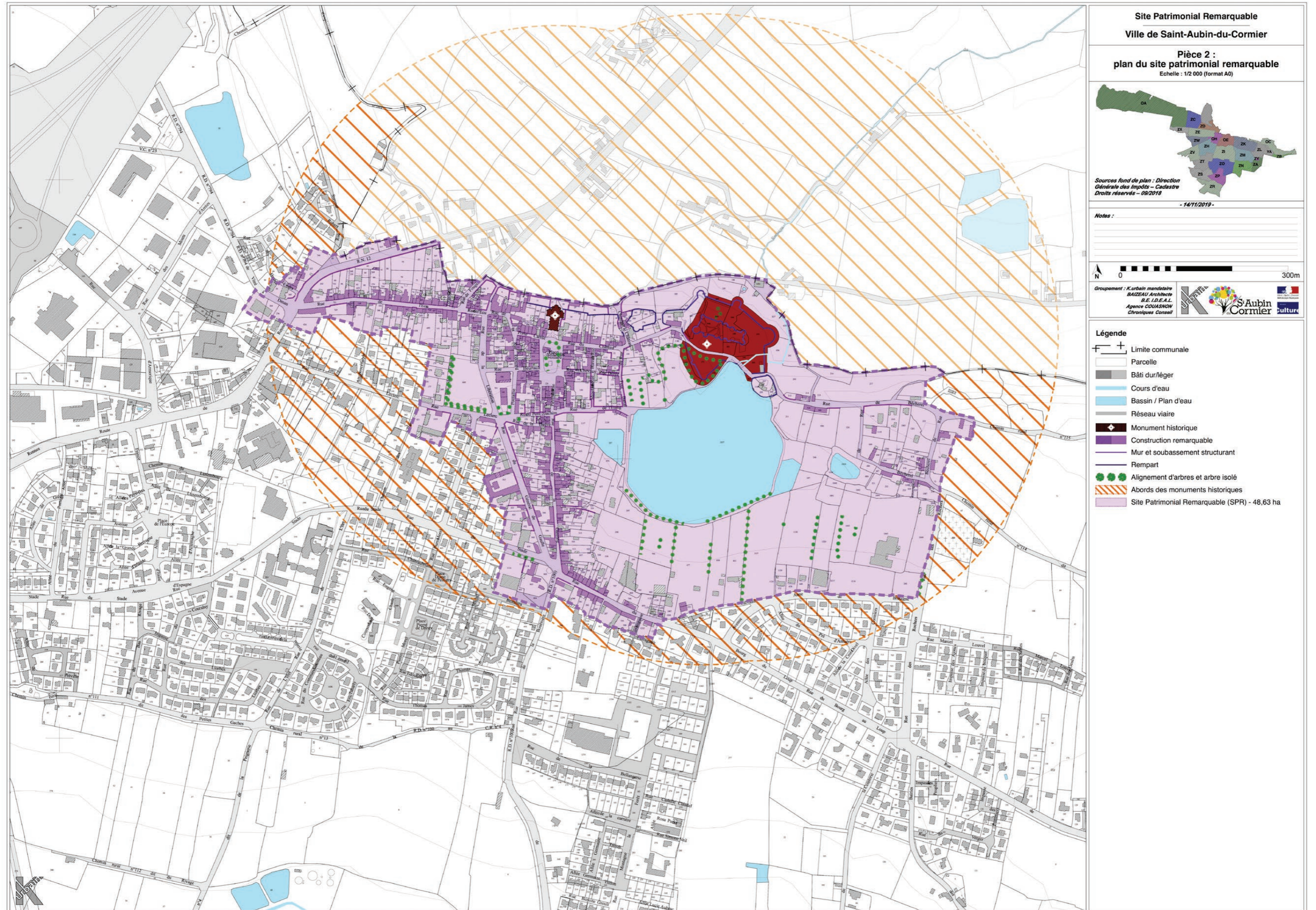


Fig.2 : L'emprise du SPR classé le 15/06/2020 et les abords résiduels de protection des Monuments Historiques sur l'agglomération saint-aubinaise

B. LE DOCUMENT DE GESTION DU PVAP

1. La nature juridique du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)

L'élaboration du PVAP de la ville de Saint-Aubin-du-Cormier a été prescrite conjointement à l'étude de création d'un SPR par délibération du Conseil Municipal du **10/02/2018**.

La Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture, dans sa séance du 14/11/2019 a émis un avis favorable pour la délimitation du SPR et pour le choix du document de gestion pour orienter les actions de valorisation des immeubles bâtis et non bâtis au sein de la nouvelle servitude patrimoniale.

Le SPR a été créé par arrêté ministériel du 15/06/2020.

Le dispositif de PVAP est établi en application des articles L.631-3 et suivants du code du patrimoine, introduit par la LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine et d'après les articles D.631-6 et suivants du même code.

Extraits de l'article L631-3 du code du patrimoine :

(...) Sur les parties du SPR non couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), un PVAP est établi dans les conditions prévues à l'article L. 631-4 du présent code.

(...) le PVAP couvrant le périmètre du SPR est élaboré, révisé ou modifié en concertation avec l'architecte des Bâtiments de France (ABF) qui veille à la cohérence du projet de plan avec l'objectif de conservation, de restauration, de réhabilitation et de mise en valeur du site patrimonial remarquable.

Suivant l'article L.631-4 du code du patrimoine, le PVAP a le caractère de servitude d'utilité publique.

2. Les effets

D'après l'article L.632-1, dans le SPR **tous les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis sont soumis à une autorisation préalable**. Ces travaux concernent notamment les constructions, les démolitions et les aménagements.

Subordonnée à l'accord de l'architecte des bâtiments de France, sous réserve des exceptions mentionnées à l'article L. 632-2-1, l'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des immeubles contenus au sein du SPR. Dans le cas de prescriptions motivées sur le projet, le demandeur doit s'y conformer.

L'ABF s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, ainsi que du respect des règles du PVAP. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation peut proposer un projet de décision à l'ABF. Celui-ci émet un avis consultatif sur le projet de décision et peut proposer des modifications, le cas échéant après étude conjointe du dossier.

En cas de désaccord avec l'ABF, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision à l'autorité administrative, qui statue après avis de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA).

De même, un recours peut être exercé par le demandeur à l'occasion du refus d'autorisation de travaux. Il est alors adressé à l'autorité administrative, qui statue. Dans le cadre de ce recours, le demandeur peut faire appel à un médiateur désigné par le président de la CRPA parmi les membres de cette commission titulaires d'un mandat électif. Dans ce cas,

l'autorité administrative statue après avis de ce médiateur.

La demande d'autorisation précise :

- *l'identité du ou des demandeurs;*
- *la localisation et la superficie du ou des terrains;*
- *la nature des travaux envisagés.*

Le dossier joint à la demande d'autorisation comprend notamment :

- *a) Une notice de présentation des travaux envisagés indiquant les matériaux utilisés et les modes d'exécution des travaux;*
- *b) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune;*
- *c) Un plan de masse faisant apparaître les constructions, les clôtures, la végétation et les éléments paysagers existants et projetés lorsque les travaux portent sur l'aménagement ou la modification du terrain;*
- *d) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et dans le paysage lointain.*

Les dispositions réglementaires du PVAP s'imposent à celles du Plan Local d'Urbanisme (PLU), nonobstant toutes dispositions contraires.

3. Le contenu du dossier

Extraits de l'article L631-4 du code du patrimoine :

Conformément à l'article L631-4 du code du patrimoine, le présent PVAP comprend :

Pièce 1 : Un rapport de présentation des objectifs du plan, fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan;

Pièce 2 : un règlement comprenant :

- a) des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, notamment aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords;*
- b) des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains;*
- c) la délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration;*

Contenu du dossier de PVAP de Saint-Aubin-du-Cormier :

- **Pièce 1 : Rapport de présentation**
- **Pièce 1 : Annexe 1 - Diagnostic**
- **Pièce 2.1.1 : Règlement graphique**
 - **Pièce 2.1.2 : Plan des secteurs**
 - **Pièce 2.2 : Règlement littéral**

d) Un document graphique faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et couvert.

Suivant l'article D631-14 du même code, le règlement littéral et sa représentation graphique s'appuient sur le modèle de légende du PVAP prévu au 2° du I de l'article L. 631-4 et fixé par arrêté ministériel du 10/10/2018.

4. Les objectifs poursuivis

À l'intérieur du Site Patrimonial Remarquable créé par arrêté ministériel du 15 juin 2020, la municipalité entend répondre à divers objectifs déterminés plus globalement pour le développement et l'aménagement urbain de la ville de Saint-Aubin-du-Cormier, et où la mise en valeur du patrimoine forme un axe transversal. Ils sont listés ci-dessous :

- **Inscrire le patrimoine dans la dynamique de développement du territoire :**
 - Valoriser le centre-ville et ses dynamiques.
 - Développer l'attractivité touristique et favoriser le développement économique.
 - Affirmer l'identité de la ville-centre dans le maillage territorial.
- **Favoriser l'appropriation du patrimoine par les habitants :**
 - Faire (re) connaître la qualité architecturale et historique du patrimoine bâti.
 - Valoriser le cadre paysager, urbanistique et naturel de l'agglomération.
 - Révéler les valeurs et les vecteurs d'appréciation du patrimoine.
- **Partager un outil de valorisation du patrimoine saint-aubinais :**
 - Proposer une réglementation cohérente et équitable
 - Concevoir un document pédagogique et lisible.
 - Accompagner les propriétaires dans leur projet.
- **Revitaliser le cœur de l'agglomération :**
 - Accepter la densification et le renouvellement urbain
- **Contribuer à la transition écologique :**
 - Préserver les espaces naturels et semi-naturels.
 - Intégrer les systèmes d'économie d'énergie et de production d'énergie non fossile.

C. LES AUTRES PROTECTIONS AUX TITRES DES PATRIMOINES

I. Les monuments historiques et leurs abords

La commune de Saint-Aubin-du-Cormier dispose de trois entités (1 classé - 2 inscrits) protégées au titre des Monuments Historiques, listées ci-dessous :

1. Cinq Menhirs - lieu-dit La Forêt de Haute-Sève	Cad. A1 109, 110, 47 à 50	Classement par liste de 1900	Néolithique	Patrimoine archéologique
2. Eglise Saint-Aubin - rue du Château : <i>La première église primitive est située à cinq cents mètres de la ville et s'appelait Saint-Malo-de-Bécherel. Elle tombe en ruines et cesse d'être paroissiale en 1730. Une nouvelle église est construite entre 1899 et 1902 sur les plans d'Henri Mellet par l'entrepreneur Richer.</i>	Cad. E 26	Édifice en totalité : Inscription par arrêté du 31 juillet 2015	XIX ^e -XX ^e	Patrimoine bâti religieux
3. Château - route du Château : <i>Après avoir subi de nombreux assauts durant la lutte entre les ducs de Bretagne et le roi de France, le château fut rasé par Charles VIII. Il n'en reste qu'une partie du donjon. Le duc Jean V y avait fait exécuter de grands travaux pour augmenter les fortifications, qui furent complétées par François II. Le château possédait dix tours en plus du donjon. Les murs d'enceinte avaient cinq mètres d'épaisseur.</i>	Cad. E 169 à 171, 189 à 193, 203, 204, 645, 646, 844, 848	Parties publiques des 2 enceintes, élévations et sol d'assiette des parcelles : Inscription par arrêté du 3 octobre 2014	XIII ^e	Château

La servitude de protection des abords des monuments historiques est défini aux articles L.621-30 et suivants du code du patrimoine. Elle a pour but la protection, la conservation et la mise valeur du patrimoine culturel et s'applique ici à tout immeuble bâti ou non bâti visible des édifices inscrits ou à tout immeuble bâti ou non bâti visible en même temps qu'eux et situé à moins de 500 mètres de ceux-là. En revanche, cette protection n'est pas applicable dans le périmètre d'un SPR.

En dehors du SPR de Saint-Aubin-du-Cormier, les abords de monuments historiques perdurent et représentent ici une surface cumulée de 85,85 ha, dont plus de 65 % sur le territoire de la commune voisine Les Rives-du-Couesnon, ou réparties de la manière suivante :

- *Commune de Saint-Aubin-du-Cormier : 29,85 ha.*
- *Commune Les Rives-du-Couesnon : 56 ha.*

Sur le territoire de Saint-Aubin-du-Cormier, ces espaces résiduels portent sur des quartiers récents situés en frange du périmètre de SPR, où les valeurs patrimoniales n'ont pas été observées, bien qu'ils participent à la lecture paysagère globale de l'ensemble de par leur visibilité dans les fonds de scène (P.m. rue Leclerc, rue des Rosiers et rue Anne-de-Bretagne).

Considérant le territoire communal Les Rives-sur-Couesnon, il est question de secteurs bâtis en continuité totale de l'agglomération saint-aubinaise (P.m. Route et rue de Fougères) et de grandes parcelles agricoles formant le panorama visible depuis les monuments historiques et permettant d'apprécier la relation de l'ancienne citée médiévale au grand paysage.

2. Les sites classés

Les sites inscrits sont définis à l'article L.341-1 du code de l'environnement. Ils ont pour but la conservation ou la préservation des secteurs qui présente un intérêt général du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Dans ces périmètres les travaux autres que ceux d'exploitation courante et d'entretien normal, sont soumis à déclaration préalable auprès de l'administration dans un délai de quatre mois avant le début des travaux (article L.341-1 du code de l'environnement). Seuls les permis de démolir sont soumis à l'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France.



Fig.3 : Vestiges du château inscrits au titre des MH en 2014



Fig.4 : un des menhirs classés MH en 1900



Fig.5 : Église St-Aubin inscrite MH en 2015

Ici, le site inscrit prend en compte les parcelles de l'ancien château défensif ainsi que ses abords immédiats (Cf. plan ci-contre).

3. Les zones de présomption archéologique

La liste succincte des sites repérés par le Service Régional de l'Archéologie, rapportée sur la carte jointe, est reportée en intégralité en annexe du présent dossier de diagnostic.

Ces sites s'étendent principalement au cœur du centre historique, dans l'emprise d'origine du château, ainsi qu'au sud-ouest du bourg, le long du tracé d'une ancienne voie antique, et au Nord-Ouest, au sein de la forêt de Haute-Sève, autour des vestiges datant de l'époque néolithique.

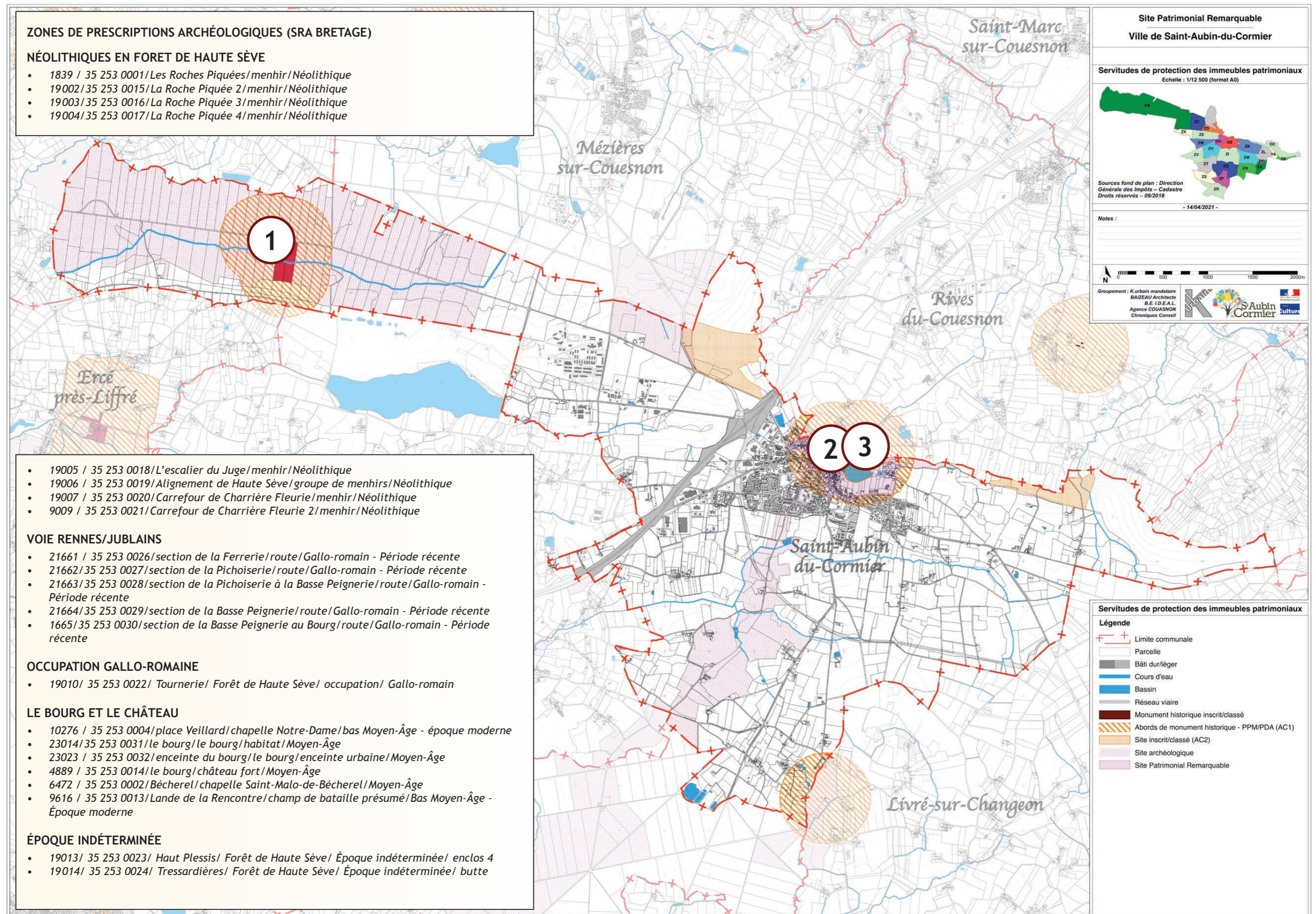


Fig.6 : Repérage des Monuments historiques, des sites classés et des zones de présomption de prescription archéologique

D. LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 8 juillet 2021 par décision du conseil municipal.

Cette réflexion concomitante à l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine a donc permis à la municipalité l'articulation de ces deux documents de planification et de développement du territoire, l'un au titre du code de l'urbanisme l'autre au titre du code du patrimoine.

Ce chapitre, extrait du dossier de PLU, aborde les points d'articulation ou de compatibilité du PVAP au regard du PLU en vigueur.

I. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il expose l'ambition de la politique communale dans ces domaines pour la décennie à venir et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 6 grandes orientations :

1. *Accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière*
2. *Poursuivre le développement de Saint-Aubin-du-Cormier en tant que pôle d'emplois*
3. *Maintenir un cadre de vie agréable*
4. *Favoriser la diversification des modes de déplacement*
5. *Préserver la biodiversité*
6. *Mettre en valeur les paysages saint-aubinois*

Le chapitre 6 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables contenu dans le PLU aborde particulièrement la dimension patrimoniale de Saint-Aubin-du-Cormier et précise notamment les objectifs suivants :

- *Objectif n° 1 Sauvegarde des paysages d'une commune entre collines et forêts*
- *Objectif n° 2 : Matérialiser clairement les limites à l'urbanisation*
- *Objectif n° 3 : Préserver, mieux faire connaître et valoriser le patrimoine bâti.*

Ils sont explicités sur la page ci-contre extraite du PADD. Au sein du Site Patrimonial Remarquable, le PVAP, dans sa définition, contribue à répondre aux objectifs détaillés suivants :

- *Préserver la qualité de l'étang et de ses abords.*
- *Maintenir les haies et les chemins.*
- *Protéger les sites classés et inscrits.*
- *Préserver et mettre en valeur le patrimoine religieux, ainsi que le patrimoine urbain en centre-ville et le « petit » patrimoine.*

Pour les deux premiers, les prescriptions réglementaires du PVAP participent aussi à relayer et affermir l'objectif 5 du PADD portant spécifiquement sur la préservation de la biodiversité ; par exemple à travers la reconnaissance du tour de l'étang, le repérage et la protection du maillage végétal et des espaces de pleine terre.

Des objectifs connexes sont également soulignés ici ; considérant que le document de gestion patrimonial peut y contribuer. Le chapitre 2 du PADD porte sur le développement du pôle d'emplois et véhicule - entre autres - les deux objectifs suivants :

- *Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville.*
- *Développer l'activité touristique.*

Ceux-là passent notamment par la mise en valeur du patrimoine et l'embellissement ou l'intégration des façades et devantures commerciales au sein du SPR.

Par ailleurs, tout en préservant les qualités repérées dans le diagnostic établi pour la définition du PVAP, il convient de relever que ce dernier ne doit pas entraver les densifications potentielles identifiées au sein de l'agglomération (Cf. Chapitre I - Objectif n° 2).

Cette lecture résumée montre bien la fine imbrication des documents de gestion du territoire pour conduire la politique de développement et d'aménagement envisagée par la municipalité de Saint-Aubin-du-Cormier. Les objectifs ainsi portés par les deux documents convergent.

6. METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES SAINT-AUBINAIS

OBJECTIF N°1 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES D'UNE COMMUNE ENTRE COLLINES ET FORÊTS

Les objectifs du PLU sont multiples :

- préserver la qualité de l'étang et de ses abords (plans d'eau, prairies humides, espaces anthropisés) et maintenir la diversité de ses usages (espaces de loisirs, historique, culturel, naturel, hôtellerie de plein air, chemins de randonnée...).
- préserver les diverses scènes fluviales et agraires des vallons en limitant leur enrichissement.
- maintenir les lisières forestières à distance des nouveaux secteurs urbains.
- protéger les sites classés et inscrits.
- conserver la vocation agraire de la campagne ouverte.

OBJECTIF N°2 : MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES À L'URBANISATION

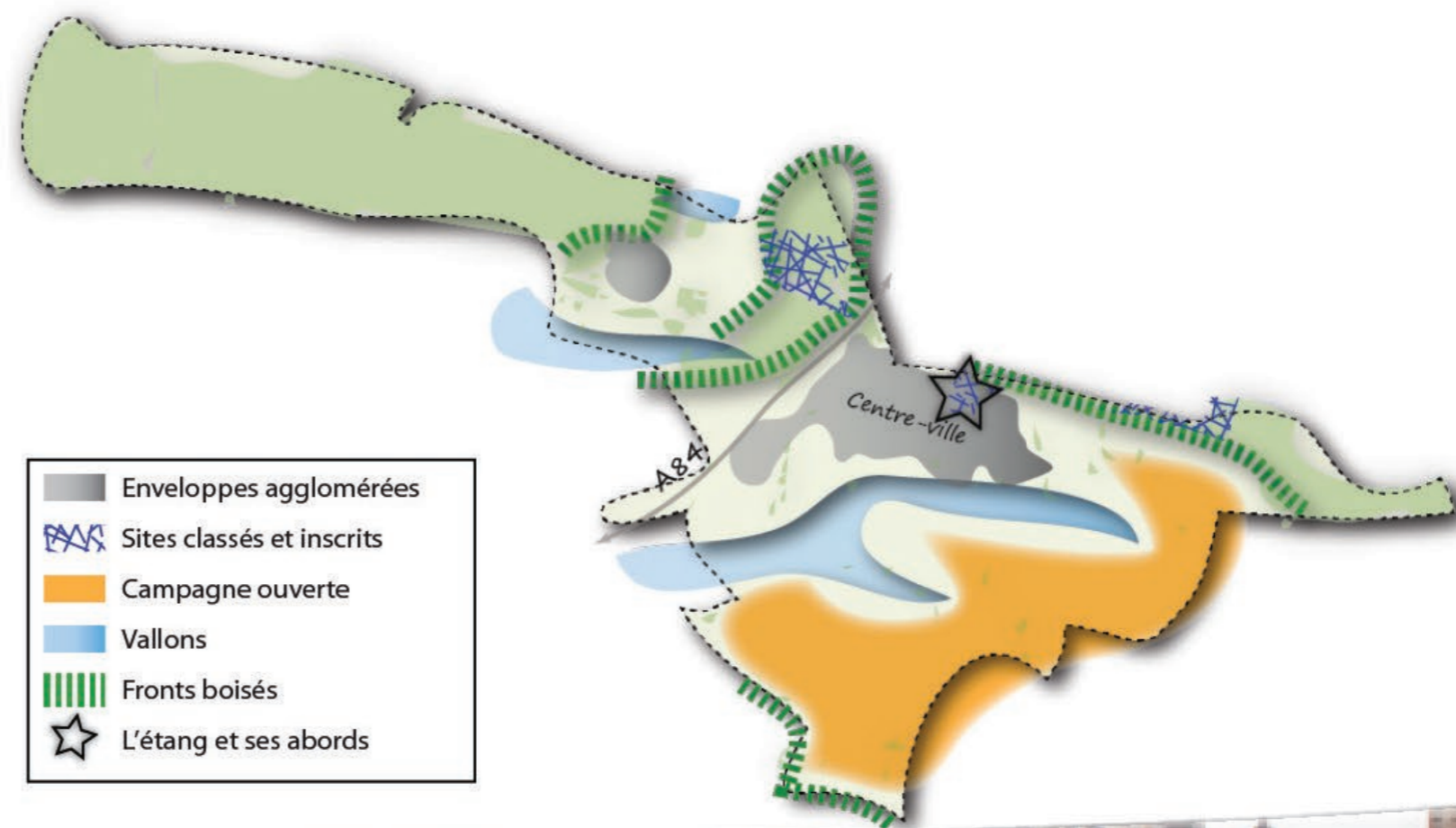
Lorsqu'ils constituent des espaces de transition, les haies, cheminements, cours d'eau, fossés doivent être maintenus et, le cas échéant, reconstitués chaque fois que cela est possible, en particulier pour éviter les contacts directs entre espaces bâtis et espaces cultivés. Ces éléments matérialisent en effet les limites de l'urbanisation et atténuent l'impact paysager que peuvent avoir les constructions en frange de ville, en particulier lors des nouvelles opérations d'aménagement. La préservation d'éléments préexistants et la création de nouveaux attributs paysagers pourront être préconisées chaque fois qu'elles seront susceptibles d'améliorer l'insertion des nouveaux programmes de construction dans leur environnement.

OBJECTIF N°3 : PRÉSERVER, MIEUX FAIRE CONNAÎTRE ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

SAINT-AUBIN-DU-CORMIER dispose d'éléments bâtis qui méritent d'être connus, préservés et mis en valeur, au service du cadre de vie commun. Outre le patrimoine religieux remarquable, la commune possède un véritable patrimoine urbain en centre-ville. La structure urbaine, les espaces publics et les bâtiments des rues du centre-ville ancien constituent un ensemble architectural et urbain de qualité qu'il convient de préserver et mettre en valeur.

La commune possède également un « petit » patrimoine, ou patrimoine vernaculaire, maillant son territoire. On peut notamment citer la maison du 14 place Alexandre Veillard datant de 1614, de nombreuses maisons des XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles, des puits ...

Ces éléments sont non seulement des témoignages historiques et culturels, mais aussi, pour nombre d'entre eux, des marqueurs intéressants du paysage. Leurs caractéristiques essentielles doivent être conservées et, lorsque cela apparaît possible, leur environnement gagne à être mis en valeur.



Habitat

Economie

Vie locale

Environnement

2. Le règlement du PLU

Le règlement du PLU est composé d'un document écrit et d'un document graphique. Le plan délimite un certain nombre de zones correspondantes au plan de secteurs du PVAP (N.b. l'emploi des termes « zone » et « secteur » à distinguer respectivement pour chacun des documents ; le PLU et le PVAP)

D'après le rapport de présentation des zones du PLU et au regard du plan de secteurs du PVAP annexé au règlement :

- **Les secteurs désignés « Faubourg » et « Centre » sont reconnus en zone UA « Centre ancien » du PLU.**

Cette zone relève le secteur d'habitat ancien du centre-ville. Elle identifie un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. Cette zone est reconnue par les secteurs désignés « Faubourg » et « Centre » dans les pièces réglementaires du PVAP.

- **Les secteurs « Equipements » sont identifiés en zone UL « Équipements collectifs » du PLU**

Cette zone est destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de loisirs, de service public ou d'intérêt collectif. Il s'agit d'y faciliter la réalisation d'un projet urbain pour notamment mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et s'inscrivant dans des démarches environnementales.

- **Le secteur « Bécherel » est délimité par une zone NA « Zone Naturelle » du PLU.**

Cette zone couvre certains petits boisements, des abords des cours d'eau et quelques grands espaces naturels constitutifs des continuités écologiques de la commune. Les extensions des habitations existantes ainsi que leurs annexes sont autorisées.

- **Le « Tour de l'Étang » s'inscrit à la fois en zone NP « Naturelle protégée » et en zone UP « Parc urbain » du PLU.**

La zone NP couvre les MNIE, le site Natura 2000, les ZNIEFF, les boisements situés dans les réservoirs de biodiversité, la zone inondable et de nombreuses zones humides implantées à proximité des continuités écologiques. C'est une zone naturelle stricte qui n'autorise pas de nouvelles constructions.

La zone UP identifie le parc urbain.

Les superpositions des zones du PLU et des secteurs du PVAP se veulent les plus fidèles possibles, il peut néanmoins subsister quelques distinctions mineures en fonction de la configuration des parcelles ou pour assurer la cohérence entre les deux réglementations distinctes.

Sur le plan des prescriptions réglementaires, celle du PVAP ayant été ajustée après celles contenues dans le PLU, certaines peuvent être précisées dans le document patrimonial pour renforcer la réponse aux objectifs énoncés dans les chapitres précédents. Ces précisions sont relayées et motivées au regard de la connaissance sur le patrimoine bâti apportée par la présente étude.

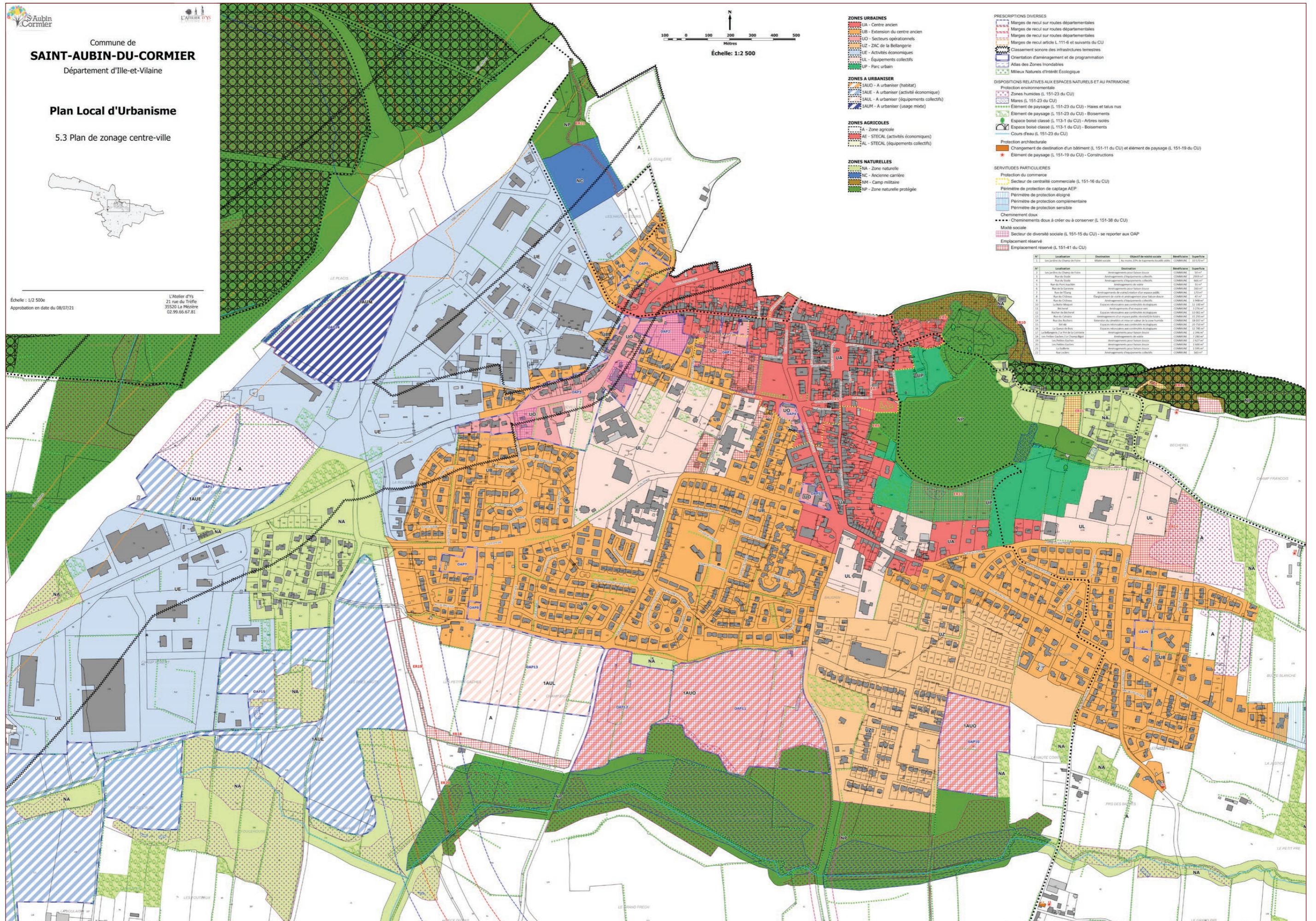


Fig.8 : Extrait du règlement graphique du PLU approuvé le 8/07/2021 - Mairie de Saint-Aubin-du-Cormier et L'Atelier d'Ys

3. Les risques et autres servitudes

Ce chapitre est établi à partir du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme dressant la liste des risques naturels et technologiques. Il s'agit là d'informer et de prendre en compte les risques environnementaux aussi au regard du document patrimonial pour limiter l'exposition des biens et des personnes ou, le cas échéant, prévoir les mesures nécessaires (Cf. Pour plus de précisions se référer au dossier de PLU).

a. Risques naturels

Type de risque naturel	Observation	Identifié au sein du SPR
Séismes	• Zone de sismicité faible (niveau 2)	OUI
Mouvements de terrain et retrait-gonflement des argiles	• Aléas faible à moyen	OUI
Inondations	• Commune faiblement concernée couverte par l'Atlas des Zones Inondables PHEC 95 • Inondations, coulées de boue et mouvements de terrains reconnues en 12/1999	NON
Tempêtes	• Tempête reconnue en 10/1987	OUI
Feux de forêt	• Commune concernée à risque moyen au titre du massif de Saint-Aubin-du-Cormier	OUI
Radon	• Commune concernée et classée en potentiel de catégorie 3	OUI

Hormis le risque inondation qui ne concerne pas directement l'agglomération, les risques naturels identifiés sur le territoire communal de Saint-Aubin-du-Cormier sont aussi présents dans l'emprise du Site Patrimonial Remarquable.

b. Risques technologiques

Type de risque technologique	Observation	Identifié au sein du SPR
Transports de matières dangereuses	• Risque lié à l'A84	NON
Installations classées	• 3 sites (non SEVESO) recensés sur le territoire (BRET SERVICES, DENIS MATÉRIAUX, HÉLARY TP)	NON
Sites susceptibles d'être pollués	• 16 sites recensés dans la base BASIAS, dont 3 au sein du SPR : - Ancien dépôt d'essence : 18 rue de Gaulle - Ancien dépôt de fuel : 2 rue de la Libération - Emploi de liquides halogénés : 2 rue de la Libération	OUI

c. Autres nuisances

Considérant les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre l'A 84 est classé en catégorie 2, et de la RD 812 est classée en catégories 3. Ces nuisances impactent la zone agglomérée dans une emprise reconnue et reportée au règlement graphique du PLU.

À l'échelle du SPR, cette emprise concerne la frange sud-est de la rue de Fougères.

d. Les Servitudes d'Utilité Publique

Les SUP sont listées et cartographiées dans la pièce 6.2.2. du dossier de PLU (cf. plan ci-contre).

Sur le territoire communal de Saint-Aubin-du-Cormier, elles concernent :

- La servitude A4 relative aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux.
- La servitude A5 pour la pose de canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement.
- La servitude AC1 de protection des monuments historiques.
- La servitude AC2 de protection des sites et monuments naturels.
- La servitude AC4 de site patrimonial remarquable.
- La servitude AR6 liée aux abords des champs de tir.
- La servitude AS1 de protection des captages d'alimentation en eau potable.
- La servitude EL1 relative aux interdictions d'accès le long des routes expresses et des déviations d'agglomération.
- La servitude I3 relative à l'établissement des canalisations électriques aériennes et souterraines.
- La servitude PT1 relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.
- Les servitudes PT2 et PT2LH contre les obstacles applicables autour des centres radioélectriques et sur le parcours d'un faisceau hertzien.
- La servitude PT3 relative à l'établissement et à l'entretien de câbles et de dispositifs souterrains de télécommunications.
- La servitude T7 établie à l'extérieur des zones de dégagement.

À l'échelle du SPR, seules les servitudes AC2, AC4, I4, PT2, A4 et A5 sont concernées.

