

Département d'Ille et Vilaine

-----

**Commune de Saint Aubin du Cormier**

---

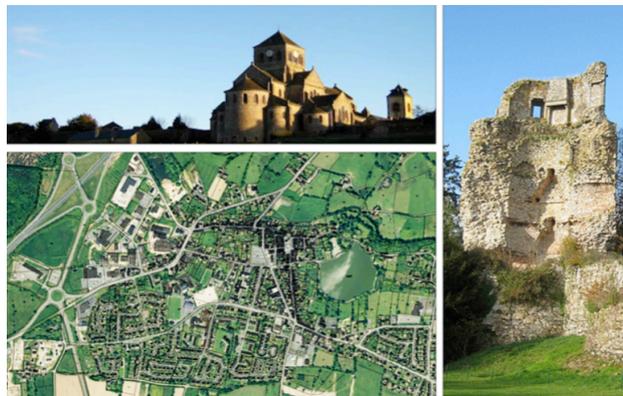
Arrêté Préfectoral du 19 décembre 2019

-----

***Enquête publique***

***Elaboration du périmètre du site patrimonial remarquable  
sur la commune de Saint Aubin du Cormier***

***(20 janvier 2020- 19 février 2020)***



**RAPPORT**

(Document 1/5)

*Marie-Jacqueline Marchand*

<b>I. Présentation de l'enquête .....</b>	<b>4</b>
<b>II. Cadre juridique de l'enquête .....</b>	<b>4</b>
<b>III. Composition du dossier d'enquête .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Dossier .....</b>	<b>4</b>
1) Notice de présentation .....	4
2) Rapport de présentation (60 pages).....	4
3) Diagnostic (annexe 1, 160 pages) .....	5
4) Projet de SPR (carte et périmètre) .....	5
<b>2. Dossier administratif .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Documents supplémentaires mis à ma disposition (hors dossier d'enquête) .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Registre d'enquête .....</b>	<b>6</b>
<b>IV. Publicité de l'enquête .....</b>	<b>6</b>
<b>1. L'avis d'enquête a été publié dans : .....</b>	<b>6</b>
<b>2. L'affichage .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Information sur le site Internet de la Préfecture .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Information sur le site Internet de la commune.....</b>	<b>7</b>
<b>5. Information dans le journal local.....</b>	<b>7</b>
<b>6. Information dans la presse locale.....</b>	<b>7</b>
<b>V. Objet de l'enquête.....</b>	<b>7</b>
<b>1. Echelonnement de la procédure .....</b>	<b>7</b>
<b>2. Les objectifs poursuivis.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Le contexte territorial et patrimonial .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Le diagnostic .....</b>	<b>8</b>
1) Contexte historique.....	8
2) Patrimoine paysager.....	8
3) La morphologie urbaine.....	10
4) L'identité architecturale.....	10
5) Patrimoine bâti composant le territoire .....	12
1. Bâti antérieur au XVIème siècle .....	12
2. Bâti au XVIIème siècle .....	12
3. Bâti du XVIIIème siècle (en pans de bois et en pierres) .....	13
4. Bâti au XIXème siècle.....	13
5. Bâti au XXème siècle.....	14
6. Bâti au XXIème siècle.....	15
7. Les écarts .....	15
8. Synthèse et invariants du bâti.....	16
6) Caractéristiques socio-démographiques .....	16
1. Démographie et logements .....	16
2. Niveau de vie des habitants et dynamiques économiques locales.....	17
3. Les entreprises et les emplois.....	18
4. Caractéristiques et accessibilité de la ville centre au sein du bassin de vie de Saint Aubin du Cormier .....	18
5. Patrimoine perçu par les habitants .....	19
7) Enjeux de territoires et valorisation du patrimoine.....	20
8) Carte des unités d'intérêt patrimonial identifiées.....	20
9) La délimitation du périmètre.....	21
<b>5. Le Plan du SPR .....</b>	<b>21</b>

<b>VI. Déroulement de l'enquête.....</b>	<b>22</b>
<b>VII. Analyse des observations.....</b>	<b>24</b>
<b>1. Le Procès verbal de synthèse .....</b>	<b>24</b>
1) Tableau nominatif et synthétique des remarques de la population.....	24
2) Observations du Commissaire enquêteur sur le projet .....	24
1. Concernant la démarche d'élaboration d'un SPR sur la commune.....	25
2. Concernant la justification du périmètre .....	25
3. Concernant l'impact d'un SPR sur les conditions d'urbanisation.....	25
4. Concernant le devenir de la protection du patrimoine hors SPR.....	25
<b>3. Le Mémoire en réponse .....</b>	<b>25</b>

## **I. Présentation de l'enquête**

Par lettre enregistrée le 6 décembre 2019 au Tribunal Administratif de Rennes la Préfète d'Ille et Vilaine sollicite la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique portant sur l'élaboration du périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) sur la commune de Saint Aubin du Cormier. J'ai été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Rennes par décision du 11 décembre 2019.

En accord avec la direction de l'urbanisme de la Préfecture, il fut décidé d'organiser cette enquête publique du 20 janvier 2020 au 19 février 2020, soit sur une durée de 31 jours consécutifs, avec 3 permanences d'au moins 3 heures chacune à la Mairie de Saint Aubin du Cormier :

- ***le lundi 20 janvier 2020 de 9h00 à 12h00 ;***
- ***le mardi 11 février 2020 de 9h00 à 12h00;***
- ***le mercredi 19 février 2020 de 14h30 à 17h30;***

Cette enquête est organisée selon les termes de l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2019.

## **II. Cadre juridique de l'enquête**

Vu le code du patrimoine, notamment ses articles L.631-1 et suivants et R.633-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L.313-1 et suivants et R.313-1 et suivants ; ;

Vu les délibérations des 20 février 2018 et 22 octobre 2019 du conseil municipal de Saint-Aubin du Cormier relatives à la création d'un Site patrimonial remarquable (SPR) sur le territoire de la commune de Saint-Aubin du Cormier et au projet de périmètre du SPR ;

Vu l'avis favorable du 14 novembre 2019 de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA) ;

## **III. Composition du dossier d'enquête**

Le dossier soumis à l'enquête comprend les documents suivants :

### ***1. Dossier***

#### ***1) Notice de présentation***

L'objet de l'enquête publique, rappel de la loi LCAP, textes qui régissent l'enquête publique relative au SPR, insertion de l'enquête publique dans la procédure, décisions susceptible d'être adoptées au terme de l'enquête publique.

#### ***2) Rapport de présentation (60 pages)***

(Réalisé par K.urban, B.E. I.D.E.A.L., Baizeau Architecte, Agence COUASNON, Chroniques Conseil)

Il énonce les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti, ainsi que la qualité de l'architecture. Au-delà, il reconnaît et justifie la délimitation du Site Patrimonial Remarquable pour conduire le projet selon les orientations retenues, en veillant à sa compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Aubin-Du-Cormier : la démarche et la méthode d'élaboration juridique du Site Patrimonial remarquable, le patrimoine de Saint-Aubin-du-Cormier, les enjeux du patrimoine et les objectifs du SPR (la protection et la mise en valeur du patrimoine, la qualité de l'architecture et le traitement des espaces, le développement durable attaché au territoire de l'aire), le projet de Site Patrimonial Remarquable (le bâti remarquable, les secteurs d'intérêt patrimonial, l'emprise du Site Patrimonial Remarquable)

***3) Diagnostic (annexe 1, 160 pages)***

(Réalisé par K.urbain, B.E. I.D.E.A.L., Baizeau Architecte, Agence COUASNON, Chroniques Conseil)

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.

***4) Projet de SPR (carte et périmètre)***

***2. Dossier administratif***

- 1) Délibération municipale du 20 février 2018, décide l'instauration du SPR des abords des MH inscrits de la commune et autorise à solliciter M. le Préfet pour le classement en SPR des abords des MH inscrits sur la commune.
- 2) Délibération municipale du 22 octobre 2019, décide de valider le périmètre d'instauration du SPR. Après présentation en CM le 27 août 2019 de l'état d'avancement du projet de SPR.
- 3) Direction régionale des affaires culturelles, des patrimoines (20 novembre 2019), projet de classement au titre des SPR de St Aubin du Cormier, suite à l'avis favorable de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture du 14 novembre 2019.
- 4) Résumé de la démarche, de la procédure, des réunions d'information et de concertation.
- 5) Arrêté d'enquête publique du 19 décembre 2019
- 6) Annonces légales (Ouest France et Petites affiches), affichage et articles divers
- 7) Certificat d'affichage

***3. Documents supplémentaires mis à ma disposition (hors dossier d'enquête)***

- Le rapport de l'inspecteur général monsieur Philippe Hénault sur l'opportunité d'un SPR sur Saint-Aubin et la pertinence du périmètre envisagé, rapport rédigé à l'issue de sa mission réalisée sur place le 4 avril 2019 ;
- La fiche éditée par le ministère à la suite de la parution des décrets de la loi ELAN, modifiant les articles R621-92, R621-92-1, R621-93 et R621-94 relatifs aux PDA ;
- Le modèle de légende du document graphique du règlement du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), issu de la loi LCAP de juillet 2016, et clarifiant le statut des immeubles inclus dans le périmètre du SPR en les répartissant en deux catégories : les immeubles protégés et les immeubles non protégés (soumis néanmoins aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine ou paysagère ;
- Calendrier prévisionnel des réunions 2018-2019 dans la concertation amont relative à l'élaboration du périmètre du SPR.