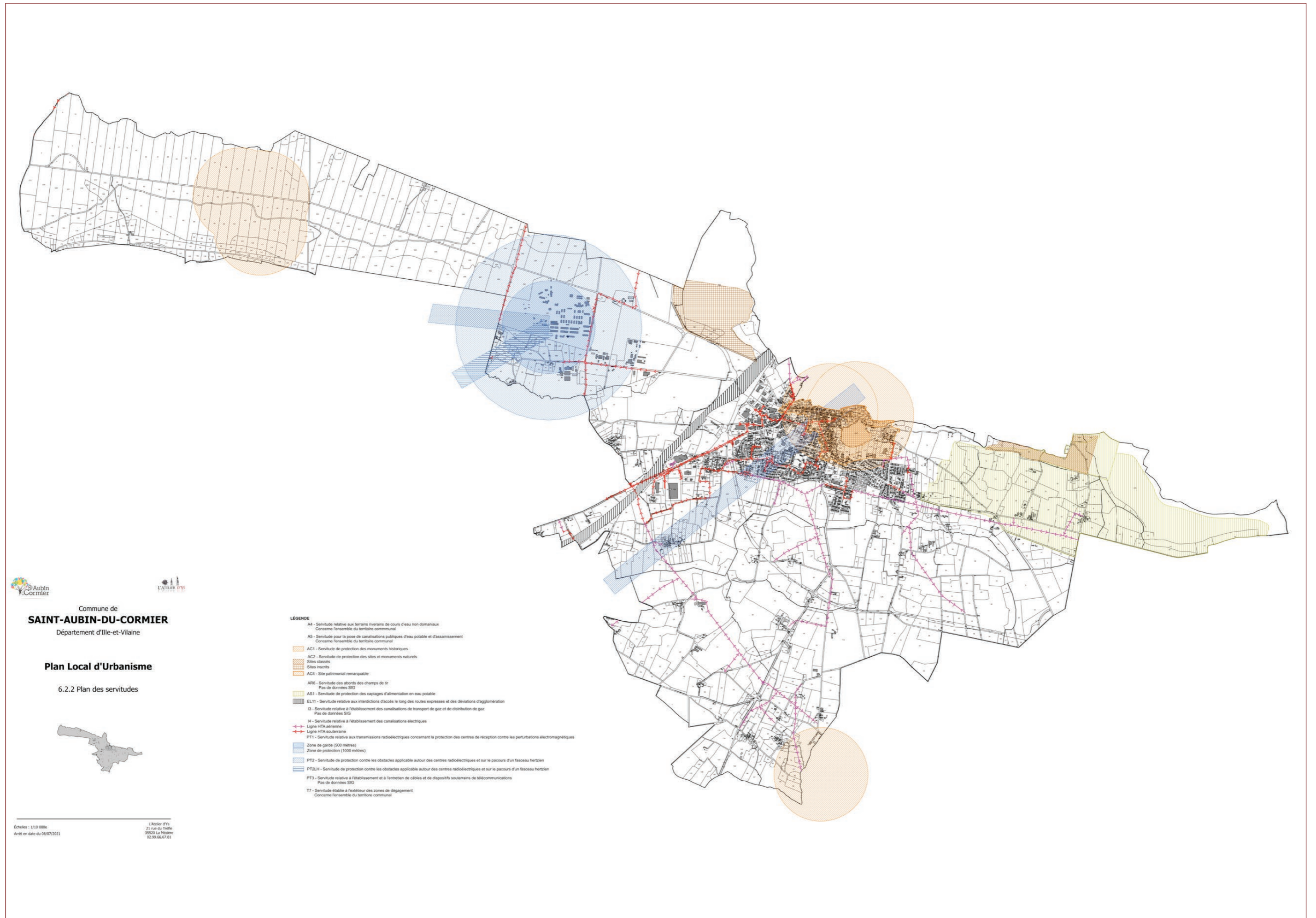


Fig.9 : Plan des Servitudes d'Utilité Publique - Extrait du dossier du PLU approuvé le 8/07/2021 - Mairie de Saint-Aubin-du-Cormier et L'Atelier d'Ys

II. LE PROJET DE PVAP

A. LES ENJEUX PERÇUS À TRAVERS LE PROJET DE MISE EN VALEUR

Les enjeux du territoire rapportent les éléments économiques, sociaux et environnementaux existants, variables de son devenir, sur lesquels il est possible d'agir pour son développement. Au-delà des enjeux relevés tout au long du diagnostic annexé et rappelés ci-dessous (c.f. les encadrés par chapitre), figurent aux chapitres II.B.2 et suivants des enjeux retenus par les acteurs de ce territoire se rapportant à son patrimoine.

I. La valorisation du patrimoine comme moteur du développement durable

La reconnaissance de la qualité historique du patrimoine de sa commune et du potentiel touristique de sa protection et de sa valorisation incite la municipalité à engager l'élaboration de son Site Patrimonial Remarquable en ayant également en vue son inscription parmi les « Petites Cités de Caractère ».

Enrichie de ce diagnostic paysager, architectural et urbain, la municipalité peut désormais concevoir un document objectif et adapté à l'échelle de son agglomération. Considérant ces enjeux économiques, sociaux et environnementaux, le périmètre du Site Patrimonial Remarquable et son règlement doivent aujourd'hui s'inscrire dans :

- **Le renforcement du lien et de la complémentarité des espaces pour habiter la ville :**

Il s'agit de préserver la qualité de vie des lieux de patrimoine, de favoriser leurs pratiques et leurs proximités à pieds, d'y permettre une offre résidentielle diversifiée.

- **L'intégration du patrimoine saint-aubinais dans le projet de territoire :**

Il s'agit d'inscrire Saint-Aubin-du-Cormier dans le projet du nouveau territoire communautaire, de valoriser la qualité du cadre de vie patrimonial qui distingue ce pôle intermédiaire dans le périurbain de Rennes.

- **La promotion d'un large rayonnement et d'un développement touristique du territoire :**

Il s'agit de considérer un patrimoine d'envergure régionale et de placer Saint-Aubin-du-Cormier parmi les lieux incontournables de la Destination touristique de Rennes et des Portes de Bretagne.

- **La distinction des secteurs témoins d'un patrimoine remarquable :**

Il s'agit d'intégrer les quartiers dont l'intérêt patrimonial est clairement reconnu pour mieux partager les conditions de sa protection et de sa mise en valeur.

- **L'adaptation des prescriptions réglementaires conduisant à la mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti :**

Il s'agit de considérer l'état du patrimoine remarquable saint-aubinais pour concevoir un règlement cohérent et partagé par tous.

a. Enjeux spécifiques à la sauvegarde du bâti ancien

À travers l'étude topomorphochronologique, il apparaît très distinctement que le patrimoine bâti de Saint-Aubin-du-Cormier illustre parfaitement l'histoire générale du bâti traditionnel haut breton. Par cette reconstruction permanente sur lui-même, conservant ses bases plus anciennes, le territoire a su préserver tous les traits caractéristiques des différentes époques.

Le fil conducteur, l'élément persistant au travers des âges, reste cette petite maçonnerie de moellons grès et granit hourdée à la terre ou à minima fortement chargée en terre. Elle recevra les différents traits de l'évolution du goût architectural.

La commune conserve quelques arcs brisés XVe, bien plus de pleins cintres fin XVIe, époque mieux représentée. Les reprises ponctuelles soulignent les remplacements des linteaux bois anciens par des linteaux pierres sciées en période plus faste ou par des linteaux en remploi, principe qui complexifie un peu la datation.

Les proportions, qu'elles soient en épaisseurs ou en hauteurs, sont là aussi respectées. Le bâti, principalement aligné sur rue jusqu'à la fin du XIXe, est massé et étroit, autour de 6 à 7 m de profondeur (la longueur classique d'une poutre) et

peu hauts, majoritairement R + Combles ou R+I+ combles. La hauteur se définit de plus avec le choix du matériau de couverture. Les très nombreuses reprises de dératellement, modifications de rampant, abandon de larmier de cheminée, soulignent, en négatif, le très important usage de la toiture végétale sur le territoire. Ces derniers disparaîtront sous couvert de mise en sécurité, mais aussi, en raison d'une évolution financière du propriétaire. Leur existence est pourtant encore bien lisible.

L'évolution chronologique des formes de toits est elle aussi conservée : les grands toits historiques à 2 pans et coyaux se sont modifiés pour recevoir des lucarnes avec l'usage des combles puis ont laissé la place aux croupes, aux pavillons et quelques Mansart.

De très beaux exemples XIXe grâce au renouveau financier et les grands projets communaux, présentent des projets plus hauts aux ouvrages de toitures plus travaillés et dont le rapport au jardin et/ou à la cour modifie complètement le rapport urbain. La construction s'isole, ne s'insère plus dans un contexte historique. Le bâti devient un « objet esthétique » autour duquel on tourne. Ce grand changement donne d'ailleurs le la aux périodes qui vont suivre.

La présence d'un échantillonnage aussi large de bâtiments et de modes de construction du XVe siècle à l'après-guerre fait de Saint-Aubin-du-Cormier un étonnant conservatoire du bâti haut breton qui serait assez aisément lisible grâce à de petites modifications :

- **La conservation de l'enceinte en place ou de sa trace pour les parties disparues.**
- **La lecture des bâtiments.**
- **La lisibilité des maisons à porches.**
- **Les besoins d'adaptation et d'amélioration des constructions.**
- **La mise aux normes des logements (normes thermiques, sécurité incendie...).**
- **Les proportions dans les évolutions d'usage.**
- **La perspirabilité des pieds de murs, des joints et des enduits.**
- **Les matériaux et les teintes traditionnelles.**
- **L'application de menuiseries bois reprenant les compositions d'époques.**

Les enjeux ainsi relevés tendent à converger pour répondre aux objectifs portés par le projet. Les sujets étant multiples le règlement doit les concilier pour pouvoir y répondre de manière globale.

De fait, l'action émanant du plan est à porter à courts, moyens et longs termes pour apprécier pleinement ses effets bénéfiques.

b. Enjeux propres au maintien du paysage urbain

- **La lisibilité des symboles urbains.**
- **La reconnaissance du patrimoine remarquable.**
- **Le lien entre les dimensions du parcellaire et les volumétries des constructions.**
- **L'héritage d'un parcellaire médiéval.**
- **L'adaptation des surfaces foncières aux besoins de l'amélioration de l'habitat et du développement commercial.**
- **La densification du tissu urbain et la préservation des jardins structurants.**
- **La formation des silhouettes de Saint-Aubin-du-Cormier par les jeux de toits.**
- **La scénographie urbaine et la structuration des espaces publics par la formation de fronts bâtis.**
- **La diversité des hauteurs des constructions selon leur lieu d'implantation.**
- **Le jeu des faîtages traditionnel dans la composition de la silhouette urbaine**
- **L'intégration des panneaux solaires sur les parties de toitures, sans défiguration du paysage patrimonial.**
- **Les implantations majoritairement à l'alignement.**
- **Le rôle des murs dans la continuité des fronts bâtis, en l'absence de construction.**
- **Le rôle des jardins dans la trame végétale, le paysage et le maintien de la biodiversité.**
- **L'équilibre de la répartition des fonctions sur l'ensemble de l'agglomération.**
- **La structuration des espaces publics.**
- **L'activité commerciale au sein de l'agglomération, dans le cœur historique.**
- **La proximité des équipements de services et des commerces.**
- **Des aires de stationnement suffisantes pour répondre aux différents usages.**
- **La mise en valeur les respirations urbaines.**
- **L'attrait des chemins de traverses et autres venelles.**
- **La fluidité de déambulation historique dans le cœur de ville.**
- **La mise œuvre des faîtages traditionnels dans la composition de la silhouette urbaine.**
- **Les ouvrages parasites en toitures portant atteinte à la ligne d'horizon.**
- **La diversité des coloris de menuiseries par unité foncière.**

c. Enjeux spécifiques au bien-être social :

- **La mixité sociale et générationnelle**
- **Le maintien des entreprises locales existantes**
- **La diversification de l'activité économique**
- **La visibilité et le lien entre les différents pôles de l'agglomération**
- **L'identité du territoire communal et communautaire**
- **La distinction du cadre de vie à Saint-Aubin-du-Cormier**
- **La place de Saint-Aubin-du-Cormier au sein de la destination touristique**

2. Principaux enjeux du territoire saint-aubinais retenus dans le cadre du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme est **en cours de révision en 2018**. L'actualité de la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables permet aux élus en charge du dossier de réfléchir le projet de Site Patrimonial dans cette approche globale.

Ils relèvent **les principaux enjeux de développement durable** suivants :

- La maîtrise de la consommation foncière
- L'affirmation du pôle économique local
- La sécurisation des déplacements et le développement des liaisons douces
- Le maintien du cadre de vie agréable
- La préservation de la biodiversité
- La mise en valeur des paysages saint-aubinais.

Ces enjeux ont trait tant à la fonctionnalité qu'à la qualité du cadre de vie à Saint-Aubin-du-Cormier.

En limitant l'extension urbaine et en favorisant la densification des espaces bâtis peu denses en cohérence avec leur environnement, la maîtrise foncière devrait **rapprocher la dynamique résidentielle du cadre et du lieu du centre ancien**.

Considérant le maintien du cadre de vie agréable, le projet relève **les axes structurants** suivants : le centre-ville, le jardin d'Odile, le camping, l'étang, le château et le bois de Rumignon. Cet ensemble constitue un « lieu de mémoire et de détente, original et préservé » qu'il s'agit de valoriser par le classement en tant que Site Patrimonial Remarquable, puis la labellisation Petite Cité de Caractère. La création d'un circuit et le réaménagement du parking de l'Étang sont aussi prévus.

Parmi les paysages à mettre en valeur, le projet retient la qualité de l'étang et de ses abords. Il s'agit d'y favoriser la diversification des pratiques ; de loisirs, d'histoire, de culture, de nature, d'hôtellerie de plein air et de randonnées.

Concernant **le patrimoine bâti remarquable**, le projet retient la nécessité de le préserver, de mieux le connaître et de le valoriser. Il distingue les sites classés et inscrits pour lesquels il parle de protection. Il évoque également la structure urbaine, les espaces publics, les bâtiments de rue du centre-ville ancien.

Pour ce qui est de l'économie locale, le projet affirme **la complémentarité de l'offre commerciale de la zone dédiée et du centre ancien**.

Il prévoit de **développer l'attractivité touristique** du site du Domaine de l'Étang, permettant notamment une offre marchande. Il l'envisage en lien avec les zones de loisirs et les espaces récréatifs existants, notamment le Parc urbain. Des projets d'aménagement sont d'ailleurs en cours pour ces deux sites.

Ainsi, l'action menée pour le classement et la valorisation du patrimoine de Saint-Aubin-du-Cormier est cohérente par rapport aux enjeux et objectifs concertés à ce jour dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

« Derrière l'église, il y a un panorama qui à l'origine était accessible depuis le haut de la place. Quand vous êtes dans les maisons rue Porte Carrée, vous avez une vue sur la plaine, c'est magnifique, extraordinaire. »

« Saint-Aubin était vu comme un peu vieillot. C'est peut-être parce qu'elle s'est réveillée après les autres communes qu'elle ne veut pas faire n'importe quoi, qu'elle va peut-être réfléchir et préserver. »

« On voit passer des marcheurs pour l'étang et toute la ligne des rochers, c'est un site remarquable. On n'a pas les retombées économiques. »



Fig.10 : Projet d'aménagement de l'étang de Saint-Aubin-du-Cormier, 2018

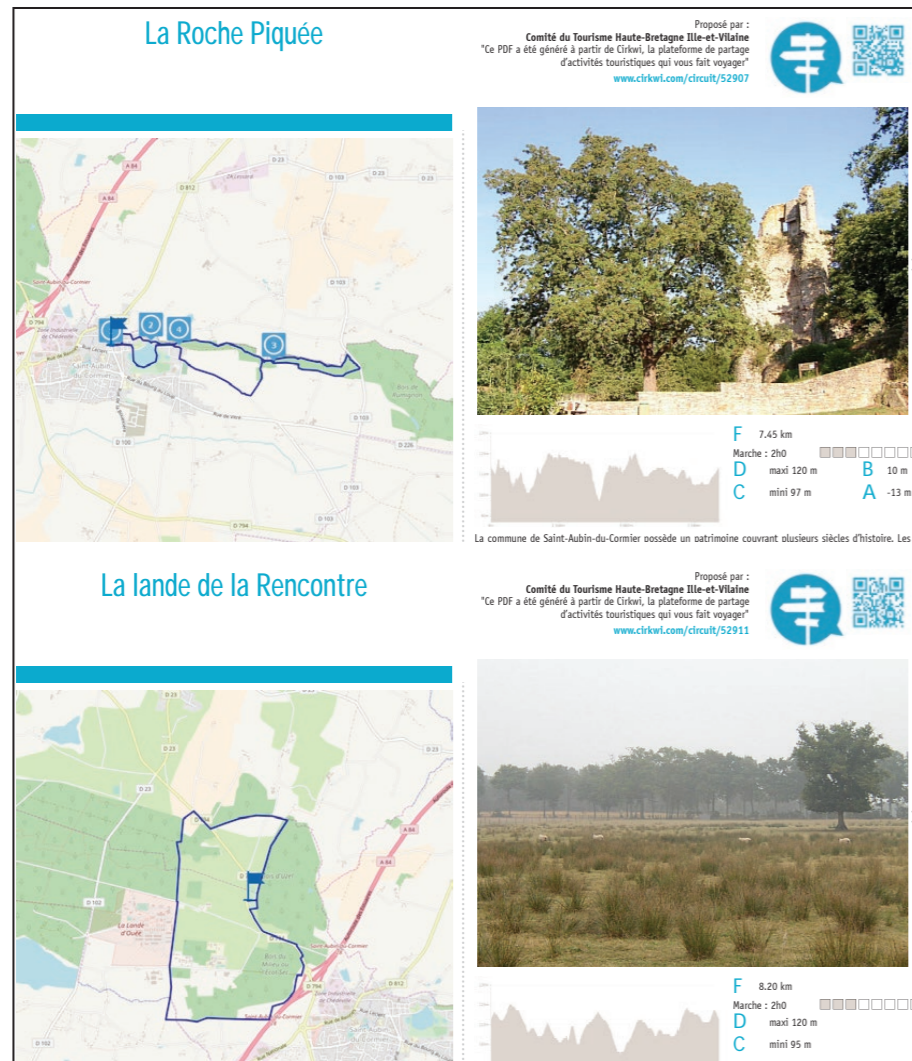


Fig.11 : Circuits de randonnées à Saint-Aubin-du-Cormier du Comité Départemental du Tourisme, 2018

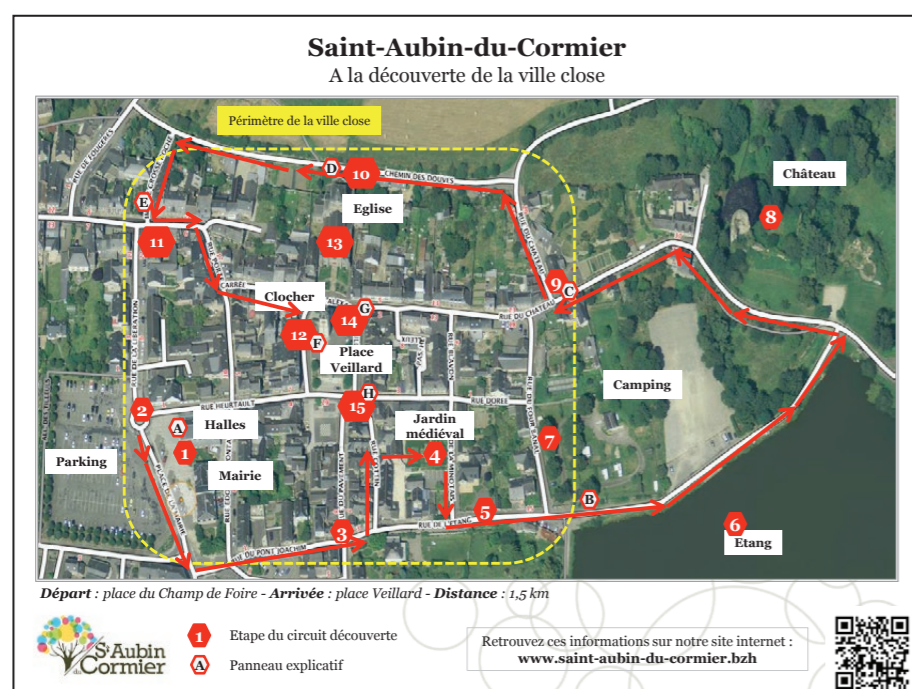


Fig.12 : Circuit de découverte du centre ancien de Saint-Aubin-du-Cormier, 2018

3. Enjeux socio-économiques du patrimoine au sein de la destination touristique

a. Un tourisme de proximité autour du patrimoine de nature

Les habitants rencontrés apprécient le cadre de **promenades et d'activités de pleine nature** qu'ils trouvent à proximité de chez eux. Certains observent qu'il attire des visiteurs venant de l'extérieur. Quelques-uns expliquent que c'est ainsi qu'ils ont connu Saint-Aubin-du-Cormier.

Le classement en **Espace Naturel Sensible du Bois de Rumignon et du Parc du château**, et la gestion départementale de ces sites et du château (depuis 1989) confortent la reconnaissance de ses qualités. Ils inscrivent le centre historique de Saint-Aubin-du-Cormier dans **le réseau plus large de préservation et de valorisation de Sites Naturels Remarquables**, notamment par des actions de sensibilisation du grand public ; en lien avec deux autres ENS ceux de la vallée du Couesnon et de la forêt de Corbières, sur le territoire communautaire (et 51 autres ENS sur l'ensemble de l'Ille-et-Vilaine). En **forêt de Saint-Aubin-du-Cormier**, le classement Natura 2000 de **l'étang d'Ouée** reconnaît ses qualités écologiques, là, dans un objectif de protection.

Sur le territoire communautaire, **la forêt de Rennes**, située en partie à Liffré, constitue un espace de respiration du bassin rennais. Elle reçoit une moyenne de 250 000 visiteurs par an. Au-delà du parc boisé, on y recense et gère une diversité d'usages ; randonnées, VTT, équestre, parcours acrobranche, etc. À l'endroit d'une des principales entrées dans cette forêt en Liffré, la communauté de communes porte un projet d'aménagement touristique de loisirs autour de l'ancienne auberge qui porte ce nom. Elle y prévoit entre autres l'accueil de VTTistes.

b. Un patrimoine historique à découvrir

Le **tourisme de découverte du patrimoine local** est aujourd'hui **limité**. Il est essentiellement à l'initiative d'**associations locales** (parfois de dimension régionale), dont l'objet est la connaissance et la valorisation historiques des lieux. Les collectivités soutiennent souvent ces initiatives, notamment à travers un réseau d'équipements culturels (médiathèque, salle de réunions, salle de spectacles) qui accueille des conférences et expositions, qui relaye des actions de valorisation du patrimoine.

L'association Les Amis du Pays de Saint-Aubin a créé un circuit et les panneaux d'interprétation qui s'y rapportent dans le centre ancien de Saint-Aubin-du-Cormier. L'association Lande de la Rencontre à Mézières-sous-Couesnon fait vivre le site de la Bataille de Saint-Aubin-du-Cormier, autour de mises en scène. Des habitants racontent des visites commentées du centre, des représentations et fêtes autour du château qui n'ont plus lieu ces dernières années. Plusieurs parlent du tournage d'un prochain numéro de l'émission télévisée « Secrets d'histoire » animée par Stéphane Bern et réalisé en octobre dernier (pour une diffusion à l'été 2019).

La communauté de communes soutient le projet de valorisation du site de l'ancienne motte féodale de Chevré à La Bouëxière. Après d'importants travaux de rénovation de la motte et d'aménagement du site réalisés entre 2008 et 2016, la commune y organise une fois tous les deux ans « Les Festoyes ». 7000 visiteurs sont venus en 2016.

Saint-Aubin-du-Cormier se trouve aussi à proximité de lieux touristiques patrimoniaux de rayonnement national. Parmi eux, **le château de Fougères** est le deuxième château de Bretagne le plus visité (le premier est celui de Suscinio), avec plus de 100 000 entrées par an. 70 % des visiteurs sont français et la clientèle individuelle représente 85 % des visiteurs. La proximité du **Mont Saint-Michel** (3 millions de visiteurs par an) par l'autoroute des Estuaires est également considérée comme un atout majeur pour le territoire dans une pratique touristique d'itinérance en développement. L'évènementiel autour du patrimoine de ces lieux emblématiques, qui relate la grande histoire, éclaire aussi les sites historiques environnants.

Par **la bataille de Saint-Aubin-du-Cormier de 1488**, la commune fait partie de cette histoire de France. **Le château** en est le premier lieu de mémoire. La préservation de sa destruction partielle, du donjon coupé en deux et des ruines du château, voulue par Charles VIII pour marquer le paysage de la défaite du duc de Bretagne, est la figure emblématique de la commune. Il constitue le principal patrimoine considéré par ses habitants. Le Conseil Départemental le présente comme « le vestige d'un haut lieu de l'histoire bretonne ».

La lande de la Rencontre, où s'est tenue cette bataille, près de Moroival et de la lande d'Ouée (en Mézières-sur-Couesnon et Saint-Aubin-du-Cormier), est moins connue. En 1926, un premier monument est érigé sur la lande pour rappeler le lieu de la bataille. En 1988, pour le 500^e anniversaire de cette bataille, à l'initiative du Mouvement Nationaliste Breton, un deuxième monument « mémorial aux Bretons » est réalisé à proximité sur la route de Sens-de-Bretagne à Saint-Aubin-du-Cormier. En 2003, le Musée Archipel Breton crée, sur le terrain de la bataille, un parc de sculptures-mémorial. Le Mouvement Nationaliste Breton porte un projet de musée sur l'histoire de la Bretagne à l'endroit de la bataille de Saint-Aubin-du-Cormier.

c. Une offre d'hébergement touristique à développer

L'hébergement touristique est, à Saint-Aubin-du-Cormier, **réduit**. En 2015, Saint-Aubin-du-Cormier compte 33 résidences secondaires, représentant un peu plus de 2 % du parc ; une part à peine plus importante que celle des unités supracommunales de comparaison (communauté de communes, aire urbaine de Rennes et département). De plus de 9 % en 1982, il retrouve en 1990 le niveau de 1968 (représentant 6 % du parc de logements de la commune), puis ne cesse de diminuer jusqu'à aujourd'hui.

La commune compte **un camping** 1 étoile de 23 emplacements (comprenant 2 cabanons). Le camping de l'Étang est situé dans la rue du même nom, en bordure de l'étang de Saint-Aubin-du-Cormier, et à proximité immédiate du centre ancien. Si l'ancien hôtel de Bretagne et le restaurant Le Voyageur au niveau de la rue de Rennes rappellent l'importance de cette voie structurante à l'échelle départementale, Saint-Aubin-du-Cormier n'a plus **aucun hôtel** aujourd'hui. Le territoire communautaire compte un seul hôtel, à Liffré. L'hôtel ne représente d'ailleurs que 17 % des modes d'hébergement choisis par les touristes de l'Ille-et-Vilaine (chiffre 2016). **Trois gîtes et meublés** sont recensés à Saint-Aubin-du-Cormier (par Liffré Cormier Communauté qui en compte 25 au total son territoire). À l'échelle communautaire, la base de loisirs de Mézières-sur-Couesnon, gérée par l'association Évasion Nature 35, propose un hébergement collectif, tourné vers les jeunes, scolaires et extrascolaires.

4. Valorisation du patrimoine comme enjeu communautaire

Liffré Cormier Communauté n'a pas de compétence spécifique concernant la valorisation du patrimoine, mais a pris celle du tourisme (au sein de la commission économie, habitat et transport), et celle de la culture (au sein de la commission sports, santé, enfance, jeunesse).

Né il y a deux ans de la fusion entre une partie des communes de la Communauté de communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier et Liffré Communauté, son projet de territoire est en cours d'élaboration. En matière de tourisme cependant, l'élu en charge (que nous avons rencontré) considère le potentiel que constitue le patrimoine bâti et le patrimoine naturel du territoire, tant en matière économique qu'en matière sociale. Il évoque en particulier l'enjeu d'identité pour la distinction et l'attractivité de ce nouveau territoire ; multipolarisé en son sein et dans son rapport aux grands pôles départementaux. Il ajoute celui de **l'appropriation du territoire par des habitants aujourd'hui mobiles**, dans leur rapport au territoire ; par leurs déplacements quotidiens, mais aussi par leur mobilité résidentielle.



Fig. 13 : Reconstitution partielle de la bataille de 1488 sur le site du Château de Saint-Aubin-du-Cormier en 2006



« Avant, on allait à Saint-Aubin se promener autour de l'étang, on regardait le château, mais on n'entendait pas parler de l'histoire en tant que telle. »

« Mon premier objectif est de faire connaître le territoire aux habitants. S'ils connaissent le territoire, ils s'y sentiront bien et y resteront. »

« Le tourisme, il y a tout à faire. Dans l'économie du territoire, la part est faible. Il n'y a pas assez d'hébergements, de gîtes. »

« On n'est pas Dinan. On est cité de caractère, mais on n'est pas l'historique pur et dur. On n'est pas Rochefort-en-Terre où là, je comprendrais qu'on impose le bois et pas de l'alu. On n'est pas Mont-Saint-Michel. »

« Saint-Aubin-du-Cormier, si on n'explique pas ce qui s'est passé, on voit des ruines. Ça a son charme, mais quand on vous explique, ça donne vraiment une autre dimension. »

Si le **tourisme** constitue encore **une faible part de l'économie locale**, les atouts spécifiques au territoire reconnus à l'échelle régionale et les prévisions, de croissance de la population et de la clientèle touristique, liées par la facilitation, des déplacements (notamment la LGV qui rapproche la capitale bretonne de Paris en moins d'une heure et demie) motivent une stratégie territoriale de la part des collectivités.

Aussi, le Pays de Rennes a lui aussi, parmi ses attributions, le Tourisme. Il co-coordonne **la Destination Rennes et les Portes de Bretagne**. Celle-ci fait partie des 10 destinations régionales définies par la Région Bretagne, au regard des pratiques des touristes et visiteurs, et des réseaux professionnels existants, afin de déployer « un tourisme à la bretonne ».

La Destination Rennes et les Portes de Bretagne regroupe les Pays de Rennes, des Vallons-de-Vilaine, de Vitré Communauté, de Fougères et la communauté de communes du Pays de la Roche aux Fées. La Destination met en avant son patrimoine historique, ses activités de pleine nature, l'offre d'accueil et de rencontres professionnelles, sa gastronomie, son hébergement, sa culture de l'événementiel.

En son sein, Liffré Cormier Communauté souhaite promouvoir une capacité d'accueil touristique distinguant son patrimoine bâti et naturel et soutenue par la qualité de ses équipements.

Dans cette perspective, la ville haute sur la plaine **du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier**, dont la silhouette singulière est visible depuis l'axe majeur de l'autoroute des Estuaires à l'entrée de la région, les lieux et paysages emblématiques de la bataille historique de 1488 qui s'y est déroulée, les marques de l'ancienne cité médiévale resserrée contre son château et son parc remarquable par son étang et son bois, place Saint-Aubin-du-Cormier comme un pôle majeur. Le champ de Foire, les halles, les voies qui y mènent racontent l'ancien pôle rural et un territoire de proximités dont la promotion est aussi intéressante en termes de développement durable.

Enjeux :

L'identité du territoire communal et communautaire

La distinction du cadre de vie à Saint-Aubin-du-Cormier

La place de Saint-Aubin-du-Cormier au sein de la destination touristique

Orientations :

Valoriser les paysages de Saint-Aubin-du-Cormier au-delà du territoire communal

Favoriser une proximité à pied et une circulation douce entre les pôles d'intérêt patrimonial



Patrimoine Des châteaux aux pans de bois

Les Portes de Bretagne racontent une histoire riche et tumultueuse avec ses forteresses médiévales, ses cités anciennes et ses mégalithes.

Dominants sur leur promontoire rocheux comme Saint-Aubin-du-Cormier, indissociable de l'histoire de la Bretagne, ou majestueux par leurs hautes tours, les châteaux des Marches de Bretagne vous transportent dans l'univers médiéval. À Fougères, la plus grande forteresse médiévale d'Europe vous attend.

Fig.14 : Détail du verso de la carte de la Destination Rennes et les Portes de Bretagne, 2018

B. L'EMPRISE ET LES SECTEURS

Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) s'applique sur la partie centrale de l'agglomération saint-aubinaise; sur la totalité de l'emprise déjà reconnue au titre du SPR (P.m. 48,639 ha). Suivant la volonté municipale et l'avis de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture consultée le 14 novembre 2019, il n'est pas envisagé la mise en place d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Pour l'application de certaines prescriptions réglementaires (concerne : implantations, emprises au sol et hauteurs maximales des constructions nouvelles), le PVAP délimite cinq secteurs distincts en raison de leur nature ou de leur morphologie urbaine et des usages identifiés dans le diagnostic annexé : le centre, les faubourgs, le tour de l'étang, le hameau de Bécherel et les secteurs d'équipements.

1. Le centre

Marqué par son beffroi, le tour Veillard, le bourg ancien correspond à la ville close formée jusqu'au XVe siècle. Ce cœur de ville, doté d'un réseau de rues étroites convergeant vers une large place centrale, est formé par des constructions remarquables où peuvent encore se lire d'anciennes maisons à porche.

Ce secteur s'étend sur 5,291 ha (env. 11 % du SPR). Il regroupe la rue Porte Carrée, la rue du château, la rue Édouard Pontaillié, la rue Hertault, la place Alexandre Veillard, la rue aux Chevaux, la rue Blavon, la rue de la Minotais, la rue Dorée, la rue du Four Banal, la rue du Pont Joachim, la rue de l'Étang, la rue Cottin, la rue de Fougères et le chemin des Douves.

2. Les faubourgs

Les faubourgs sont la trace du développement du bourg ancien à l'extérieur de son emprise fortifiée. Ce sont des quartiers linéaires qui s'implantent en suivant les voies d'accès au cœur de ville. À l'ouest, le faubourg de Cormier s'implante le long de la rue de l'Écu et au sud le faubourg de la Garenne forme la rue éponyme. En parallèle à ce dernier, le long de la rue du Général de Gaulle, un quartier résidentiel se révèle plus tardivement, mais conserve néanmoins une composition urbaine et architecturale tout aussi remarquable.

Ce secteur englobe 19,153 ha (env. 39 % du SPR).

3. Le tour de l'Étang

Le tour de l'étang, les ruines du château, et le contrefort du village de Bécherel qui présente quelques affleurements rocheux remarquables sont des espaces non bâtis et plantés qui apportent une ambiance végétale aux paysages de l'agglomération; qui est quant à elle à dominante minérale par la densité de ses constructions.

Les abords immédiats des ruines du château forment un écrin végétal aux vestiges. Ils permettent d'apprécier l'insertion de cette ancienne forteresse défensive dans son environnement immédiat et lointain.

À l'ouest, quelques espaces verts s'organisent en lien des équipements structurants. À l'est, le tour du château reste l'espace vert le plus conséquent et structurant de cœur de ville.

Ce secteur s'étend sur 17,154 ha (env. 36 % du SPR)

4. Bécherel

Ce village situé à l'est de l'agglomération est attesté dès le XIe siècle par la mention d'une chapelle. Il s'inscrit aujourd'hui dans l'écrin végétal du tour de l'étang et marque l'interface entre le cœur de ville et la campagne environnante.

Ce secteur regroupe une surface de 3,57 ha (env. 7 % du SPR).

5. Les équipements

Situés en frange du cœur historique, ces grands ensembles fonciers ponctuent les quartiers résidentiels. Ils possèdent des espaces non bâtis relativement conséquents et accueillent des édifices imposants destinés à recevoir du public.

Ce secteur regroupe deux surfaces dont l'une au sud de 0,673 ha et l'autre au sud-est de 2,798 ha, pour une emprise totale de 3,471 ha (env. 7 % du SPR).

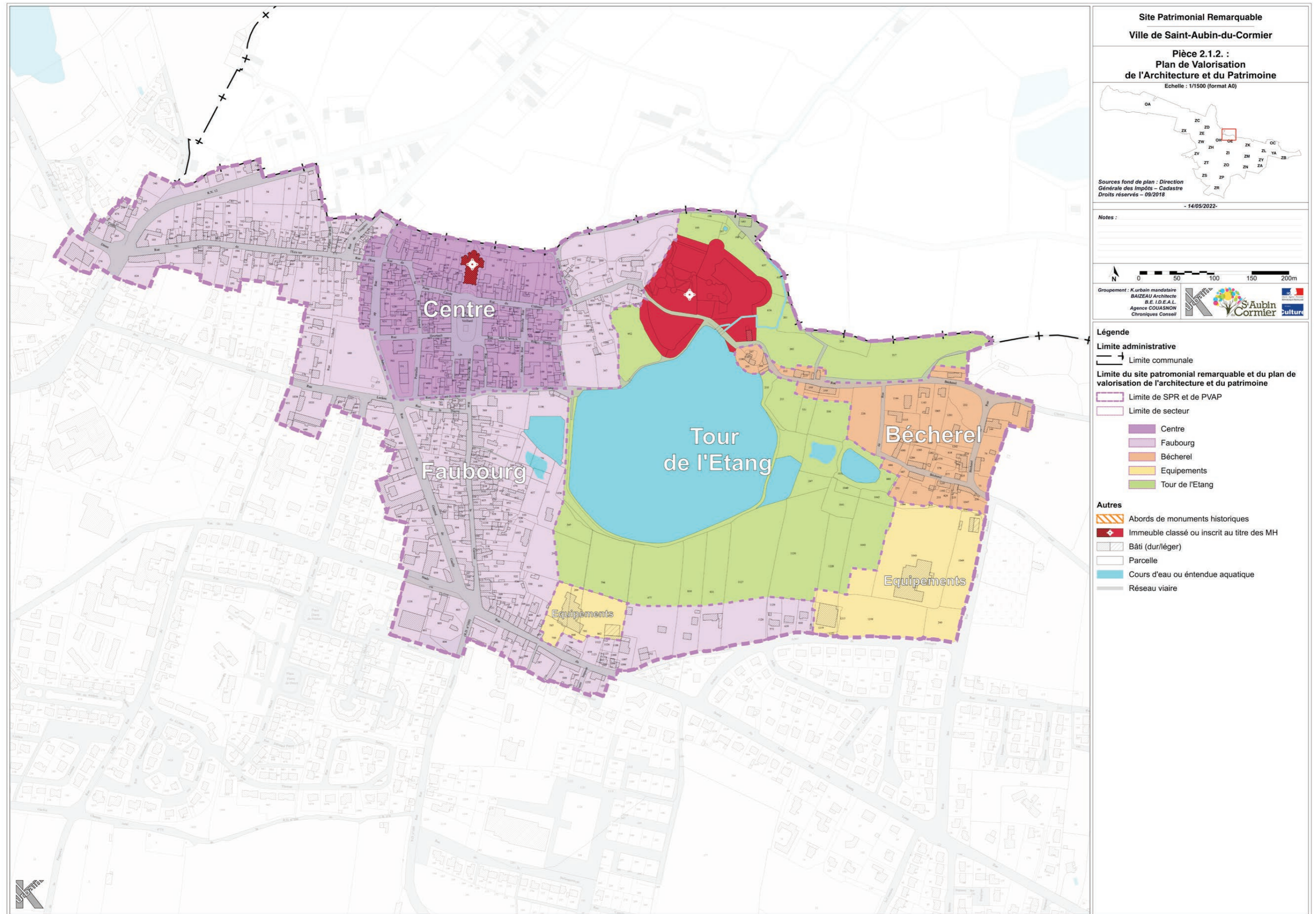


Fig.15 : Les secteurs d'intérêt patrimonial distingués au sein du SPR

C. LES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

I. Les particularités patrimoniales repérées au plan

L'ensemble des particularités relevées au sein du SPR sont repérées au plan et font l'objet de dispositions générales et particulières précisées dans la partie littérale du règlement de PVAP.