#### 4. Registre d'enquête

#### IV. Publicité de l'enquête

##### 1. L'avis d'enquête a été publié dans :

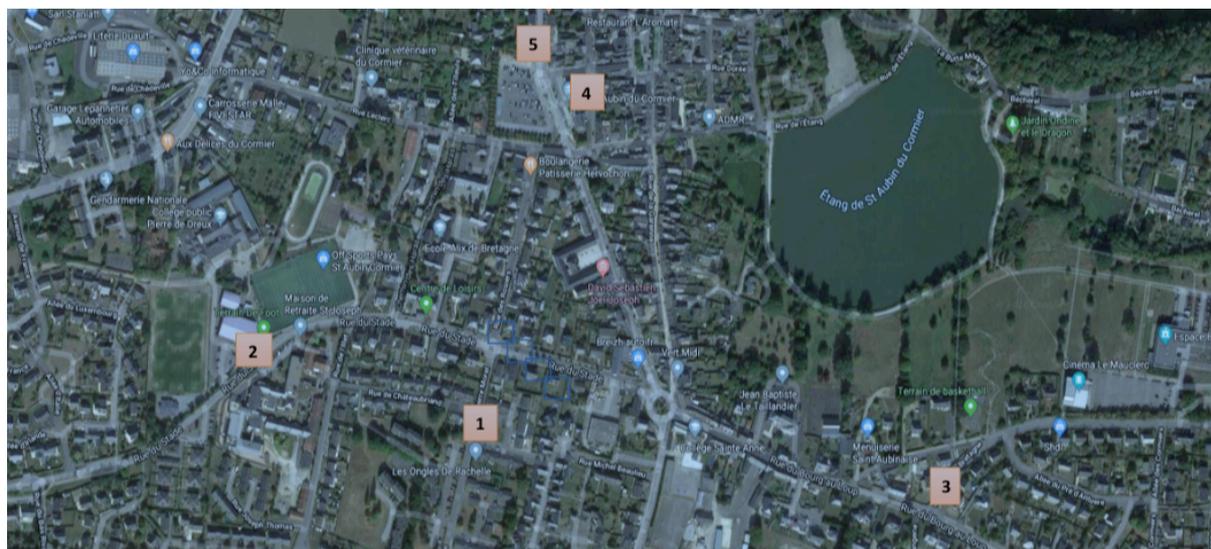
- 1) *Ouest France*  
1<sup>er</sup> avis : 02/01/2020  
2<sup>ème</sup> avis : 23/01/2020.
- 2) *7 jours Petites Affiches*  
1<sup>er</sup> avis : 27/12/2019  
2<sup>ème</sup> avis : 24/01/2020

##### 2. L'affichage

L'avis d'enquête a été affiché avant l'ouverture de l'enquête dans 5 endroits. Des photos présentent cet affichage aux différents lieux mentionnés sous forme d'affiches toutes visibles de l'extérieur.

- 1- Rue pierre MOREL
- 2 - Salle des sports rue du Stade
- 3 - Rue Anne de Bretagne
- 4 - Mairie
- 5 - Pôle service de proximité

##### Plan des affichages



J'ai pu moi même constater la présence de ces affiches lors de mes permanences et visites sur les lieux.

### ***3. Information sur le site Internet de la Préfecture***

L'enquête publique et le dossier d'enquête sont annoncés et consultables sur le site de la préfecture très tôt avant l'ouverture de l'enquête (à partir du 20 décembre 2019). Les différents documents composant le dossier sont disponibles par téléchargement.

### ***4. Information sur le site Internet de la commune***

Avant le démarrage de l'enquête.

### ***5. Information dans le journal local***

L'enquête publique est annoncée dans « Le P'tit Cormier » de janvier 2020, n°15.

L'enquête publique est annoncée dans « Autour de Saint-Aubin » jeudi 6 février

### ***6. Information dans la presse locale***

Article OF à l'occasion du label petite cité de caractère

Article Chronique républicaine à l'occasion du label petite cité de caractère

## **V. Objet de l'enquête**

Cette enquête publique intervient dans le cadre de l'élaboration du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la commune de Saint-Aubin du Cormier, suite à la loi LCAP du 7 juillet 2016 qui a réorganisé et rationalisé les outils de protection patrimoniale et créé un régime unique des Sites patrimoniaux remarquables. Le régime juridique des SPR est fixé aux articles L.631-1 à 633-1 du Code du patrimoine. La création des SPR répond à une procédure associant la collectivité locale concernée et l'Etat en la personne du préfet. Ce périmètre est issu de la volonté de la collectivité de protéger et de valoriser son patrimoine. Il existe deux sites classés monuments historiques : l'église et l'ensemble du château. Le SPR permet de définir un cadre adapté, en passant d'un périmètre arbitraire de 500m à un périmètre argumenté et plus précis. Le périmètre retenu intègre la première ville (Saint-Malo de Bécherel), le château, Bel air, le centre-ville jusqu'aux faubourgs des rues de l'Ecu et de la Garenne.

### ***1. Echelonnement de la procédure***

Étape 1 : Diagnostic de septembre 2018 à mai 2019

Étape 2 : Proposition de périmètre de mai 2019 à septembre 2019

Étape 3 : Instruction du périmètre (Consultation : CLSPR, CM, Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture, PPA, population, enquête publique, etc) à partir de septembre 2019

*Concertation amont* : 9 réunions techniques, 1 registre, 3 réunions d'étape, 4 réunions thématiques, 4 ateliers, Interviews complémentaires, consultation de la CNPA, 1 exposition publique, 2 balades urbaines, 2 réunions publiques les 16 octobre 2018 (présentation de la démarche et des objectifs) et 5 septembre 2019 (présentation du périmètre).

### ***2. Les objectifs poursuivis***

° 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 du patrimoine saint-aubinais, révéler les valeurs et vecteurs d'appréciation du patrimoine de Saint-Aubin-du-Cormier).
- ° 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).

### ***3. Le contexte territorial et patrimonial***

° 3ème commune de l'EPCI « Canton de Saint Aubin du Cormier » de 11 communes avec près de 4000 habitants sur 25000, entre les aires urbaines de Rennes et de Fougères, elle fait partie du Pays de Rennes ; structure et évolution de la population liée à l'attrait d'une population de jeunes adultes et du maintien d'une partie des plus âgés ; 1565 logements pour 1345 ménages ; population active importante, plus souvent salariée, en 2015, 43 % sont des employés, des ménages relativement modeste, 41 % travaillent à Saint Aubin-du-Cormier ; diversité et histoire de l'offre commerciale, fragilisation du « commerce de proximité » du centre ancien.

Enjeux : l'attractivité de la ville-centre au sein du territoire communautaire ; l'affirmation d'une identité saint - aubinaise ;

Orientations : Distinguer les édifices et les espaces structurants qui marquent le lieu de la cité (lieu d'histoire, de pouvoirs, d'échange, de formation et d'innovation)

° Reconnaissance du patrimoine bâti et naturel des paysages saint-aubinais : caractère vivant et harmonieux du patrimoine, repère spatial plus que temporel, singularité des habitations et de l'urbanisation, fragilisation perçue, méconnaissance, dysfonctionnement et contournement des règles de protection du patrimoine, enjeux perçus d'héritage à transmettre, du maintien d'un centre ancien, de surcoûts de sa valorisation, de qualités autres qu'historiques, pertinence de la valorisation patrimoniale dans l'actualité des projets de territoires.