Conformément à l'article L.631-4 du code du patrimoine, le document graphique fait apparaître le périmètre couvert par le plan, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée. Il délimite les immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, et identifie les plantations.

Les désignations et légendes utilisées pour la mise en forme du plan sont directement issues du modèle de légende fixé par arrêté ministériel du 10/10/2018. Ils peuvent être déclinés au besoin pour distinguer la nature des éléments remarquables repérés; comme les murs de clôture structurants et les vestiges du rempart de l'ancienne ville close.

Les particularités listées ci-dessous sont repérées sur le plan du PVAP et soumises à des prescriptions générales et particulières. Elles sont détaillées ci-après.

➤ Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis classés ou inscrits au titre des monuments historiques et soumis à la législation relative aux monuments historiques



- Immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques

➤ Immeubles ou parties d'immeubles non bâtis protégés, à restaurer et à mettre en valeur



- Séquence naturelle (linéaire : 213 m)



- Parcs ou jardins de pleine terre (surface cumulée : 2,94 ha)



- Espaces libres à dominante végétale (surface cumulée : 11,15 ha)



- Arbres remarquables et séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble (2,8 km)



- Places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale (surface cumulée : 0,94 ha)



- Cours d'eau ou étendue aquatique (surface cumulée : 6,39 ha)

➤ Immeubles ou parties d'immeubles bâtis protégés, à restaurer et à mettre en valeur

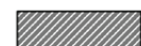


- Immeubles bâtis protégés

Le PVAP de Saint-Aubin-du-Cormier distingue deux types d'immeubles protégés en raison de leur différente valeur architecturale et historique :



- Immeubles bâtis protégés notables (31 polygones d'après la matrice cadastrale)



- Immeubles bâtis protégés d'accompagnement (P.m. 366 polygones d'après la matrice cadastrale)



- Éléments extérieurs particuliers (6 éléments)



- Murs de soutènement, rempart, murs de clôture

Le PVAP de Saint-Aubin-du-Cormier distingue deux types de murs en raison de leur différente valeur architecturale et historique et des mesures de conservation souhaitées pour favoriser leur maintien :



- Rempart



- Mur de soutènement, mur de clôture

Les composantes suivantes sont repérées sur le plan du PVAP et soumises à des prescriptions générales :

➤ Immeubles bâtis, non bâtis ou autres espaces non protégés



- Immeubles bâtis non protégés



- Immeubles non bâtis non protégés

Les immeubles et éléments suivants sont repérés sur le plan du PVAP et soumis à des prescriptions particulières :

➤ Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction



- Espaces verts à créer ou à requalifier (0,39 ha)



- Places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale à créer ou à requalifier (3,58 ha)



- Points de vue, perspectives à préserver et à mettre en valeur



- Passages ou liaisons piétonnes à maintenir ou à créer



- Immeubles bâtis à requalifier



- Limite imposée d'implantation de construction



Fig.16 : Plan du PVAP au sein du SPR

a. Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis classés ou inscrits au titre des monuments historiques et soumis à la législation relative aux monuments historiques



• Immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques

Ces immeubles sont régies par les articles L.621-29-1 et suivants du code du patrimoine. Le règlement de PVAP n'a pas vocation à les réglementer davantage, par conséquent aucune autre prescription n'est définie dans ce cadre et ils sont repérés au plan à titre indicatif.

b. Immeubles ou parties d'immeubles non bâtis protégés, à restaurer et à mettre en valeur



• Séquence naturelle

Au nord-ouest du SPR, les fonds de parcelles formant la frange sud de la route de Fougères (RD 812) sont identifiées comme séquence naturelle.

Il s'agit d'une composition de murs de clôture, de hauts murs de soutènement et de végétation ponctuée par des arbres de hauts jets et des fruitiers qui apparaissent comme une valeur d'ensemble à préserver, voir à renforcer, développée sur une linéaire de 213 mètres. Cette séquence amorce progressivement cette entrée de ville et renforce la perception, notamment celle de l'automobiliste, à l'arrivée dans l'agglomération saint-aubinaise.



• Parcs ou jardins de pleine terre

Principalement situés sur la partie nord du périmètre, autour des ruines du château, et ponctuellement autour de l'étang ou encore certaines parties de rempart, ces espaces sont majoritairement plantés d'arbres de hauts jets. Ils représentent en totalité une surface de 2,94 ha.

La plus grande portion de ces ensembles boisés forme l'écrin végétal de la perception de la silhouette nord de la ville de Saint-Aubin-du-Cormier; assise sur la ligne de crête et vue dans le grand paysage.

Pour ne pas entraver toutes possibilités d'aménagement, d'entretien, ou de mise en valeur des vestiges du monument historique, la municipalité n'a pas souhaité les repérer ici au titre des Espaces Boisés Classés, néanmoins une partie l'est dans le Plan Local d'Urbanisme. Au titre du PVAP, il est toutefois imposé la conservation d'au moins 90 % des espaces repérés au plan pour conserver l'ambiance paysagère que ces boisements confèrent.



• Espaces libres à dominante végétale

Cette trame utilisée ici pour les espaces végétalisés exempts de masse boisée conséquente, à l'instar du repérage précédent, est identifiée majoritairement autour de l'étang et dans de rares jardins privés et publics situés en cœur de ville. Elle s'étend sur une surface de 11,15 ha.

Là encore, ces espaces participent de la formation de l'écrin végétal de la cité en offrant un équilibre avec la composition minérale rendue par les parties bâties et le maillage viaire. Dans le cadre du PVAP, au moins 90 % des surfaces repérées au plan doivent être conservées pour pérenniser cette qualité paysagère et ne pas entraver de potentiels projets d'aménagement servant la mise en valeur des lieux.



• Arbres remarquables et séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble

Sont repérés à ce titre 2,8 km cumulés d'alignements d'arbres, à ajouter aux arbres isolés qui marquent l'ambiance végétale de la composition d'ensemble. Ces éléments sont repérés principalement autour de l'étang, dans l'îlot déjà identifié au titre de la séquence naturelle présentée ci-avant et autour du champ de foire; bordant la promenade.

Si ces alignements et sujets isolés sont à maintenir, ils peuvent toutefois être remplacés au besoin; notamment dans le cadre d'interventions phytosanitaires rendues nécessaires.



• Places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale

L'ensemble des espaces publics au sein du SPR sont bien évidemment à mettre en valeur pour accompagner ou souligner les actions sur les parties bâties (P.ex. cours, place, rue, venelle, etc.), néanmoins, certains espaces sont repérés particulièrement pour leur intérêt structurant dans la composition d'ensemble.

Cette emprise d'une superficie totale de 0,94 ha s'étend sur la place Veillard, la rue de la Garenne récemment requalifiée, le champ de Foire, l'impasse de Grose Roche et la cour de l'école de musique rue du Général de Gaulle.



• Cours d'eau ou étendue aquatique

De fait, l'étang et les bassins alentour, ainsi que le ruisseau du Pissot qui les alimente sont des éléments aquatiques qui participent et qualifient singulièrement l'ambiance paysagère de Saint-Aubin-du-Cormier. Ils sont aussi aujourd'hui des supports essentiels à la biodiversité locale, étendus sur une surface totale de 6,39 ha.

Les cours d'eau et les étendues aquatiques sont à préserver.



Fig.17 : Extrait de particularités patrimoniales repérées au sein du SPR

c. Immeubles ou parties d'immeubles bâtis protégés, à restaurer et à mettre en valeur

• Immeubles bâtis protégés

Dans le PVAP, les immeubles pochés en gris foncé sont ceux dont les parties extérieures sont protégées. Leur repérage repose strictement sur l'analyse architecturale et la classification des différentes typologies remarquées. Il s'agit des constructions qui présentent ou conservent une valeur patrimoniale parmi l'ensemble urbain.

À Saint-Aubin-du-Cormier, il a été choisi de distinguer ce repérage par deux catégories pour permettre d'affiner les prescriptions réglementaires en fonction du niveau des détails à préserver et du niveau des attentes dans l'objectif global de mise en valeur.

• Immeubles bâtis protégés notables

Cette catégorie représente l'ensemble des bâtiments antérieurs au 16^e siècle ainsi que les rares vestiges du 17^e. Il s'agit d'édifices en maçonnerie de pierres de qualités composant le témoignage de la ville historique et sa composition initiale (P.m. 31 objets d'après la matrice cadastrale).

Les bâtiments du 18^e sont divisés en deux grandes catégories, les bâtiments en pan de bois et ceux en pierres. Pour les premiers, les moins modifiés sont notables sur le territoire et donc intégrés à la présente catégorie. Pour les seconds, leur très forte représentativité du territoire les banalise quelque peu et seuls ceux dont la mise en œuvre ou l'état de conservation exceptionnel ont été retenus pour cette catégorie.

Dans une même idée, les bâtis du 19^e et du début du 20^e, correspondant à la grande période de construction pour la commune, seuls les édifices représentatifs de par la qualité de leur mise en œuvre ou la représentativité de typologie comme l'architecture de catalogue sont ici repérés.



Fig.18 : Maison place Alexandre Veillard Fig.19 : Maison sise impasse de la porte carrée Fig.20 : Immeubles en pan de bois place Alexandre Veillard Fig.22 : Ancien hôpital, rue Leclerc, 1925 Fig.21 : Ancienne poste rue Gal de Gaulle, début XXe

• Immeubles bâtis protégés d'accompagnement

Cette seconde catégorie de bâtiments construits entre le 18^e et la première moitié du 20^e (P.m. 366 objets d'après la matrice cadastrale). Il s'agit de constructions qui ne sont pas exceptionnelles, mais dont la densité de représentation les rend intrinsèques à l'image architecturale de la commune et dont l'aspect est à préserver et/ou dont il faut accompagner l'amélioration.

Les ouvrages peuvent avoir subi les affres du temps, mais leur composition architecturale est encore lisible et leur amélioration, à l'aide des référents notables, peut être envisagée.

Les maisons en pan de bois les plus modifiés, dont la lecture n'est plus aisée, ne peuvent être reconnues comme notables. Cependant leur valeur historique leur permet d'être reconnus comme un bâti d'accompagnement de qualité.

Enfin, d'autres ouvrages, comme les maisons faubouriennes, sont patrimoniaux par la composition de l'espace urbain qu'elles permettent; conserver, préserver, améliorer ce front bâti est indispensable à la mise en valeur du territoire.



Fig.23 : Immeuble XVIIIe rue de l'Écu Fig.24 : Bâti rue de la Garenne



Fig.25 : Place Alexandre Veillard Fig.26 : Maison rue du Bourgau Loup



Fig.27 : Maison rue de la Garenne

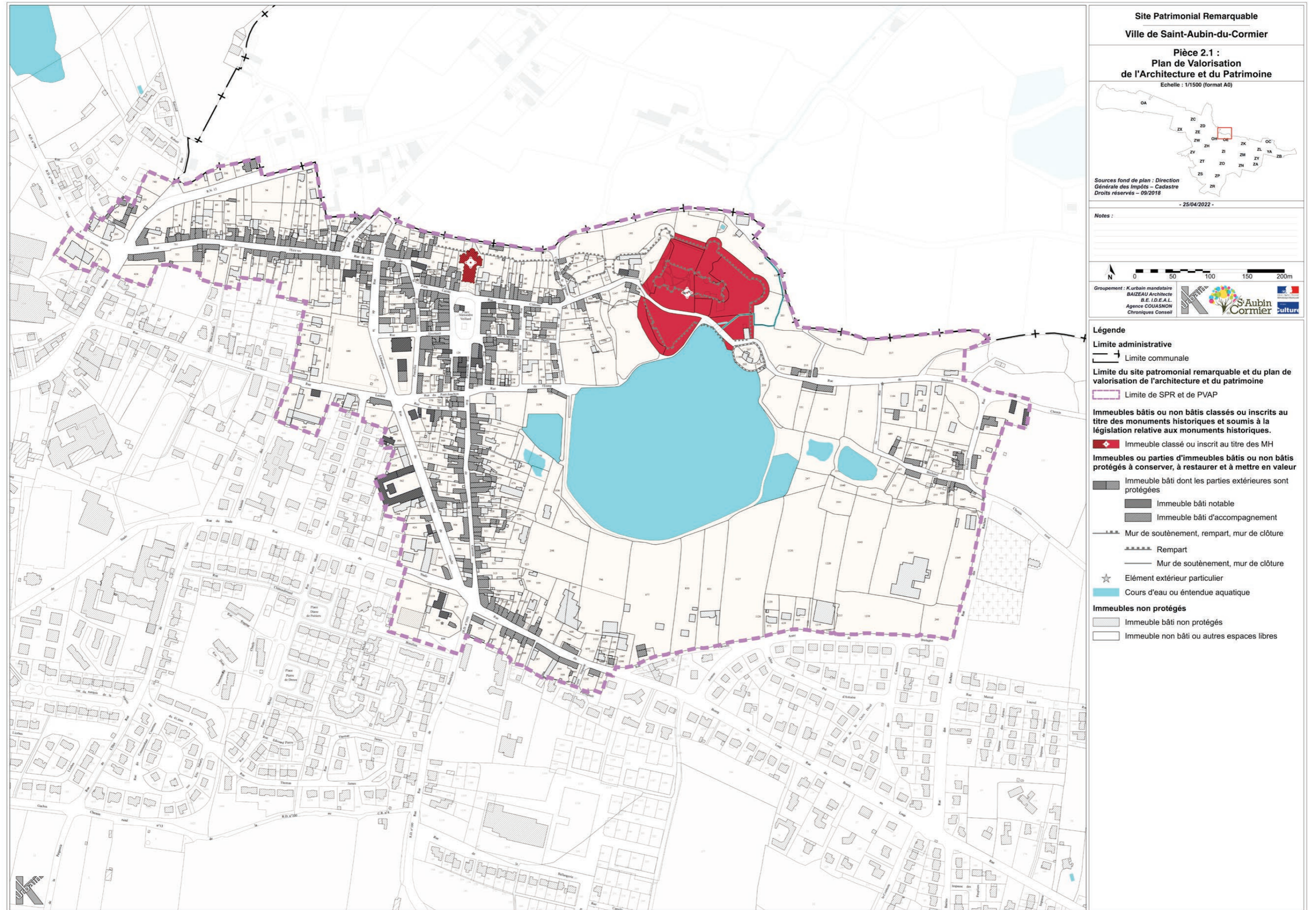


Fig.28 : Extrait de particularités patrimoniales repérées au sein du SPR

★ • **Éléments extérieurs particuliers**

Ce symbole désigne les éléments extérieurs particuliers ponctuels. À Saint-Aubin-du-Cormier, il s'agit de 6 objets essentiellement des puits et fours à pain visibles depuis l'espace public.

Participant pleinement de la narration de l'organisation ancienne de la vie locale, ils sont des petits patrimoines à préserver et à valoriser. S'agissant de constructions en pierres de taille ou en moellons de schiste, les techniques de restauration sont à emprunter des prescriptions réglementaires édictées pour les bâtiments protégés précités.

▬▬▬ • **Murs de soutènement, rempart, murs de clôture**

Les murs de soutènement, de rempart ou autres enceintes et de clôture sont des éléments de constructions linéaires fortement structurant du paysage urbain. Ils soulignent et accompagnent le bâti majoritairement implanté à l'alignement et créent les propriétés intimes en abritant cours et jardins.

Si tous les murs repérés au plan doivent être conservés, dans cette ancienne ville close, il convient néanmoins de distinguer les vestiges des remparts des autres murs d'enceinte, pour en garder la trace d'une part et pour définir des dispositions réglementaires plus appropriées à leurs spécificités d'autre part. Une ligne crénelée spécifique différencie par conséquent le rempart et ses vestiges au sein du SPR.

▬▬▬▬ • **Repart**

Comme indiqué ci-avant, il s'agit là du repérage du rempart ou de ses vestiges dont certaines élévations persistent encore dans quelques îlots du centre-ville. Caractérisé par un haut mur épais en pierres de taille, il est particulièrement visible au nord, en second rideau, le long du chemin des Douves.

Cette construction maçonnée est singulière de l'identité historique de Saint-Aubin-du-Cormier et doit être préservée et entretenue. Pour ce faire, aucune nouvelle construction ne doit s'y appuyer et toute végétation située à proximité immédiate doit être maîtrisée, voire exclue pour celle qui développe un système racinaire important; susceptible de porter atteinte à la statique de l'édifice.

▬▬▬▬ • **Mur de soutènement, mur de clôture**

Il est question ici du reste des murs de clôture repérés au plan pour leur rôle structurant dans la scénographie et le paysage patrimonial du centre-ville. Ils sont principalement de hauts murs pleins, à l'image des murs de soutènement le long de la route de Fougères ou des murs d'enceinte comme dans la rue de l'Écu. Ils sont parfois bahuts, c'est-à-dire composés finement d'un muret bas en pierres surmonté d'une grille ouvragée; le plus souvent en ferronnerie.

Eux aussi doivent être entretenus et préservés. Bien que ponctuellement et pour les besoins de la densification du centre-ville ou de l'amélioration de l'habitat, ils peuvent faire l'objet de transformations mineures; pour l'ouverture d'un passage par exemple.

' • **Les autres prescriptions réglementaires particulières**

a. **Immeubles bâtis, non bâtis ou autres espaces non protégés**

▬▬▬▬ • **Immeubles bâtis non protégés**

Comme l'intitulé le précise, ces immeubles ne sont pas protégés en raison qu'ils ne comportent pas de valeur patrimoniale au regard de l'ensemble urbain analysé et des édifices protégés présentés ci-avant. Ils font néanmoins l'objet de prescriptions générales énoncées dans le règlement de PVAP pour veiller à ce que leur transformation ou leur évolution éventuelle n'entrave pas l'objectif de valorisation des édifices remarquables alentour.

▬▬▬▬ • **Immeubles non bâtis non protégés**

Il en va de même pour toute nouvelle construction projetée qui de fait n'aurait pas, à cette heure, de valeur patrimoniale. À noter que les qualités des constructions contemporaines pourraient aussi être réévaluées dans le futur; certaines œuvres architecturales d'aujourd'hui pourraient s'apparenter au patrimoine de demain.

3. **Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction**

▬▬▬▬ • **Espaces verts à créer ou à requalifier**

Un seul de ces espaces est repéré au plan. Il s'agit de l'aire de stationnement stabilisée au nord de l'étang, le long de la rue de l'étang. Limitrophe de l'emprise des vestiges du château classé Monument Historique, sa requalification en espace semi-naturel servirait la mise en valeur patrimoniale et l'assiette végétale du tour de l'étang.

▬▬▬▬ • **Places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale à créer ou à requalifier**

Dans la continuité de la trame utilisée pour repérer les places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale, ce repérage s'applique à l'ensemble du réseau viaire contenu au sein de SPR pour la partie urbanisée du centre-ville. Le tour de l'étang et Bécherel en sont exclus.

Un soin particulier doit être apporté au traitement de ces espaces publics qui sont les principaux vecteurs du paysage, notamment dans le choix des matériaux et le traitement des pieds d'immeubles qui doivent conserver une perspirabilité pour ne pas risquer de créer des remontées d'humidité dans les murs.

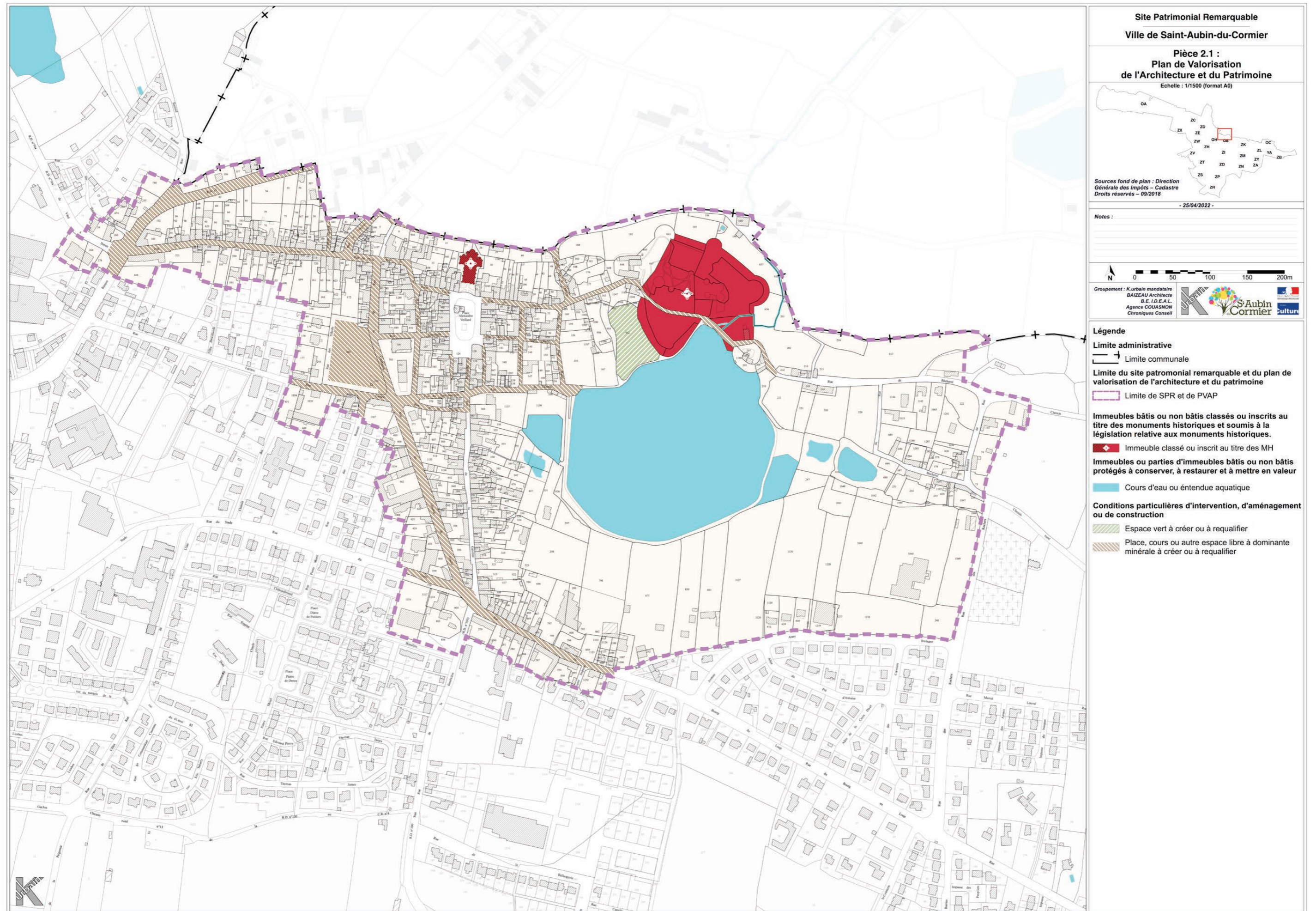


Fig.29 : Extrait de particularités patrimoniales repérées au sein du SPR

• Points de vue, perspectives à préserver et à mettre en valeur

Huit points de vue sont repérés au plan. Ils sont référencés et illustrés ci-après.

Ils marquent des positions particulières offrant des panoramas remarquables sur le grand paysage, le paysage urbain ou des édifices singuliers, comme l'église Saint-Aubin ou le beffroi de la place Veillard. Pour certains d'entre eux, il s'agit de veiller à ce qu'aucune construction ou installation nouvelle ne vienne perturber ou altérer le panorama. Pour d'autres, il s'agit plus simplement de veiller davantage aux transformations du bâti et à l'évolution de la végétation.



Fig.30 : Point de vue n° 1 vers l'est

Ce point de vue est situé au carrefour de la rue de l'Écu, la rue de la Libération, la rue Porte Carrée et l'impasse de Grosse Roche. Le cône de vue identifié au plan repère le panorama vers l'est; axé en entaille sur l'église.

Les plans successifs jusqu'au sujet principal situé en fond de scène doivent rester non construits. Le cadre bâti doit quant à lui être mis en valeur suivant les prescriptions énoncées dans le règlement de PVAP.

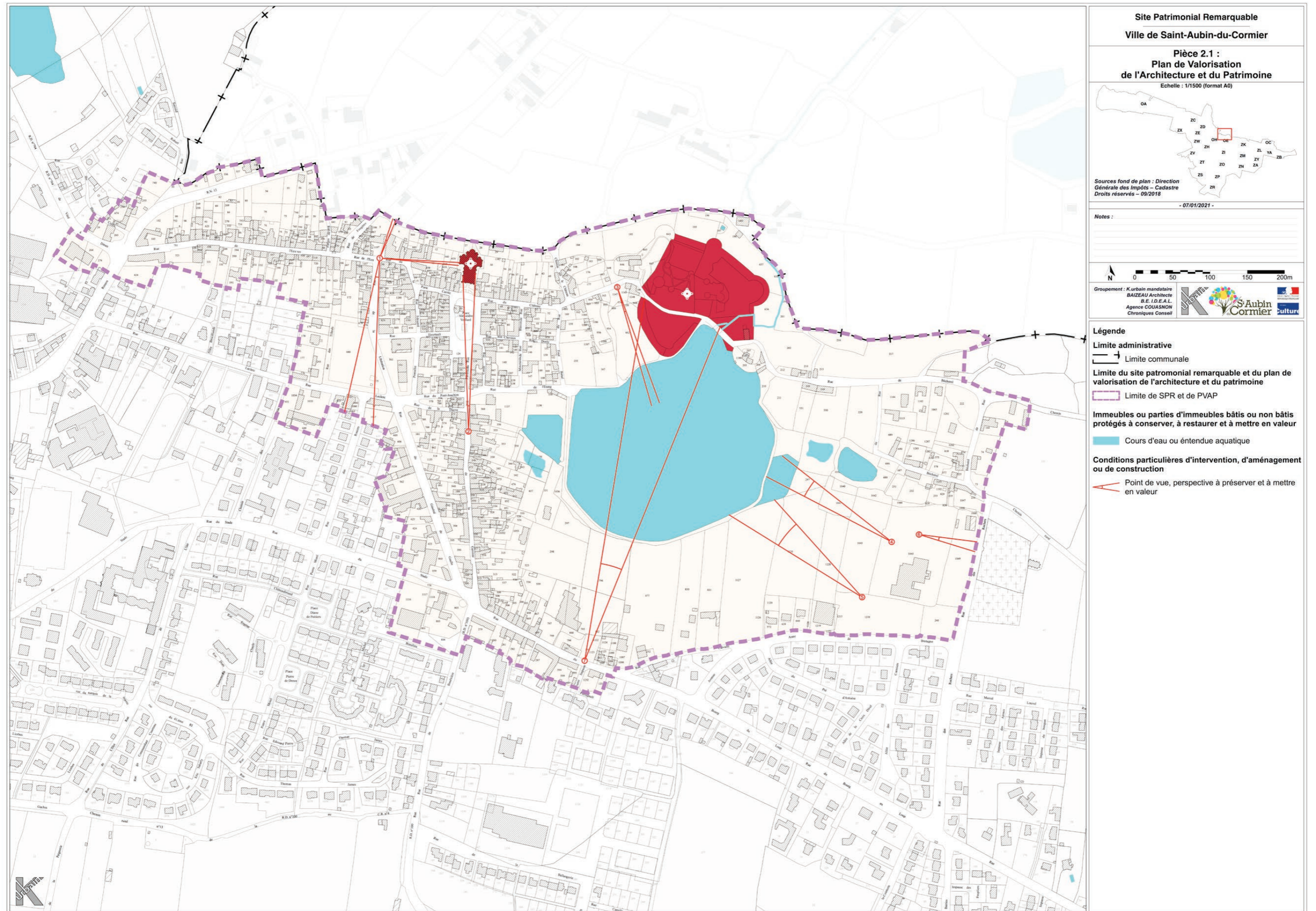


Fig.31 : Extrait de particularités patrimoniales repérées au sein du SPR



Fig.32 : Point de vue n° 1 vers le nord

Ce point de vue est situé au carrefour de la rue de l'Écu, la rue de la Libération, la rue Porte Carrée et l'impasse de Grosse Roche. Le cône de vue identifié au plan repère le panorama vers le nord ; axé par la venelle sur le grand paysage.

Les plans successifs jusqu'au sujet principal situé en fond de scène doivent rester non construits. Le cadre bâti doit quant à lui être mis en valeur suivant les prescriptions énoncées dans le règlement de PVAP. Les places de stationnements et le stockage des conteneurs à déchet doivent être canalisés pour améliorer la perception du lieu et du panorama.



Fig.33 : Point de vue n° 1 vers le sud

Ce point de vue est situé au carrefour de la rue de l'Écu, la rue de la Libération, la rue Porte Carrée et l'impasse de Grosse Roche. Le cône de vue identifié au plan repère le panorama vers le sud ; bordé par la rue de la Libération sur le champ de foire, jusqu'au quartier de la rue des Rosiers.

Le cadre bâti immédiat doit être mis en valeur suivant les prescriptions énoncées dans le règlement de PVAP. L'alignement d'arbres au premier plan de la rue des Rosiers doit être conservé et l'évolution des constructions formant le quartier en fond de scène doit être encadrée pour veiller au risque de porter atteinte à l'objectif de mise en valeur du patrimoine. Hors champ du SPR, cet encadrement est à régler par le Plan Local d'Urbanisme ; au titre de l'article L.151-19 par exemple.

Fig.34 : Point de vue n° 2

Ce point de vue est situé dans la rue de la Garenne. Le cône de vue identifié au plan repère le panorama vers le nord ; bordé par les constructions faubouriennes sur l'église et le singulier beffroi de la place Veillard.

Le cadre bâti immédiat doit être mis en valeur suivant les prescriptions énoncées dans le règlement de PVAP. À noter que depuis la prise de vue illustrée ci-contre, la rue de la Garenne a fait l'objet d'une réfection totale.



Fig.35 : Point de vue n° 3

Ce point de vue est situé rue du Château. Le cône de vue identifié au plan repère le panorama vers le sud ; à travers les jardins privés sur l'étang en fond de scène.

Cette fenêtre paysagère doit être exclue de toute construction qui l'obstruerait et la végétation doit être entretenue pour restituer la percée visuelle.





Fig.36 : Point de vue n° 4

Ce point de vue est situé dans le jardin de l'espace Belle-Air. Le cône de vue identifié au plan repère le panorama vers l'ouest ; axé sur l'église à travers le tour de l'étang.

Cette fenêtre paysagère doit être exclue de toute construction pour conserver son ambiance végétale. La végétation doit néanmoins être entretenue pour préserver la percée visuelle sur le monument historique.



Fig.37 : Point de vue n° 5

Ce point de vue est situé dans l'angle nord-ouest du parking du cinéma le Mauclerc. Le cône de vue identifié au plan repère le panorama vers le nord-ouest ; axé sur l'église à travers le tour de l'étang.

Cette fenêtre paysagère doit être exclue de toute construction pour conserver son ambiance végétale. La végétation doit néanmoins être maîtrisée pour préserver, voir pour restituer la percée visuelle sur le monument historique.

Fig.38 : Point de vue n° 6

Ce point de vue est situé sur le chemin menant au jardin de l'espace Belle-Air. Le cône de vue identifié au plan repère le panorama vers l'est ; sur la chapelle du cimetière.

Cette fenêtre paysagère doit être exclue de toute construction. La végétation doit néanmoins être entretenue pour préserver la percée visuelle sur le fronton de la chapelle.



Fig.39 : Point de vue n° 7

Ce point de vue est situé rue du Bourg au Loup. Le cône de vue identifié au plan repère le panorama vers le nord ; à travers la cour du lycée professionnel sur la ruine du donjon.

Cette fenêtre paysagère doit être exclue de toute construction masquant l'édifice en fond de scène. La végétation doit néanmoins être maîtrisée pour préserver, voir restituer la percée visuelle sur le fronton de la chapelle.



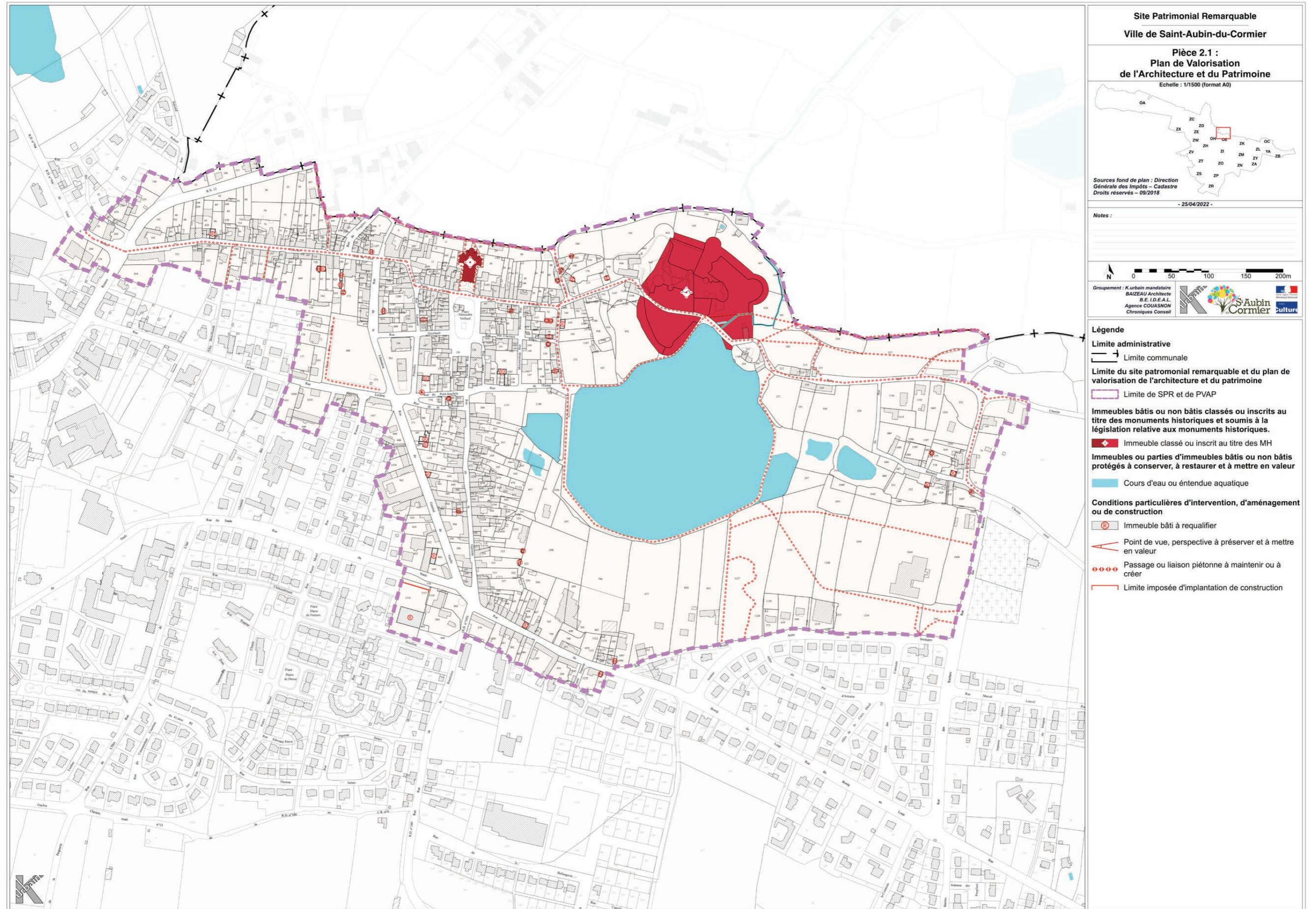


Fig.44 : Extrait des particularités patrimoniales repérées au sein du SPR

4. Le règlement écrit

Les prescriptions réglementaires sont établies conformément à l'article L.631-4 du code du patrimoine et suivant le diagnostic annexé au présent rapport de présentation. De manière à veiller à la conservation et à favoriser la restauration des particularités patrimoniales repérées au sein du SPR pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, elles portent sur :

- les constructions neuves ou existantes, notamment leurs matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords;
- le patrimoine bâti et les espaces naturels ou urbains;
- les plantations,
- les autres immeubles, les espaces publics et le mobilier, les monuments, les sites, les cours et jardins.