### ***4. Le diagnostic***

#### *1) Contexte historique*

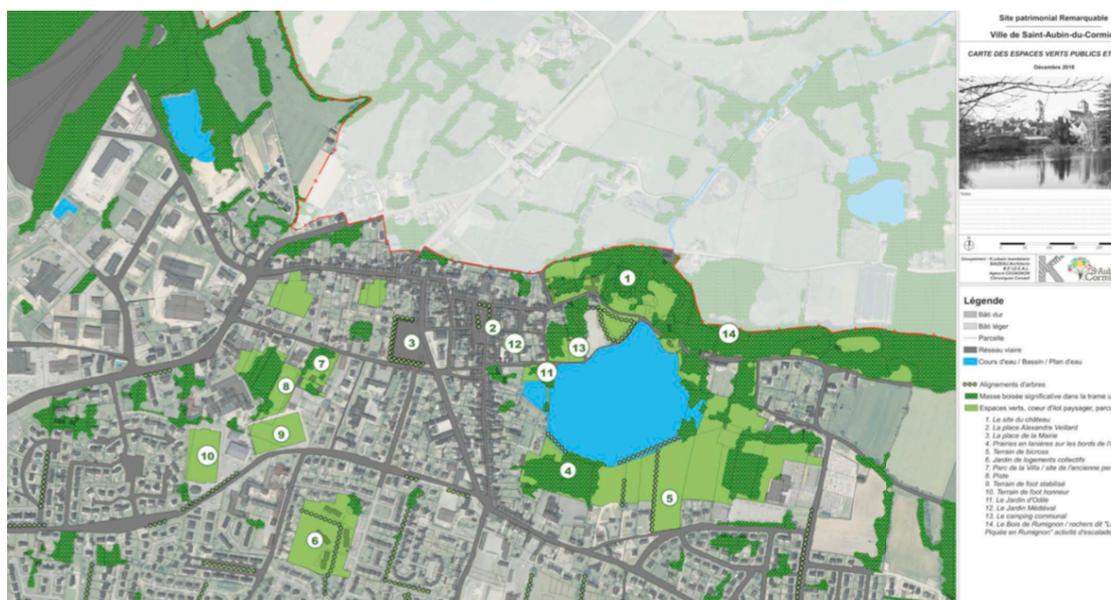
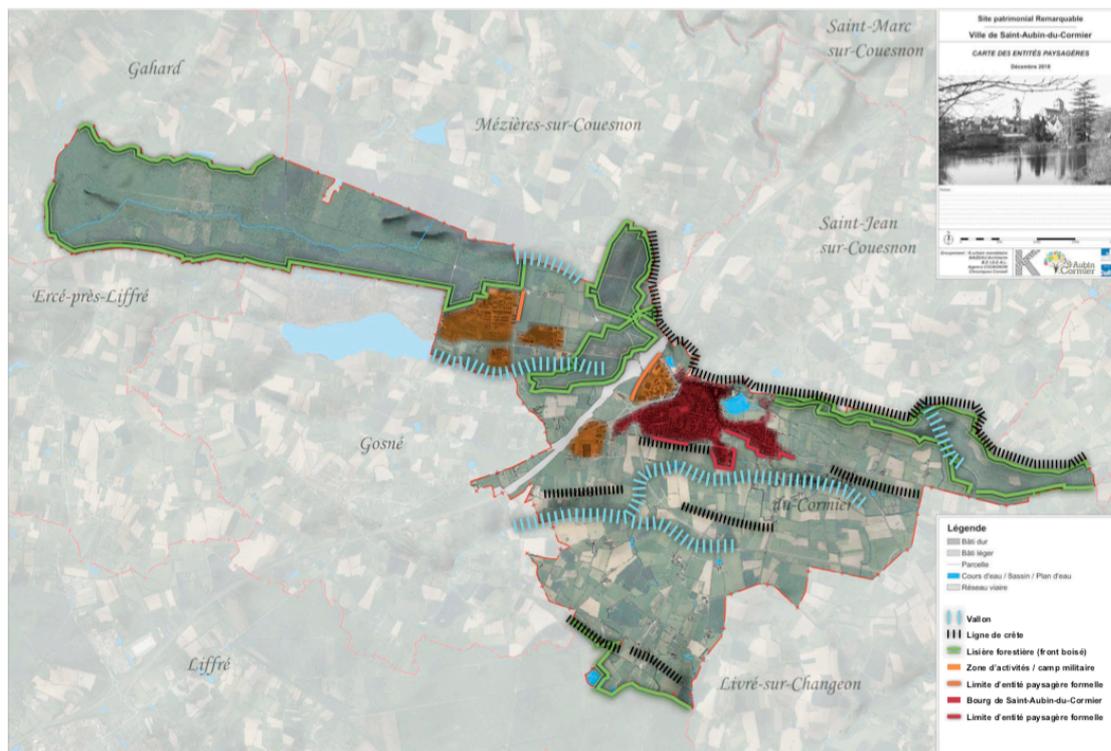
Rappel des grandes dates historiques : une place forte des Marches de Bretagne, l'occupation du territoire avant le XIIIème siècle, la fondation ducale et le château au XIIIème siècle, l'affirmation urbaine et la place forte dans les guerres au XIV et XVème siècle, de la ville au gros bourg du XVIème au XVIIIème siècle (bataille du 28 juillet 1488), les nouveaux visages de la ville au XIX et XXème siècle (développement et localisation des équipements publics, amélioration des circulations et de l'espace public : plan général d'alignement de 1848), extension de la 2<sup>ème</sup> moitié du XXème siècle et création de la rue des Rosiers et aménagement du stade vers 1960, connexion avec l'A84 autour des années 2000 et arrêt de l'extension de la ville vers l'ouest,

#### *2) Patrimoine paysager*

Une commune à l'est du Massif armoricain, dans l'unité paysagère des Collines de Saint-Aubin- d'Aubigné (massifs boisés et forêts dont la forêt domaniale ou forêt de Haute Sève, le bois d'Uzel et le bois de Rumignon, haies bocagères, alignements arborés, 3 arbres isolés et/ou remarquables, rivières, plans d'eau dont l'étang communal, vallons de la Biennais et des

## E19000380 Elaboration du périmètre du site patrimonial remarquable sur la commune de Saint-Aubin du Cormier, Rapport

Vallées, lignes de crêtes), fort caractère rural, bourg sur un sommet en belvédère avec des parcs, espaces verts, places et équipements de plein air (étang et château site inscrit au titre de la loi Paysage), les espaces connexes à l'étang communal (le Jardin d'Odile et le Jardin médiéval), équipements sportifs de plein air et le site de l'ancienne perception, la place de la mairie ancien champ de foire, la place Alexandre Veillard avec son beffroi et parvis de l'église Saint Aubin.



Le réseau viaire est très diversifié : autoroute A84 des estuaires, réseau secondaire, primaire et tertiaire identifié. Réseau de liaisons douces et de randonnées (GR34 et circuits de randonnées de la CC).

### 3) La morphologie urbaine

*La topographie*, la morphologie urbaine, les pratiques agricoles sont autant de composantes qui conditionnent la profondeur des vues et leur ouverture panoramique. En agglomération, dans le centre historique, le maillage fin de petites rues et ruelles génère une perception très intime de l'espace, les vues sont courtes et cadrées par les façades créant un front bâti continu (carte du bassin visuel et photos).

*La morphologie urbaine* laniérée s'appuie sur l'héritage d'un parcellaire médiéval et témoigne du lien entre les dimensions du parcellaire et les volumétries des constructions. Un des enjeux est l'adaptation des surfaces des propriétés aux besoins de l'amélioration de l'habitat et du développement économique, notamment commercial. On note le rôle des jardins dans la trame végétale, le paysage et le maintien de la biodiversité. La structure parcellaire est à la fois cause de densité, de rythme et d'harmonie des façades : implantations majoritairement à l'alignement dans le centre ancien, notamment dû au plan d'alignement, structuration des espaces publics par la formation de fronts bâtis avec des murs de clôture structurants dans la continuité des fronts bâtis, hauteurs maximales des constructions selon leur lieu d'implantation (jusqu'à 12m avec des jeux de toits), cœur historique dense avec un tissu urbain préservant des jardins structurants comme espaces de respiration et des emprises au sol limitées, entre 10 et 40 %, une typologie des formes urbaines diversifiée (centre historique, écart de Bécherel, quartiers anciens faubouriens, quartiers mixtes sous influence paysagère du patrimoine, secteurs d'équipements, quartiers résidentiels récents, secteurs d'activités, espaces verts) qui identifie un certain nombre d'enjeux (la reconnaissance du patrimoine remarquable, l'activité commerciale au sein de l'agglomération, dans le cœur historique, la proximité des équipements de services et des commerces, l'équilibre de la répartition des fonctions sur l'ensemble de l'agglomération, des aires de stationnement suffisantes pour répondre aux différents usages).

### 4) L'identité architecturale

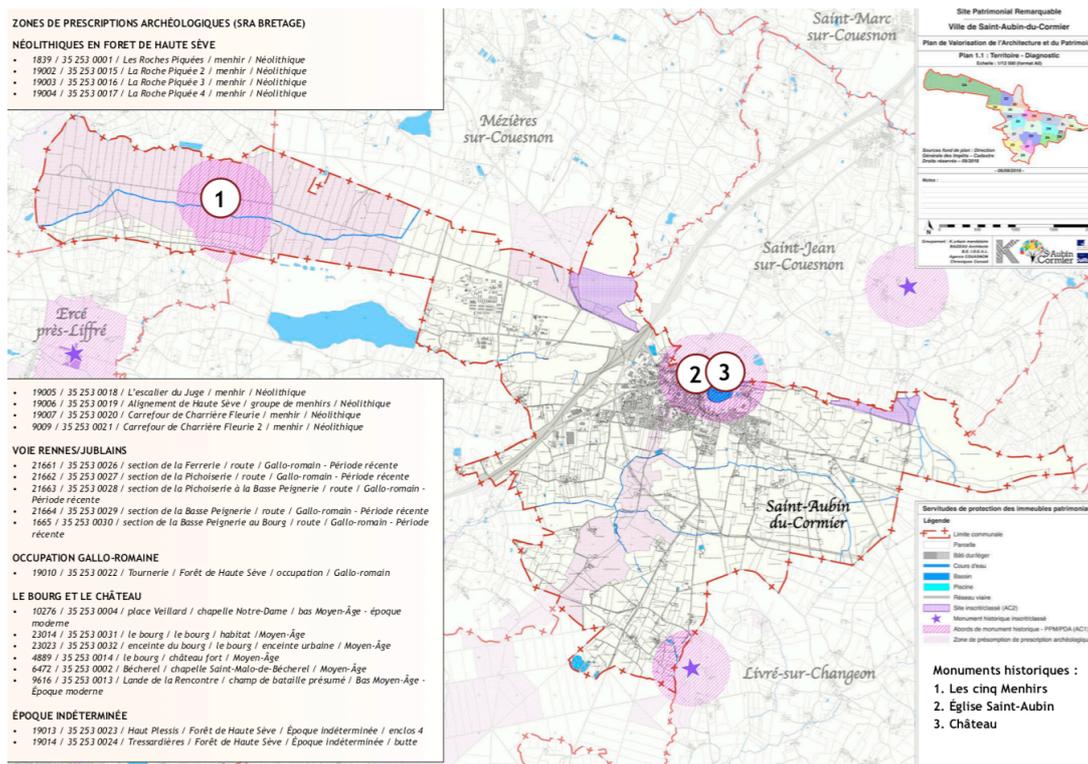
Les édifices protégés au titre des Monuments Historiques constituent des marqueurs de l'identité de la commune, de son histoire ainsi que son évolution. De son essor dès l'édification du château, jusqu'au début du XXe siècle lors de la construction de la nouvelle église, ils encadrent les grandes phases du territoire et forment des témoins patrimoniaux reconnus à protéger.

La présence de traces d'occupations anciennes, dès le néolithique, a entraîné la création de zones de présomption de prescription archéologique. Cette protection n'est pas une servitude d'urbanisme, mais elle permet à l'État de prendre en compte par une étude scientifique ou une conservation éventuelle « les éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement ».

Comme *patrimoine protégé* la commune compte :

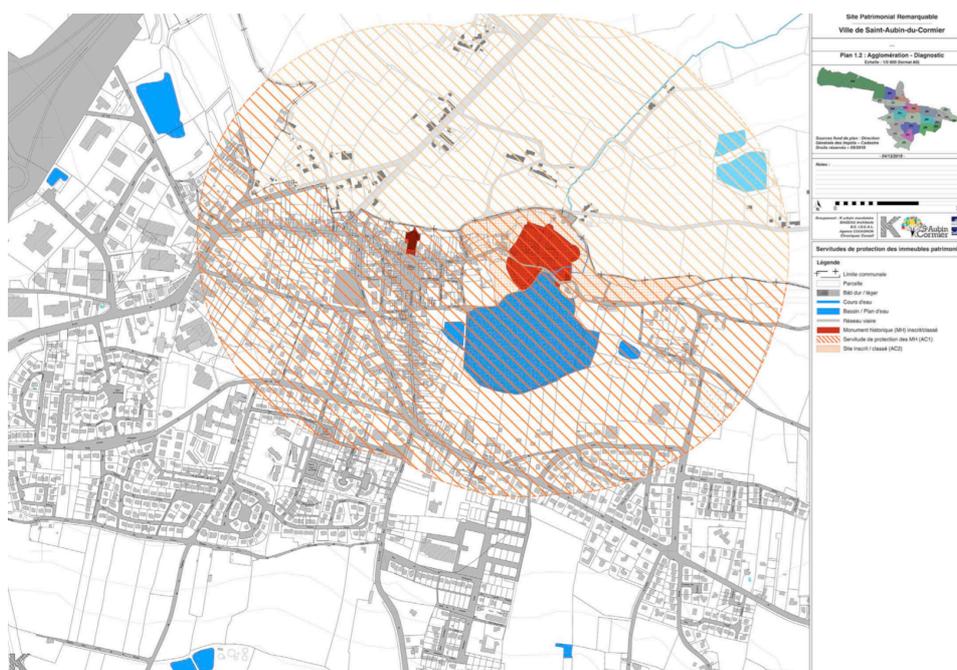
- Des sites archéologiques (centre historique dans l'emprise d'origine du château et dans la forêt de Haute Sève) ;
- Trois entités de monuments historiques (MH) : 5 menhirs , église Saint Aubin, château. Le site inscrit concerne les parcelles de l'ancien château défensif et ses abords immédiats.

# E19000380 Elaboration du périmètre du site patrimonial remarquable sur la commune de Saint Aubin du Cormier, Rapport



157 : Repérage des Monuments historiques et des zones de présomption de prescription archéologique

Les abords de protection des MH (articles L.621-30 et suivants du code du patrimoine) : Les périmètres de protection cumulés des abords de l'église Saint-Aubin et du château couvrent une superficie totale de 131,36 ha, répartie sur deux territoires communaux (75,36 ha sur Saint-Aubin-du-Cormier et 56 ha sur la commune nouvelle des Rives-du-Couesnon, fusion des communes de Saint-Georges-de-Chesné, Saint-Jean-sur-Couesnon et Saint-Marc-sur-Couesnon).



Un PDA peut être réalisé sur proposition de l'ABF ou de la commune compétente en matière de document d'urbanisme, afin d'établir une aire cohérente au regard du site d'implantation de l'édifice protégé en considérant l'intérêt patrimonial des immeubles bâtis et non bâtis qui l'entourent, indépendamment du périmètre de 500m de rayon. .

Les sites inscrits (a. L341-1 du CE) ont pour but la conservation ou la préservation des secteurs qui présentent un intérêt général du point de vue artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Sur la commune : les parcelles de l'ancien château défensif et ses abords immédiats.

### 5) Patrimoine bâti composant le territoire

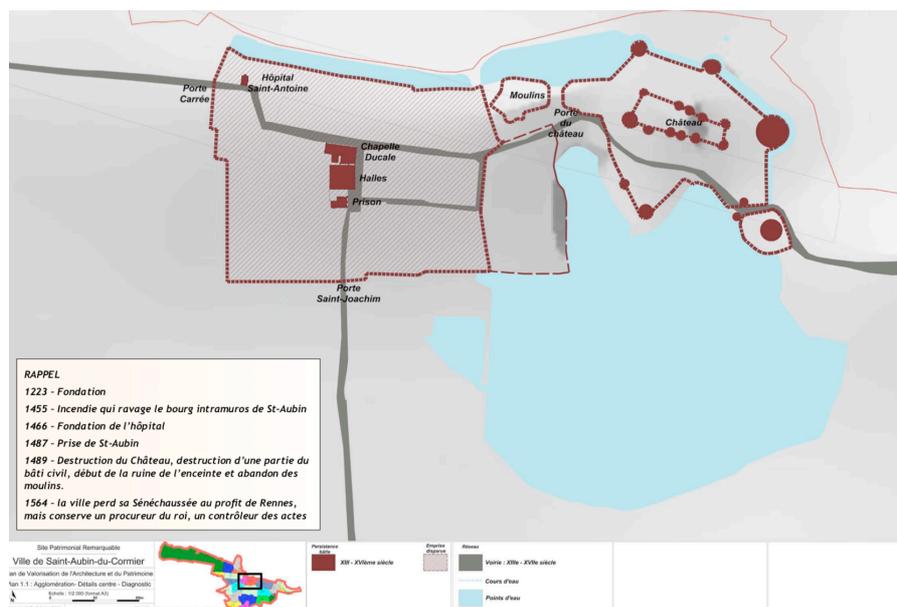
La Commune dispose d'un Patrimoine bâti d'époques de constructions diverses et de typologie variée mais de logique commune d'implantation et d'orientation remarquablement conservé.