Pour faciliter sa prise en compte, le règlement est composé sous forme de fiches thématiques et illustrées. Ces illustrations sont rapportées à titre indicatif pour expliciter les attentes au regard des prescriptions réglementaires définies.

Les thèmes sont distingués dans chacune des douze fiches réglementaires de la manière suivantes :

- Fiche 1 : Immeubles non bâtis
- Fiche 2 : Immeuble bâti
- Fiche 3 : Gabarits et hauteurs
- Fiche 4 : Façades, pignons et ouvertures
- Fiche 5 : Toitures
- Fiche 6 : Maçonneries et épidermes
- Fiche 7 : Clôture et murs de clôture
- Fiche 8 : Menuiseries
- Fiche 9 : Devantures et enseignes commerciales
- Fiche 10 : Système de production et d'économie d'énergie
- Fiche 11 : Autres équipements et installations techniques
- Fiche 12 : Couleurs et teintes

Une 13e fiche propose un lexique pour la définition de certains termes. Si ces définitions précisent dans certains cas quelques notions techniques propres aux domaines de l'architecture et de l'urbanisme, elles ont aussi pour vocation de déterminer une unité de mesure commune pour l'application des prescriptions réglementaires.

a. Les immeubles non bâtis

La fiche 1 expose l'ensemble des prescriptions générales servant la mise en valeur des immeubles non bâtis repérés au plan, qu'ils soient protégés ou non. Par référence au contenu de la fiche, ces immeubles non bâtis sont listés dans le chapitre précédent.

Les prescriptions de nature à favoriser l'insertion des réseaux de distribution d'électricité et de télécommunications, les bornes de rechargement et autres installations techniques telles que les armoires et compteurs électriques ou les containers à déchets, qu'ils soient posés en applique des immeubles bâtis ou au sein des immeubles non bâtis, sont abordés dans la fiche 11.

b. Les immeubles bâtis

Les fiches 2 à 10 et la fiche 12 traitent plus précisément des immeubles bâtis. Ils sont la partie visible formant le paysage patrimonial de la cité saint-aubinaise reconnu au sein du SPR.

L'ensemble des prescriptions détaillées et distinguées par thème sont de nature à veiller à la conservation et à la mise en valeur des particularités patrimoniales repérées et des immeubles non protégés qui les entourent. Elles ciblent également les constructions nouvelles pour favoriser leur insertion architecturale et urbaine.

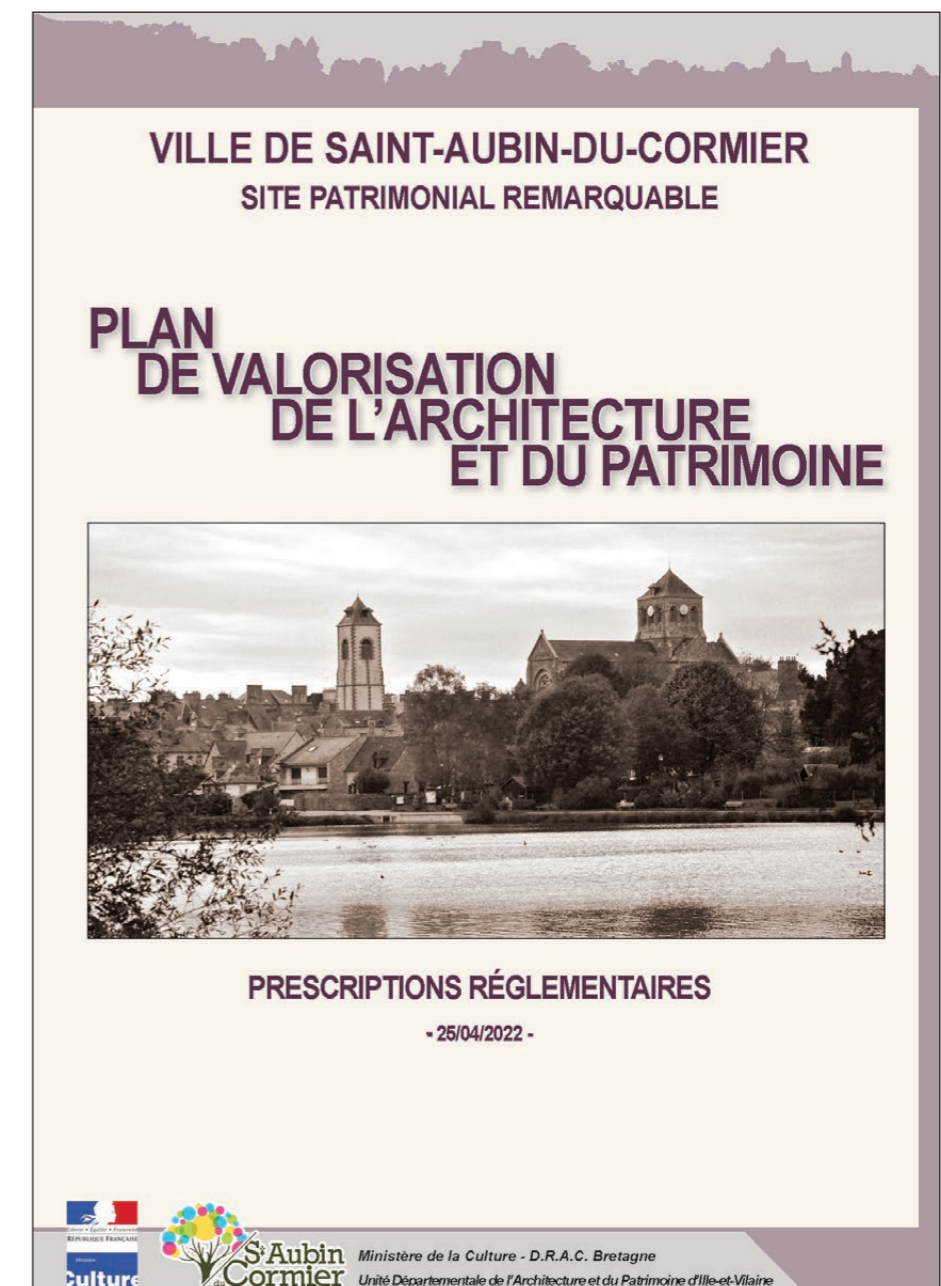


Fig.45 : Page de garde du règlement du PVAP de Saint-Aubin-du-Cormier



Fig.46 : Extrait du règlement de PVAP de Saint-Aubin-du-Cormier

III. LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre pour l'examen au cas par cas du projet par la Mission Régionale de l'autorité environnementale de Bretagne est établie suivant les informations disponibles sur le site <https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr> et à partir de la liste indicative disponible sur le site de la DREAL Pays de Loire.

A. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

1. Identification de la personne publique responsable

Le projet est porté par la Mairie de Saint-Aubin-du-Cormier, sis place de la Mairie B.P. 13 35 140 Saint-Aubin-du-Cormier. Le dossier est suivi par le pôle Urbanisme du Service Aménagement et Développement (Tél. : 02 99 39 10 42)

2. Document concerné et type de procédure

Le document est un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) au titre de l'article L.631-3 du code du patrimoine prescrit le 10/02/2018 par délibération du conseil municipal.

Il a motivé le 14/11/2019 par l'avis de la Commission Nationale de l'Architecture et du Patrimoine et rendu obligatoire par la création du Site Patrimonial Remarquable (SPR) suivant l'arrêté ministériel du 15/06/2020.

B. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU DOCUMENT

a. Contexte

• Territoire du projet

Seule la commune de Saint-Aubin-du-Cormier est concernée par le projet.

La commune comprend une superficie de 2740 ha. L'emprise du SPR dans laquelle s'applique le projet de PVAP porte sur 48,63 ha, soit moins de 2 % du territoire communal.

Le territoire compte 3901 habitants en 2018 d'après l'INSEE. Si le nombre d'habitants concernés par le document n'a pas été quantifié précisément, il a considéré qu'il s'applique au cœur de l'agglomération qui concentre la population et une relative fréquentation.

• Documents de planification du territoire

La commune bénéficie d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 08/08/2021. Celui-ci a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis délibéré n° 2021AB7 le 09/02/2021 par le MRae (dossier de saisine n° 2020-8494).

b. Dynamique du projet porté

• Objectifs initiaux figurant dans la délibération de prescription :

Dans la délibération du conseil municipal du 10/02/2018, les objectifs portent sur la définition d'un zonage plus fin, au bénéfice des propriétaires dont l'immeuble et le monument historiques n'ont pas de co-visibilité.

Les objectifs ont ensuite été complétés à l'amorce de l'étude, puis en fonction de ces résultats. Rapportés dans le chapitre I.B.A. de ce rapport de présentation, ils sont rappelés ici :

À l'intérieur du Site Patrimonial Remarquable créé par arrêté ministériel du 15 juin 2020, la municipalité entend répondre à divers objectifs déterminés plus globalement pour le développement et l'aménagement urbain de la ville de Saint-Aubin-du-Cormier, et où la mise en valeur du patrimoine forme un axe transversal. Ils sont listés ci-dessous :

- **Inscrire le patrimoine dans la dynamique de développement du territoire :**
 - Valoriser le centre-ville et ses dynamiques.
 - Développer l'attractivité touristique et favoriser le développement économique.
 - Affirmer l'identité de la ville-centre dans le maillage territorial.
- **Favoriser l'appropriation du patrimoine par les habitants :**
 - Faire (re) connaître la qualité architecturale et historique du patrimoine bâti.
 - Valoriser le cadre paysager, urbanistique et naturel de l'agglomération.
 - Révéler les valeurs et les vecteurs d'appréciation du patrimoine.
- **Partager un outil de valorisation du patrimoine saint-aubinais :**
 - Proposer une réglementation cohérente et équitable
 - Concevoir un document pédagogique et lisible.
 - Accompagner les propriétaires dans leur projet.
- **Revitaliser le cœur de l'agglomération :**
 - Accepter la densification et le renouvellement urbain
- **Contribuer à la transition écologique :**
 - Préserver les espaces naturels et semi-naturels.
 - Intégrer les systèmes d'économie d'énergie et de production d'énergie non fossile.

- **Alternative envisagée au projet**

L'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a bien été envisagée en lieu et place de celle d'un PVAP. Néanmoins, cette solution a été estimée comme trop contraignante par les mesures de suivi et de gestion administratives qu'un tel document d'urbanisme suppose. D'autre part, les qualités intérieures du bâti patrimonial repéré ont été estimées comme altérées au regard des périodes successives de reconstruction (P. ex. plans d'alignement) et de l'état extérieur des édifices.

C. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNÉRABILITÉ DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE PAR LE DOCUMENT

a. zone sur le territoire revêtement une importance particulière pour l'environnement

Le territoire communal abrite une partie de zone NATURA 2000 dite « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » (code : FR5300025).

Élément d'un grand complexe de massifs forestiers reliés par un système bocager préservé, étang et lande d'Ouée, et tourbière à l'ouest de la forêt de Saint-Aubin du Cormier, le périmètre s'étend sur 1 730 hectares et concerne 5 communes. SAINT-AUBIN-DU-CORMIER est couverte sur près de 75 ha par ce site, soit plus de 4 % du site et environ 3 % du territoire communal.

La zone NATURA 2000 est située à environ 3,2 km du SPR ; séparé par l'A 84

b. Sones exposées aux risques naturels et technologiques

Les risques naturels et technologiques sont rappelés au chapitre I.D.3 du présent rapport.

Considérant les risques naturels, le territoire communal et l'emprise du SPR sont concernés par une faible sismicité, un aléa moyen aux mouvements de terrain et aux gonflements/retraits des argiles, une exposition aux tempêtes, aux feux de forêt et aux émanations de radon ; comme bon nombre de communes de Bretagne.

Considérant les risques technologiques, l'emprise du SPR est concernée par une installation classée non SEVESO et trois sites susceptibles être pollués.

À l'échelle du territoire communal, l'A84 est concernée par les risques liés aux transports de matières dangereuses et qu'avec la RN12 elles sont reconnus comme infrastructure bruyante susceptible de générer des nuisances sonores ; classées respectivement en catégories 2 et 3)

c. Zones à enjeux patrimoniaux

Le territoire communal compte 3 mouvements historiques, dont 2, au sein du SPR. Le troisième étant situé dans la forêt de à plus de 3 km.

En plus du SPR portant sur 48,63 ha et à partir duquel ce document est présenté, 85,85 ha de périmètre d'abord de protection des monuments historiques subsistent au-delà ; dont 35 % sur le territoire de Saint-Aubin-du-Cormier et le reste sur la commune des Rives-du-Couesnon. La municipalité et l'architecte des bâtiments de France envisagent la création d'un Périmètre Délimités des Abords pour suppléer le SPR sur une partie de territoire élargie.

Deux sites inscrits sont aussi identifiés sur le territoire communal, dont l'un, autour des ruines du château, totalement englobé au sein du SPR (Cf. Chapitre I.I.C du présent rapport).

d. Parc national ou régional

Aucun parc national ou régional n'est recensé à Saint-Aubin-du-Cormier.

D. LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU SPR ET DU PVAP IMPLIQUANT LES HABITANTS ET LES AUTRES ACTEURS LOCAUX

Un groupement pluridisciplinaire a été missionné pour l'étude en vue de la création du SPR, puis du PVAP. Représenté par l'urbaniste-mandataire (K.urban, R. Péchard), il est composé d'un architecte du Patrimoine (Baizeau Architecte, E. Baizeau), d'un historien (Chroniques Conseil, P. Vendeville), d'un paysagiste (Agence COAUSNON, M. Piot) et d'une socio-économiste (B. E. I.D.E.A.L., M. Vinagre).

• Une expertise transdisciplinaire

Le diagnostic rend compte d'une analyse exhaustive et transversale du patrimoine qui justifie des enjeux et des objectifs retenus et sur laquelle s'appuient les orientations du projet de création du SPR créé, puis du PVAP élaboré.

La démarche participative élargie, au-delà de l'expertise technique, aboutit à une connaissance globale partagée :

- avec le comité de pilotage, regroupant élus municipaux, techniciens de la collectivité, l'architecte des Bâtiments de France de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Ille-et-Vilaine, ainsi que l'architecte et urbaniste en chef de l'État; conseiller pour l'architecture et le développement durable au sein de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne; la régularité d'une réunion mensuelle tout au long de la procédure a permis la prise en compte des enjeux politiques et la concertation des décisions pour la création du SPR,
- avec la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable composée d'un tiers de représentants désignés par le conseil municipal, d'un tiers de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine et d'un tiers de personnalités qualifiées,
- avec les habitants; 72 d'entre eux ont témoigné de leurs perceptions du patrimoine et de ses enjeux.

• Une concertation tout au long de la procédure

Dans le cadre de la concertation, de septembre 2018 à mai 2022, 29 rencontres ont été animées par le groupement mandaté dont :

- 11 réunions thématiques de Comité Technique et Comité de Pilotage pour la délimitation du SPR.
- 13 réunions, ateliers et visites pour la concertation des habitants.
- 1 visite de l'inspecteur des patrimoines.
- 1 Commission Nationale de l'architecture et du Patrimoine.
- 1 Conseil Municipal.
- 2 Commission Locale du SPR pour la définition du SPR.

À partir de la saisine de la MRae, de manière à poursuivre la concertation, dans le cadre cette fois de la démarche de consultation sur le PVAP, 5 rencontres sont programmées :

- 1 examen conjoint des PPA.
- 1 Commission Locale du SPR pour la définition du SPR.
- 1 Commission Régionale de l'architecture et du Patrimoine.
- 1 Conseil Municipal.
- 1 enquête publique.

E. APPRÉCIATION DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE

Au vu des enjeux énoncés dans le chapitre précédent, les principaux objectifs et incidences du projet sur l'environnement de Saint-Aubin-du-Cormier sont ici exposés. Un tableau synthétise les principaux impacts attendus et mesures envisagées par type d'enjeux ; en rappelant au préalable le cadre d'impacts du SPR sur l'environnement.

I. La synthèse du cadre d'impacts du SPR sur l'environnement

Le cadre d'impacts du PVAP au sein du SPR et selon les enjeux environnementaux est le suivant :

Thématiques d'enjeux	Cadre d'impacts du SPR
Géologie	<i>Le projet est majoritairement situé sur une emprise du territoire déjà bâtie ; l'impact sur la géologie est donc faible. Le projet contribue néanmoins à mettre en valeur la nature du sous-sol à travers la mise en valeur de l'architecture traditionnelle locale ; elle-même issue du sous-sol.</i>
Topographie	<i>La topographie est favorable au SPR puisque la cité royale se trouve sur une ligne de crête d'un glacis agricole, ce qui accentue caractère architectural en renforçant sa perception paysagère.</i>
Hydrographie	<i>Le PVAP veille à la préservation des cours d'eau et de plans au sein du SPR. Ces éléments hydrographiques participent à la composition des continuités écologiques appartenant à la trame « bleue », éléments structurants du paysage.</i>
Biodiversité	<i>Dans sa partie urbanisée, le site patrimonial est fortement anthropisé. L'étang et son pourtour sont identifiés dans le PLU comme un milieu naturel d'intérêt écologique (MNIE). Le PVAP protège cet ensemble en complément du document d'urbanisme. Au-delà, la biodiversité présente dans les jardins et parcs sur le site est principalement de type « ordinaire ».</i>
Biodiversité faunistique	<i>Des abris favorables à la nidification des espèces de chiroptères hivernant sur le site qui peut participer de l'intérêt patrimonial dans l'objectif global de sa mise en valeur. Le PVAP intègre des prescriptions pour favoriser l'accès à ces abris, pour certains bâtis.</i>
Continuité écologique - SRCE	<i>Les continuités écologiques ne sont pas entravées par le PVAP. Au contraire, la MNIE évoquée plus haut en est davantage protégée.</i>
Périmètres de protection et inventaires	<i>Situé à plus de 3 km du SPR, le site Natura 2000 renforce la richesse et la diversité du patrimoine au sein du territoire communal ; cette fois dans son intérêt naturel aussi à conserver. Le projet n'impacte pas directement cette zone, mais celle-ci intègre le milieu naturel d'intérêt écologique de l'étang et de son pourtour, dont l'ensemble alimente la biodiversité sujette.</i>
Site Inscrit	<i>Sur les deux sites inscrits au titre du code de l'environnement recensés sur le territoire communal, celui autour des ruines du château est totalement englobé dans le SPR. L'autre est situé au nord-ouest, au-delà de l'A84.</i>
Mouvements de terrain	<i>Les mouvements de terrain représentent un risque moyen au sein du site patrimonial remarquable.</i>
Inondation	<i>Au sein du SPR, aucune zone inondable n'est recensée par l'Atlas des Zones inondables au sein du SPR. Néanmoins, le PVAP contribue à la protection des espaces de pleine terre autour de l'étang et veille à leur non-artificialisation.</i>
Sol pollué	<i>Le SPR est concerné par 3 sites supposés pollués (Src. BASIAS). La gestion des sites et sols pollués peut être source de modifications dans le paysage urbain. et l'architecture qui le compose.</i>
ICPE et industries	<i>Un établissement ICPE (non SEVESO) est relevé dans le SPR. Les ICPE et les industries représentent un risque de sécurité et de santé publique. Elles peuvent aussi impacter visuellement des points de vue au sein du SPR.</i>
Réseaux	<i>La mise en conformité des bâtiments anciens peut être rendue difficile à cause de leur caractère architectural et patrimonial. Les réseaux d'électricité et de télécommunication sont parfois appliqués sur les façades de manière anarchique. Il convient de veiller aux détails de ces insertions dans le paysage.</i>
Circulation	<i>Un maillage de cheminements doux est repéré au sein du PVAP est donc à mettre en valeur au sein du SPR. Le travail qualitatif à mener sur certains secteurs minéraux repérés au plan doit questionner la place de l'automobile dans le centre urbain. Sans nuire à son fonctionnement, elle doit être rationalisée pour renforcer l'attractivité, le confort et limiter voire réduire les nuisances en ville.</i>
Paysage	<i>S'agissant du paysage urbain et naturel au sein du SPR, le PVAP introduit par nature des impacts très favorables à l'amélioration et à la mise en valeur du site.</i>
Architecture	<i>Idem pour l'architecture et le patrimoine bâti recensé, pour lesquels le PVAP offre spécifiquement des prescriptions réglementaires avec des outils renforcés.</i>

2. Les incidences sur les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage

Ce projet, dans son essence, a pour but de renforcer la protection du paysage patrimonial.

Les orientations retenues dans le PVAP de la ville de Saint-Aubin-du-Cormier identifient clairement les patrimoines bâtis et non bâtis de grand intérêt et évaluent ses différents niveaux de valeur pour une protection renforcée et adaptée aux caractéristiques des composantes de l'environnement qui en forment aujourd'hui sa singularité et la qualité de son cadre de vie.

D'une part, les protections architecturales concernent le patrimoine bâti identifié comme notable ou d'accompagnement. Ainsi qu'un repérage distinct qui recense les constructions incongrues dans le paysage et pour lesquelles le projet ne favorise pas leur transformation par des mesures d'intégration.

D'autre part, les protections urbaines et paysagères concernent les autres éléments de composition, comme : les constructions d'intérêt; tels que le petit patrimoine, les murs de clôture et la trace de l'ancien rempart, les espaces urbanistiques structurants; tels les liaisons douces, les parcs et jardins, les espaces verts, le réseau hydrographique et les points de vue, ou encore la végétation; tels les masses boisées, les alignements d'arbres et les arbres isolés.

Pour proportionner le niveau des prescriptions réglementaires aux différents lieux du SPR, le périmètre est divisé en plusieurs secteurs correspondants dont la valeur patrimoniale se distingue : le centre, les faubourgs, le hameau de Bécherel, le tour de l'étang et les équipements. Cette sectorisation permet de tempérer les actions selon chaque contexte et leur rôle dans l'organisation de la cité.

Les exigences de qualité architecturale et paysagère sont donc mesurées de manière à concilier respect du passé et besoins nouveaux pour répondre aux défis d'aujourd'hui, notamment en matière de préservation de l'environnement (P.ex. densification, économie et production d'énergie non fossile, etc.).

Enfin, au-delà du SPR et dans l'attente de l'étude d'un Périmètre Délimité des Abords partagé, les périmètres d'abord des monuments historiques sont maintenus et considèrent le glacis agricole sur le territoire de la commune voisine au nord.

3. Incidences du projet sur les nuisances et risques connus

Enjeux au sein du SPR		Eléments de contexte	Principaux enjeux environnementaux	Incidences attendues du PVAP	Mesures envisagées dans le cadre du PVAP
Pollutions	Modéré	3 sites supposés pollués au sein du SPR	La dépollution des sols et la requalification.	Positive : favorise un environnement plus sain	<ul style="list-style-type: none"> Interdire les matériaux à forte empreinte écologique Conseiller sur l'entretien du bâti patrimonial
Mouvements de terrain	Modéré	Risque de niveau moyen sur l'ensemble du territoire	La prise en compte du risque dans la construction.	Positive : favorise l'entretien du bâti et sa conservation structurelle	<ul style="list-style-type: none"> Restaurer le bâti en suivant les règles de l'art.
Inondation	Non avéré	Pas de zone inondable connue dans l'emprise du SPR	La protection des biens et des personnes	Neutre : favorise la protection du bâti et réglemente l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> Protection des abords et des berges des pièces d'eau.
Incendie	Modéré	Incendie en 1455 qui a fait disparaître le bâti antérieur.	La mise aux normes des logements (normes thermiques, sécurité incendie...).	Positive : prévention du bâti	<ul style="list-style-type: none"> Sensibiliser les habitants. Désenclaver le parcellaire et les îlots. Modérer la densification urbaine. Limiter, voire interdire, l'emploi des matériaux composites ; hautement polluant en cas d'incendie.

4. Incidences du projet sur la biodiversité

À l'échelle du territoire, le tour de l'étang au sein de l'agglomération est un milieu d'intérêt écologique. Dans ce secteur les constructions sont interdites et les installations sont extrêmement limitées, d'une part, par le règlement du PLU et, d'autre part, par celui du PVAP qui le renforce.

En complément, les emprises des parcs et jardins privés ou publics d'intérêt, ou en relation avec des constructions patrimoniales (P.ex. villas, manoirs, etc.), ainsi que les espaces verts structurants sont reportées sur le plan des particularités patrimoniales et protégées. Pour ne pas limiter les besoins ou ne pas entraver l'objectif d'économie des sols et favoriser ainsi la densification dans le respect du patrimoine, un seuil d'emprise au sol très mesuré y est toutefois autorisé (P.m. 90 % de conservation).

Par ailleurs, la végétation, représentée par les masses boisées, des arbres isolés et des alignements d'arbres, est reportée et protégée au plan.

Enjeux au sein du SPR		Eléments de contexte	Principaux enjeux environnementaux	Incidences attendues du PVAP	Mesures envisagées dans le cadre du PVAP
Espèces floristiques	Fort	2,94 ha de bois et bosquet, et 2 870 m linéaires d'alignements d'arbres repérés.	La préservation de la biodiversité existante.	Positive : favorise la protection des arbres, des espaces verts et sols naturels	<ul style="list-style-type: none"> Protéger les arbres remarquables et la trame arborée repérés dans les espaces publics et privés. Mesurer l'évolution et sensibiliser les habitants.
Espèces faunistiques	Fort	Un espace de 17,15 ha repéré au tour de l'étang et relevé comme un milieu d'intérêt écologique au sein du PLU.		Positive : favorise notamment la conservation des gîtes à chiroptères	<ul style="list-style-type: none"> Préserver les gîtes et les nichoirs. Mesurer l'évolution et sensibiliser des habitants.
Habitats naturels	Fort	De nombreux autres arbres isolés repérés. 14,09 ha d'espaces végétalisés repérés au sein du SPR, dont 90 % protégés. Des pierrés maintenus par la protection même des édifices patrimoniaux.	La densification du tissu urbain et la préservation des jardins structurants. L'équilibre entre la part minérale et végétale de l'agglomération saintaubinaise.	Positive : favorise la préservation	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser le maintien et mettre en valeur les espaces de nature Valoriser les berges des cours d'eau Interdire les matériaux à forte empreinte écologique. Maintenir les murs de clôture en moellon.
Trame noire	Fort	Un éclairage public en cours de réaménagement. Des enseignes lumineuses liées aux commerces.	La qualité de vie nocturne, aussi pour les espèces faunistiques. Les économies d'énergie.	Positive	<ul style="list-style-type: none"> Promouvoir des espaces végétalisés à l'éclairage adapté en fonction de leur fréquentation et des édifices à mettre en valeur. Rationaliser les besoins et adapter les dispositifs d'éclairage ; notamment pour les enseignes commerciales.

5. Les incidences sur les terres, le sol, l'air et le climat

L'association des prescriptions écrites et graphiques contribue à protéger en partie les espaces non bâtis et encore non imperméabilisés. En plus de leur intérêt dans la formation du paysage reconnu comme remarquable, ces espaces, au sein de l'agglomération, ont un rôle dans la composition de la Trame Verte et Bleue du territoire.

Le PVAP préconise notamment les matériaux de sols à mettre œuvre pour favoriser la qualité paysagère et le traitement des eaux pluviales, particulièrement le long des pieds d'immeubles anciens pour conserver la perspirabilité des surfaces. Il limite aussi l'usage de certains matériaux dont la fabrication contribue au rejet de CO² dans l'atmosphère. Le règlement favorise l'emploi de matériaux naturels ou biosourcés.

S'il encadre les possibilités d'installation des matériels de production et d'économie d'énergie (P.ex. panneaux solaires ou photovoltaïques, pompe à chaleur, éolienne inférieure à 12 m, isolation par l'extérieur, etc.) sur certaines constructions en

raison de leur intérêt patrimonial et de la qualité du paysage, il permet néanmoins leur installation sous certaines conditions.

Considérant le climat et mise à part la contribution pour limiter les rejets de CO² dans l'environnement, et bien qu'il est susceptible de dynamiser la fréquentation touristique, le PVAP n'a pas pour but de réglementer les pratiques sociales commerciales, industrielles ou agricoles. Son incidence sur le climat n'est donc pas significative à lui seul.

Enjeux au sein du SPR		Éléments de contexte	Principaux enjeux environnementaux	Incidences attendues du PVAP	Mesures envisagées dans le cadre du PVAP
Sol	Fort	14,09 ha d'espaces végétalisés repérés au sein du SPR, dont 90 % protégés. 3,97 ha d'espaces à requalifier.	La préservation des espaces naturels. Le lutte contre l'artificialisation des sols	Positive : favorise la protection du patrimoine local	<ul style="list-style-type: none"> Protéger la trame arborée Protéger les parcs et les jardins de pleine terre. Limiter l'imperméabilisation. Modérer l'urbanisation dans le secteur naturel Maintenir la nature d'une part des espaces à dominante végétale à requalifier.
Eau	Fort	202 ha de zones humides recensées sur la commune. Aucune au sein du SPR. Un étang et des bassins dans le parc urbain situé dans le SPR	La préservation de la ressource et de sa qualité.	Positive : restreins l'urbanisation et préserve les berges	<ul style="list-style-type: none"> Canaliser les eaux de ruissellement pour favoriser l'infiltration directe. Protéger les éléments du réseau hydrographique.
Air et climat	Fort	La nécessité d'améliorer la qualité de l'air et de limiter les facteurs du changement climatique sur le plan national.	L'intégration des panneaux solaires sur les parties de toitures, sans défiguration du paysage patrimonial. Le maintien de la végétation au sein de l'agglomération contre les îlots de chaleur.	Positive : réduis les gaz à effet de serre, lutte contre les îlots de chaleur	<ul style="list-style-type: none"> Interdire l'implantation des industries. Promouvoir la mise en oeuvre de matériaux naturels, biosourcés et/ou à faible empreinte écologique et interdire les matériaux polluants. Compléter et améliorer la trame des liaisons douces à valoriser. Prévoir des aires de stationnement pour les cycles, notamment les triporteurs. Permettre en l'encadrant la plantation d'arbres et de végétaux
Déchet	Modéré	Quelques points de collecte présents au sein du SPR.	L'intégration des containers en centre-ville. Le traitement efficace de la collecte et du tri des déchets.	Positive : assure une gestion régulière des déchets	<ul style="list-style-type: none"> Créer et aménager clairement les espaces de stockage dissimulés ou intégrés. Imposer l'insertion paysagère des conteneurs.
Nuisances sonores	Faible	Peu de nuisances sonores rapportées.	La tranquillité en ville	Modéré : les chantiers de travaux de restauration du bâti et d'amélioration de voirie peuvent générer des nuisances aux riverains.	<ul style="list-style-type: none"> Distinguer le choix des matériaux de revêtement des chaussées les plus fréquentées. Favoriser le commerce de proximité pour limiter les déplacements automobiles.

6. Tableau d'incidences du projet sur les rapports à l'environnement

Enjeux au sein du SPR		Éléments de contexte	Principaux enjeux environnementaux	Incidences attendues du PVAP	Mesures envisagées dans le cadre du PVAP
Economie	Fort	<p>29 % des établissements et 33 % des emplois de Liffré-Cormier Communauté.</p> <p>Le 11e RAMA, un des principaux employeurs du secteur.</p> <p>Importance de la sphère présente et de l'activité commerciale.</p> <p>Fragilisation de l'activité de commerces et services dans un rapport de concurrence défavorable avec la zone d'activités dédiée.</p>	<p>Maintien des entreprises locales existantes.</p> <p>Diversification de l'activité économique locale.</p> <p>Renouvellement d'une offre commerciale complémentaire dans le centre ancien.</p> <p>Maintien des savoir-faire liés à la restauration du patrimoine bâti.</p> <p>Développement du tourisme de proximité.</p>	<p>Positive :</p> <p>Promeus la distinction du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre les travaux de mise en sécurité des locaux professionnels sans compromettre les qualités patrimoniales du bâti • Préconiser des modèles d'enseignes et devantures harmonieuses • Produire une communication « grand public » du SPR et du PVAP
Résidentiel	Fort	<p>Densité de population marquant le caractère urbain de Saint-Aubin-du-Cormier.</p> <p>Dynamique démographique au rythme des opérations de constructions pavillonnaires. Attrait de jeunes adultes et maintien d'une partie des plus âgés.</p> <p>Plus grande mixité d'occupation et moindre rotation dans le centre ancien.</p>	<p>Diversification de l'offre résidentielle afin de limiter l'expansion urbaine et favoriser la mobilité au sein de la commune</p> <p>Valorisation du cadre et de la proximité de l'espace public du centre ancien.</p> <p>Maintien de l'accessibilité du logement ancien (acquisition et travaux).</p>	<p>Positive :</p> <p>Distingue l'offre résidentielle de Saint-Aubin-du-Cormier et les manières d'habiter son patrimoine historique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la densité de logements • Encourager et conseiller la rénovation des bâtiments patrimoniaux délaissés ou fragilisés
Bien-être et santé	Fort	<p>Surreprésentation des personnes vivant seules.</p> <p>Caractère harmonieux du patrimoine bâti apprécié par les Saint-Aubinais.</p> <p>Le patrimoine comme un repère spatial et temporel existant.</p>	<p>Renforcement d'une centralité perçue aux portes du centre ancien.</p> <p>Renforcement du pôle de détente et loisirs autour de l'étang du château.</p> <p>Compromis entre confort, ancien et moderne</p>	<p>Positive :</p> <p>Rapproche les qualités pratiques, récréatives et confortables du cadre de vie saint-aubinais</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conseiller pour conforter les ambiances urbaines • Valoriser les témoignages de ses habitants et usagers • Préférer les matériaux naturels dans les constructions • Favoriser la couleur dans la ville (enduits, menuiserie, etc.)

Enjeux au sein du SPR		Éléments de contexte	Principaux enjeux environnementaux	Incidences attendues du PVAP	Mesures envisagées dans le cadre du PVAP
Territoire de vie et mobilité	Fort	<p>Bassin de vie rural périurbain de 9 communes et près de 14000 habitants.</p> <p>41 % des actifs travaillent dans leur commune de résidence.</p> <p>16 % travaillent chez eux ou se rendent à pied à leur travail</p> <p>53 % des entreprises en dehors des zones d'activité dédiées.</p> <p>71 % des emplois pourvus par des actifs venant de l'extérieur de Saint-Aubin-du-Cormier.</p>	<p>Visibilité et lien entre les différents pôles de l'agglomération.</p> <p>Maintien du centre ancien urbain.</p> <p>Proximité à pied des diverses activités.</p>	<p>Positive :</p> <p>Souligne la proximité d'espaces de résidences, d'emplois et d'activités.</p> <p>Invite aux déplacements doux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger les co-visibilités remarquables du SPR • Souligner les qualités patrimoniales des voies et espaces publics du SPR • Considérer cinq secteurs distincts au sein du SPR selon les morphologies et usages urbains
Biens matériels et patrimonialisation	Fort	<p>Prédominance des employés et des ouvriers parmi les actifs</p> <p>Variété de l'offre de commerces, de services et d'équipements</p> <p>Maintien du marché hebdomadaire</p> <p>Diversité des associations, dont 2 ayant trait au patrimoine</p> <p>Ambiance de quartier associée au centre ancien.</p> <p>Appréciation d'un patrimoine vivant</p>	<p>Distinction du cadre de vie patrimonial à Saint-Aubin-du-Cormier.</p> <p>Inscription contemporaine du patrimoine saintaubinçais.</p> <p>(Re) connaissance de la qualité du patrimoine historique de Saint-Aubin-du-Cormier.</p> <p>Appropriation territoriale de la préservation du patrimoine.</p>	<p>Positive :</p> <p>Valorise le patrimoine, culturel et naturel, saintaubinçais comme projet de territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Partager l'élaboration et la responsabilité du SPR. • Afficher les bonnes pratiques des habitants en matière de valorisation du patrimoine • Pointer les incohérences bâties au sein SPR



Fig.47 : Frise chronologique du bâti à Saint-Aubin-du-Cormier

Mairie de Saint-Aubin-du-Cormier - Groupement : K.urbaïn, B.E. I.D.E.AL., Baizeau Architecte, Agence COÛASNON, Chroniques Conseil

CONCLUSION

La reconnaissance de la qualité historique du patrimoine de la commune, de l'opportunité de sa protection et de sa valorisation, et du potentiel touristique incite la municipalité à poursuivre l'élaboration de son Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine en ayant également en vue son inscription parmi les « Petites Cités de Caractère ».

Le projet révèle le site sur lequel la cité saint-aubinaise s'est construite puis a prospéré. Il vise principalement la mise en valeur de l'architecture et du patrimoine pour la préservation du paysage, ainsi que le maintien et le renforcement du cadre de vie.

Il s'agit notamment de pouvoir y développer les activités commerciales, de services et touristiques au sein de l'agglomération, mais aussi participer à l'attractivité du grand territoire.

Le PVAP de Saint-Aubin-du-Cormier limite les incidences sur l'environnement et concilie les réponses aux différents facteurs qui pourraient en être impactés.

Ce dossier complète et encadre efficacement les études connexes ou parallèles, ainsi que le document d'urbanisme local récemment approuvé.



Commune de Saint-Aubin-du-Cormier
Élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

Mairie de Saint-Aubin-du-Cormier
Place de la Mairie
35140 SAINT-AUBIN-DU-CORMIER
Téléphone : 02 99 39 10 42

Direction Régionale des Affaires Culturelles de BRETAGNE
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Ille-et-Vilaine

Groupement : K. urbain, B. E. I.D.E.A.L., Baizeau Architecte, Agence COÜASNON, Chroniques Conseil