Les éléments architecturaux sont répertoriés (gabarit, matériaux, façade). Les enjeux sont identifiés

#### 1. Bâti antérieur au XVIème siècle

Les vestiges du donjon et de l'ancien mur d'enceinte sont les uniques témoins architecturaux. (incendie en 1455 et bataille de 1487).

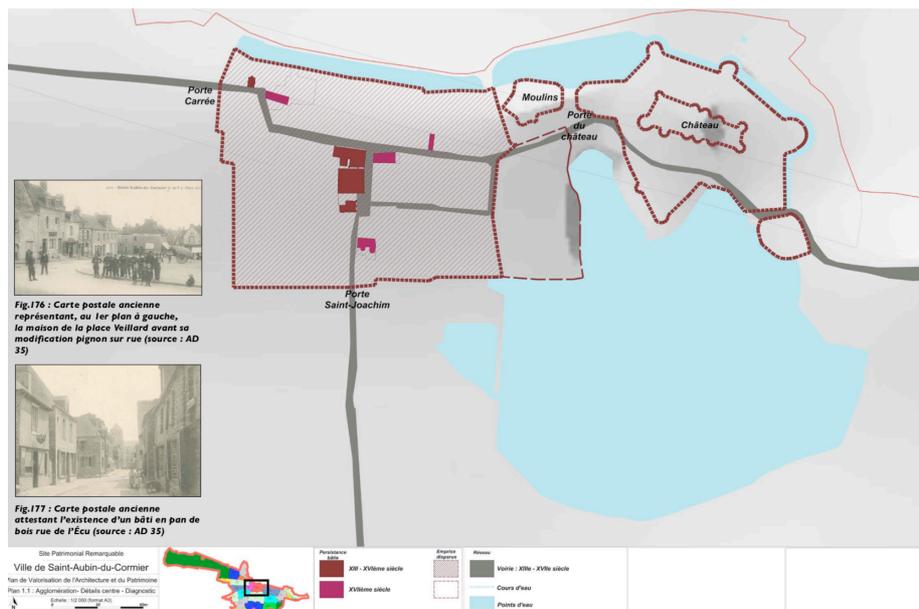
Localisation de la chapelle ducale, des halles et de la prison.



#### 2. Bâti au XVIIème siècle

Constructions domestiques situées à proximité de la place du Carroir (pôle économique, les halles, et religieux, l'église, de la ville).

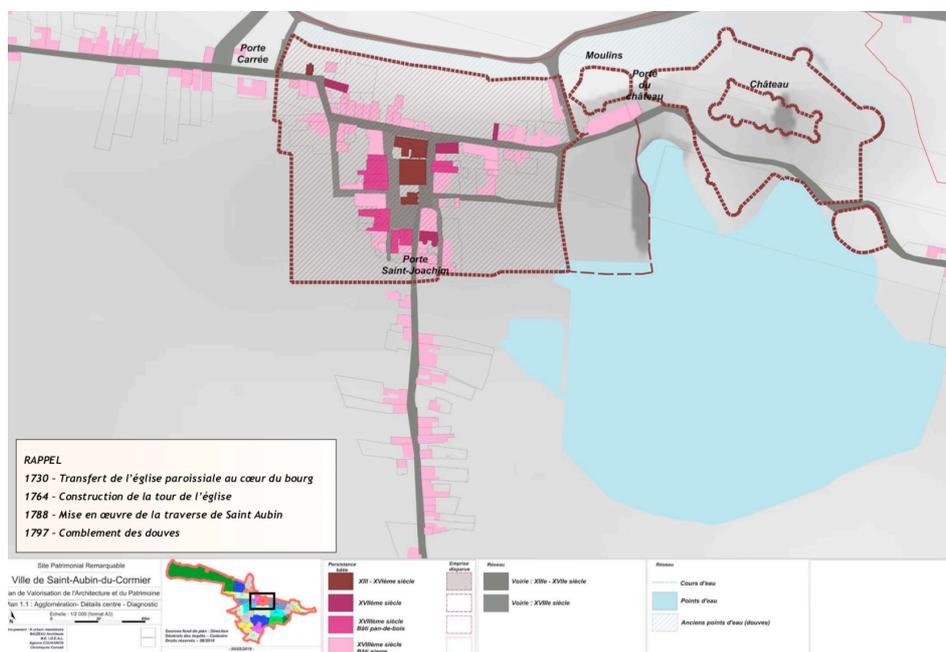
Enjeu : bâti traditionnel, patrimoine historique et caractéristique de ST Aubin à préserver (intérêt touristique, économique).



### 3. Bâti du XVIIIème siècle (en pans de bois et en pierres)

A l'origine, fronts bâtis au Sud, à l'Ouest et à l'Est de la place du Carroir (marché hebdomadaire). Encorbellements, vestiges de porches. Très remaniés au XIXème et XXème siècle.

Enjeu : respect de la ligne des toits (hauteurs et volumétrie), traitement des façades.



### 4. Bâti au XIXème siècle

Bâti frappé d'alignement et remembrement parcellaire intramuros. Nouvel essor de la commune : construction d'une nouvelle église, bâti des faubourgs et de l'expansion urbaine, grands projets publics (écoles, mairie, halles, poste, hôpital, gendarmerie) avec des remembrements parcellaires et des démolitions totales ou partielles.

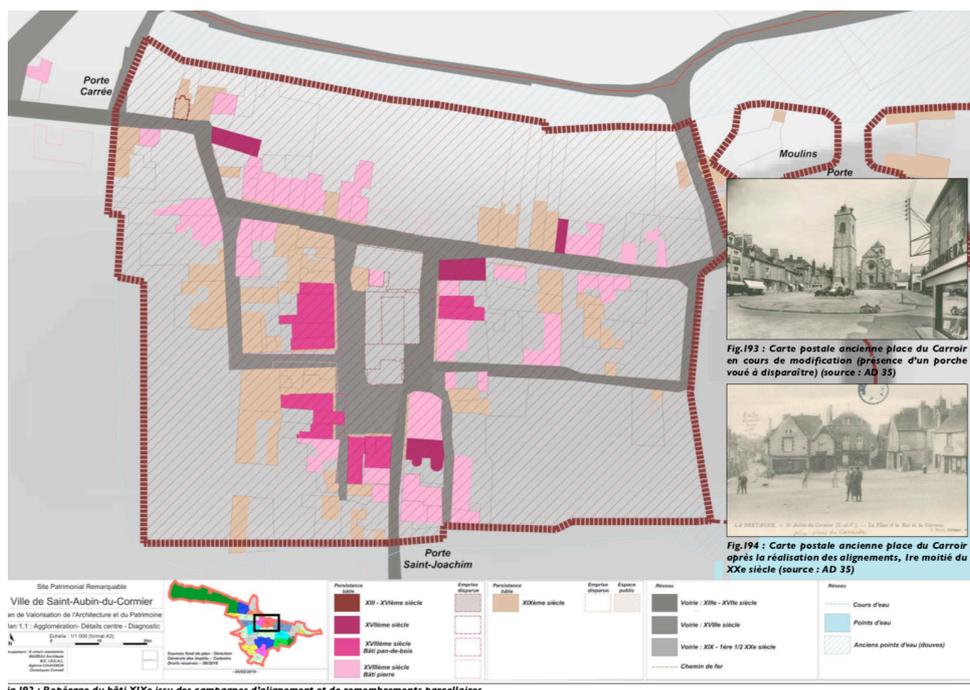


Fig.192 : Repérage du bâti XIXe issu des campagnes d'alignement et de remembrements parcelaires

**Bâti des faubourgs et de l'expansion urbaine.** Dans les dents creuses des faubourgs et au bord des voies de circulation (en particulier modification des façades rue de l'Ecu). Grands projets publics d'infrastructure à la charnière des XIXème et XXème siècle au sud ouest du centre bourg historique.

### 5. Bâti au XXème siècle

**Avant guerre :** Les nouvelles constructions s'inscrivent dans la trame urbaine, en lieu et place d'anciens immeubles ou sur de nouvelles parcelles plus larges architectures diverses, mixité des matériaux. Nouvelles église, démolition de la chapelle ducale, début de l'expansion urbaine.

**Après guerre :** densification des dents creuses au sein des rues médiévales, nouveaux matériaux (ciment), les premiers lotissements avec la création de nouvelles voies.

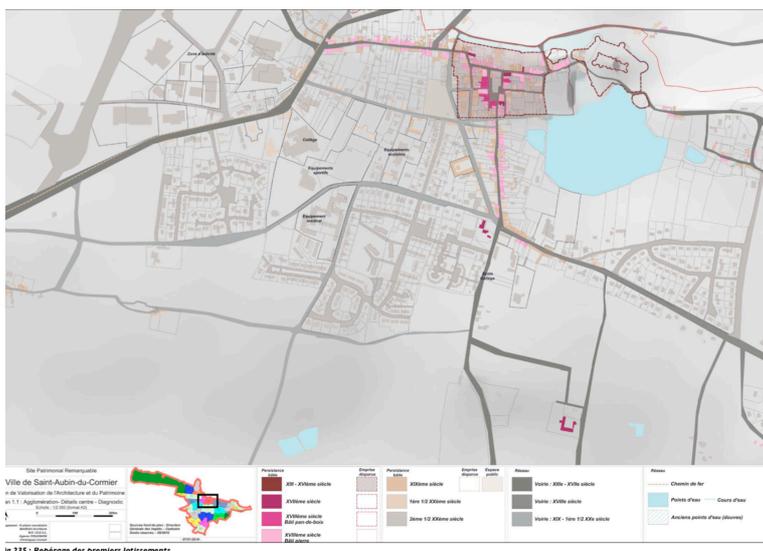


Fig.235 : Repérage des premiers lotissements

**6. Bâti au XXIème siècle**

Étalement de la ville au Sud-Est.



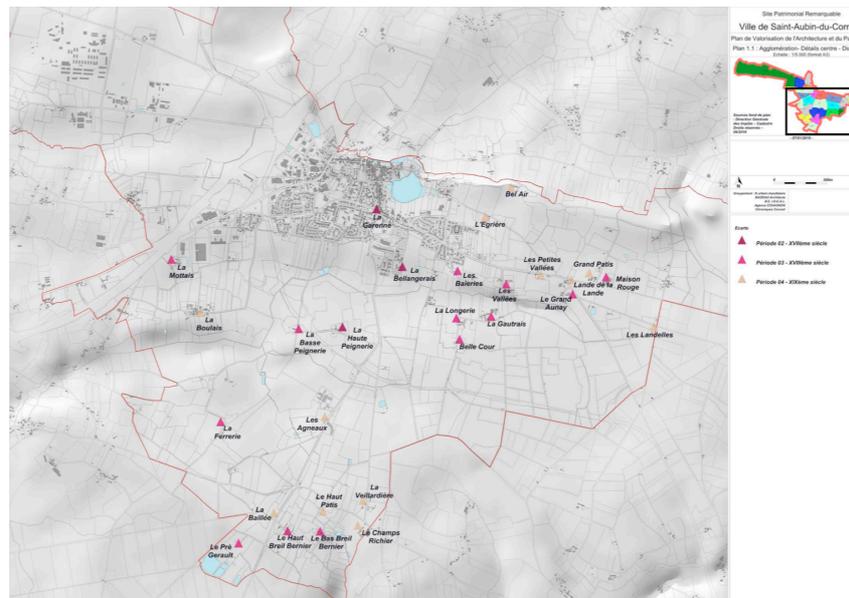
Fig.236 : Photographie aérienne de Saint-Aubin-du-Cormier en 2010



Fig.237 : Photographie aérienne de Saint-Aubin-du-Cormier en 2018

**7. Les écarts**

Sur l'Est et le sud du territoire communal sont repérés les bâtiments de datations variées, du XVIIIème au XXème siècle, dont Bécherel, lieu historique de la commune.



## 8. Synthèse et invariants du bâti

L'étude topomorphologique a mis en lumière la densité des constructions remarquables, concentrées au cœur de l'agglomération, d'une grande diversité mais de valeur patrimoniale variable.

De nombreuses interventions contemporaines ont entravé la lecture historique des bâtiments, ainsi que leur valeur patrimoniale : l'usage de mortier hydraulique sur des maçonneries traditionnelles, des rejointoiements au ciment, des modifications de baies, la mise en œuvre de faitages en tuiles mécaniques, l'apport de menuiseries industrielles.

Afin de préserver le bâti, marqueur de l'identité de la commune, il convient de respecter la lecture des bâtiments, les matériaux et les teintes traditionnelles, mettre aux normes les logements (normes thermiques, sécurité incendie...), les proportions dans les évolutions d'usage, mettre en valeur les respirations urbaines, les lignes de toits (hauteurs des constructions, volumétrie des toitures, la lisibilité des symboles urbains.

L'étude identifie les enjeux pour la sauvegarde du bâti ancien caractérisé par cette petite maçonnerie de moellons grès et granit hourdée à la terre ou à minima fortement chargée en terre, étonnant conservatoire du bâti du haut breton.

Pour le rendre lisible il faut apporter des petites modifications :

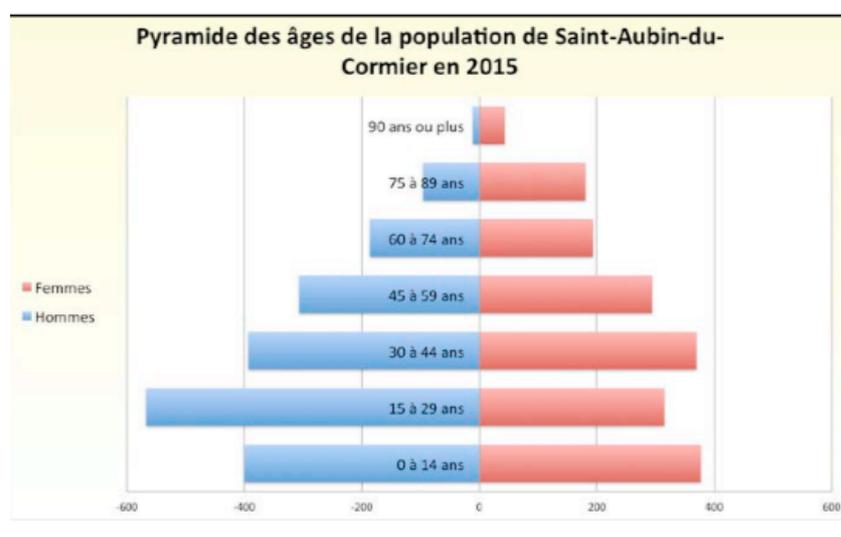
- Dégagement des pieds de murs de leur traitement trop hydraulique,
- Privilégier des joints et des enduits à la terre ou à minima une chaux ocrée,
- Proscrire tout usage du ciment,
- Privilégier la diversité des coloris de menuiseries afin d'identifier les différentes parcelles,
- Encourager l'usage de menuiseries bois reprenant la composition des menuiseries de l'époque la plus lisible du bâti,
- Travailler la lisibilité des maisons à porches,
- Suppression des faitages à emboîtement au profit de tuiles canal sur bain de mortier,
- Restauration des frises de faitages,
- Supprimer tous les ouvrages parasites en toitures qui ne permettent plus de profiter de la belle diversité de la ligne d'horizon,
- Mise en valeur de l'enceinte en place et proposer un tracé au sol de son emprise disparue,
- Rouvrir les chemins de traverses et autres venelles pour permettre de redécouvrir les arrière-cours et la fluidité de déambulation historique du bourg.

## *6) Caractéristiques socio-démographiques*

### 1. Démographie et logements

Le développement périurbain à partir du milieu des années 1980, la desserte par l'autoroute des Estuaires (2003) conduisent à un accroissement de la population de 2000 habitants entre 1975 et 2015 pour atteindre 3732 habitants en 2015, avec une croissance démographique irrégulière en raison d'une forte fluctuation du solde migratoire qui explique 79% de la croissance. Forte dépendance de la dynamique démographique aux flux migratoires. La densité est de 136 hab/km<sup>2</sup>, signe du caractère urbain de la commune.

Variation annuelle moyenne de la population de Saint-Aubin-du-Cormier au cours des 50 dernières années (en %)	Variation totale	due au solde naturel	due au solde migratoire
1968 à 1975	0,5	-0,4	0,9
1975 à 1982	3,3	0,2	3,1
1982 à 1990	-1,1	0,3	-1,4
1990 à 1999	3,4	0,2	3,2
1999 à 2010	2,4	0,5	1,9
2010 à 2015	0,8	0,2	0,6



La population est relativement jeune mais présente une réduction de la part des 30-44 ans entre 2010 et 2015.

La commune compte 1345 ménages avec 2,4 personnes/ménage, 68% sont des familles, 34% des couples sans enfants, 30% des personnes seules, 8% des familles monoparentales. Pourtant la part des grands logements continue de croître (51%).

La commune compte 1470 logements en 2015 (1565 estimés en 2018) avec une croissance cadencée par les opérations de constructions pavillonnaires, 91% de résidences principales, 20% du parc antérieur à 1946, 39% de locataires, 10% de logements sociaux, peu de vacance dans le centre ancien.

PLU : 2018-2028.

*Enjeux et orientations* : croissance maîtrisée de la population et mixité sociale et générationnelle. Promouvoir la possibilité de parcours résidentiel dans la ville et rapprocher les qualités pratiques, récréatives et confortables du cadre de vie saint-aubinais.

## 2. Niveau de vie des habitants et dynamiques économiques locales

Taux d'activité des 15-64 ans : 81%, soit 2397 actifs (43% d'employés, 91% de salariés, 59% en dehors de la commune, 41% dans la commune). 35% d'inactifs.

52% des ménages sont imposés. Taux de pauvreté de 8%.

### 3. Les entreprises et les emplois

338 établissements en 2015. 23 créations par an. Importance des commerces, transports et services. L'armée (11<sup>ème</sup> RAMA) 1<sup>er</sup> employeur (1/3 des emplois). 2700 emplois en 2015 dont 73% occupés par des actifs venant de l'extérieur. 53% des entreprises dans le centre ancien.

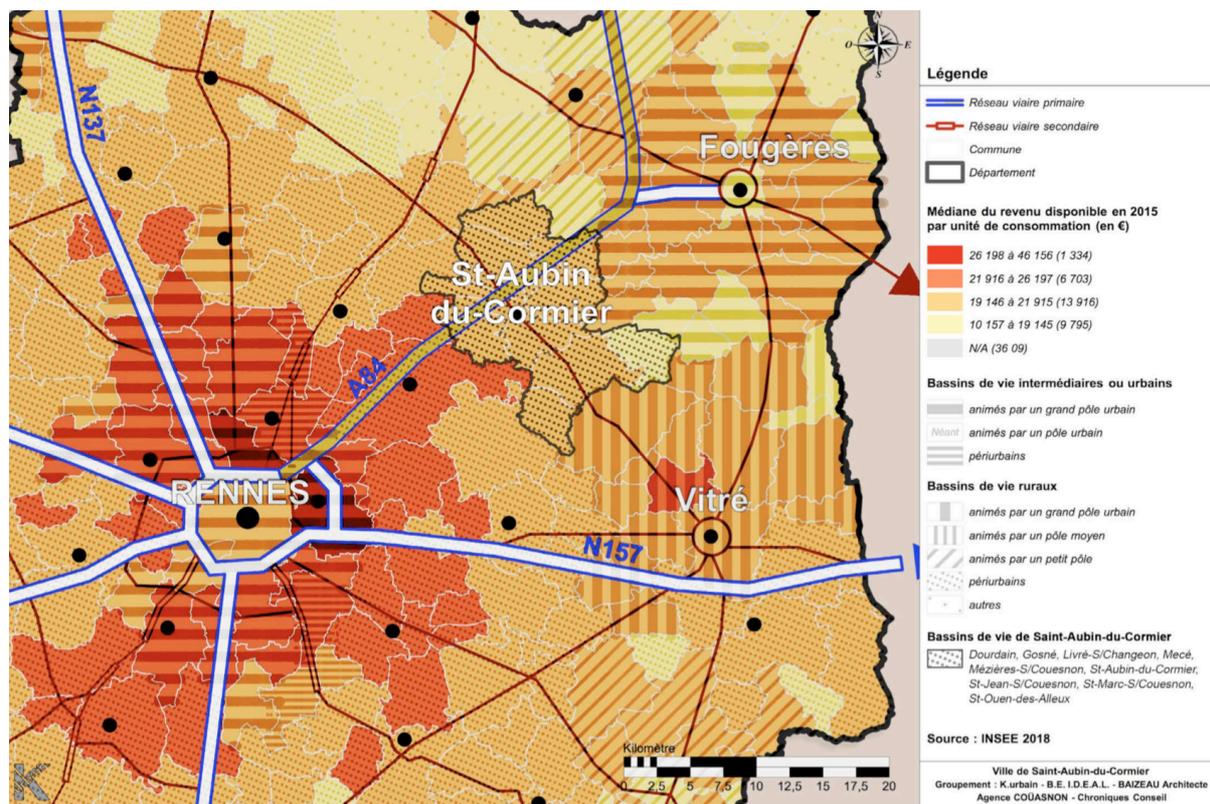
Évolution de la répartition des emplois de Saint-Aubin-du-Cormier par catégories socioprofessionnelles (en %)	2010	2015
Agriculteurs exploitants	1	0,7
Artisans, commerçants, chefs entreprise	4,6	3,2
Cadres et professions intellectuelles supérieures	10,6	10,3
Professions intermédiaires	20,8	18,1
Employés	36	45,9
Ouvriers	27,1	21,9

*Enjeux et orientations* : maintien des entreprises locales existantes et diversification de l'activité économique locale. Distinguer l'attrait du cadre de vie saint-aubinais et promouvoir les spécificités du marché local.

### 4. Caractéristiques et accessibilité de la ville centre au sein du bassin de vie de Saint Aubin du Cormier

147 commerces et services, 25 associations sportives et 32 autres associations (dont culturelles et patrimoniales), 2 écoles primaires, 2 collèges, 2 lycées, gendarmerie, EHPAD, marché hebdomadaire. Mais vacance dans le centre ville et manque d'entretien ou de rénovation des locaux commerciaux vieillissants (travaux dans un secteur patrimonial contraint).

Centralité marquée par les principaux édifices de la cité. Des pôles lieux de liaisons vertes (étang). 2 zones d'activité communautaires (Chédeville et la Mottais)



Situation et desserte routière attractives, mais forte dépendance à l'automobile et peu de modes de transports alternatifs.

*Enjeux et orientations* : diversification de l'activité économique, visibilité et lien entre les différents pôles de l'agglomération. Promouvoir les activités et les pratiques de bien-être, développer et valoriser les voies et les lieux de liaisons vertes, en particulier depuis les zones résidentielles récentes vers les pôles.

## 5. Patrimoine perçu par les habitants

72 témoignages lors de réunions collectives et entretiens individuels : les édifices historiques structurants, les espaces et éléments de nature, des paysages.

Caractère vivant du patrimoine, caractère harmonieux, repère spatial plus que temporel, parenthèse dans l'activité quotidienne, singularité des habitations patrimoniales.

Communication sur le patrimoine par les associations, l'école, les bulletins municipaux, les panneaux d'interprétation et la famille. Conscients de l'intérêt du label « petite cité de caractère ».

Conscience de la fragilité du château et de son environnement et du centre ancien (perçu comme excentré). Nécessité d'un héritage à transmettre (mais coût de la valorisation) et maintien du centre ancien urbain.

Se sentent peu ou pas concernés par la réglementation de la protection du patrimoine et méconnaissent la procédure et les règles existantes. S'étonnent du périmètre alors qu'il n'y a pas visibilité. Lourdeurs administratives par rapport à la procédure de déclaration. Réflexion sur la place de l'ABF (garant de la préservation du patrimoine, sentiment d'une instruction au

cas par cas, trop d'exigences au regard des matériaux et de leur coût, manque de relais), les contraintes imposées dans son avis avec des exigences dépassées ou injustifiées et onéreuses. Souhaitent un compromis entre la valorisation du patrimoine et la recherche d'un confort d'usage du patrimoine habité. Il est noté l'absence de contrôle du suivi des avis qui conduisent à un détournement de la règle.

*Enjeux, orientations :* La (re)connaissance de l'histoire du patrimoine saint-aubinais, la distinction du cadre patrimonial comme cadre de la qualité de vie à Saint-Aubin- du-Cormier, l'implication des Saint-Aubinais pour le maintien d'un patrimoine vivant.

Considérer les acteurs locaux comme principale ressource de l'action pour la valorisation du patrimoine ; Valoriser les liens entre patrimoine bâti et patrimoine naturel ; Souligner la singularité du centre ancien, pôle de mixité des usages et des usagers ; Accompagner le compromis du confort moderne et de l'héritage à transmettre.

### *7) Enjeux de territoires et valorisation du patrimoine*

1. Enjeux exprimés dans le cadre du PLU en cours de révision en 2018 et dans le PADD qui exprime la volonté de rapprocher la dynamique résidentielle du cadre et du lieu du centre ancien et relève les axes structurants (centre ville, jardin d'Odile, camping, étang, château, bois de Rumignon) à valoriser par le classement en SPR et le label Petite cité de caractère. Le projet retient la.

2. Patrimoine au sein de la destination touristique : tourisme de proximité autour du patrimoine de nature (Espace Naturel Sensible autour du bois de Rumignon et du Parc du château au sein du réseau de préservation et valorisation des Sites Naturels Remarquables, classement Natura 2000 de l'étang d'Ouée en forte de St Aubin du Cormier, proximité de la forêt de Rennes en partie sur la commune), patrimoine historique à découvrir actuellement à l'initiative d'associations locales, à développer et à faire connaître avec un circuit découverte (bataille de St Aubin du Cormier de 1488 et la Lande de la Rencontre ), offre d'hébergement touristique à développer : actuellement réduit (33 résidences secondaires, 1 camping, 3 gîtes et meublés, aucun hôtel. Le tourisme constitue une trop faible part de l'économie locale.

3. Valorisation du patrimoine comme enjeu communautaire : Liffré Cormier Communauté (née il y a 2 ans) n'a pas de compétence spécifique concernant la valorisation du patrimoine mais a pris celle du tourisme. Valoriser le patrimoine de St Aubin du Cormier au delà du territoire communal, favoriser une proximité à pied et une circulation douce entre les pôles d'intérêt patrimonial.

### *8) Carte des unités d'intérêt patrimonial identifiées*

Permettre de les distinguer du SPR. Equilibre entre la part minérale et végétale de l'agglomération

Les 2 MH (le château en ruine et l'église),

Les abords immédiats de la forteresse en ruine (écrin végétal aux vestiges),

Le bourg ancien (beffroi, tour Veillard, rues étroites avec maisons anciennes à porche, ancienne ville close),

Les faubourgs (traces du développement du bourg ancien, quartiers linéaires rue de l'Écu et rue de la Garenne),

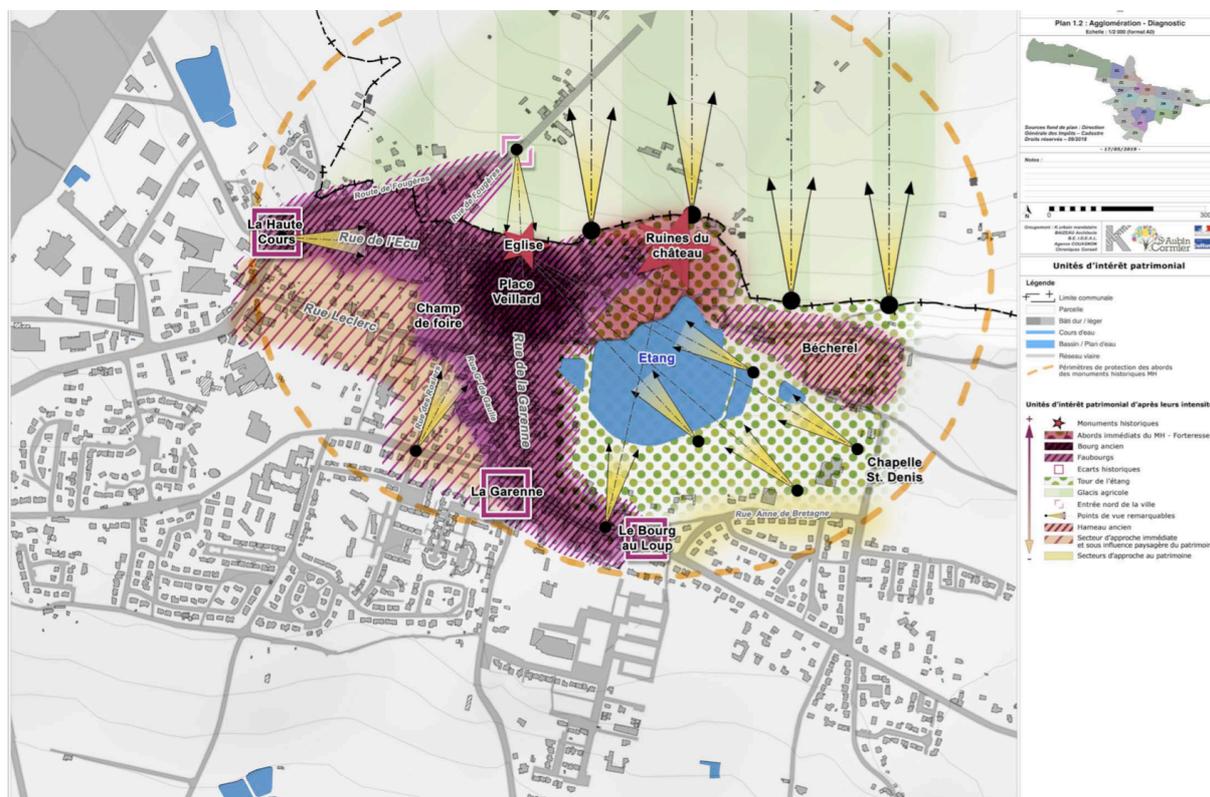
Les écarts historiques (anciennes fermes, aujourd'hui portes d'entrée),

Le tour de l'étang (à proximité du château et de Bécherel),

Le glacis agricole en contrebas de la ligne de crête offre des belles perspectives du grand paysage, parsemé de hameaux aux constructions anciennes,

Le hameau ancien de Bécherel dans l'écrin végétal du château et du tour de l'étang,

Les secteurs sous influence paysagère du patrimoine  
Le secteur d'approche du patrimoine (quartiers pavillonnaires récents).

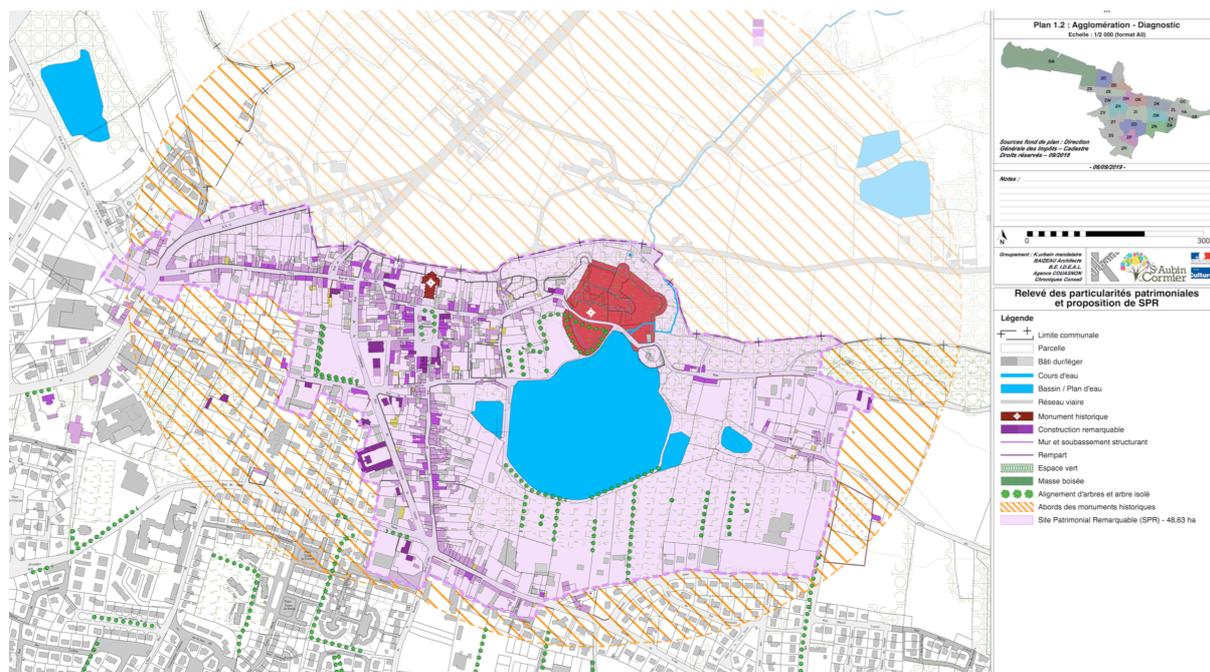


### 9) La délimitation du périmètre

Sur la base du diagnostic, de la densité des particularités patrimoniales bâties et non bâties, compte tenu de l'homogénéité urbanistique du centre à partir de l'ancienne ville fortifiée, le périmètre a été délimité, pour une superficie 48,63ha, en tenant compte du parcellaire, des limites matérialisées par le bâti, les murs, les alignements d'arbres, l'homogénéisation de part et d'autre des voies.

Si son contour nord s'appuie sur la limite communale entre Saint-Aubin-du-Cormier et Les Rives-du-Couesnon, le périmètre intègre la rue de Fougères, le carrefour de la rue de Dinan et de la route de Fougères, 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 Béchereil et la frange d'équipements située au sud (espace Bel-Air).

### 5. Le Plan du SPR (échelle 1/2000<sup>ème</sup>)



## VI. Déroulement de l'enquête

Il s'agit ici de décrire de manière purement factuelle le déroulement proprement dit de l'enquête. Seront *décrites* (sans analyse) les *observations de la population* dans les inscriptions au registre, les courriers et courriels reçus durant cette enquête.

- **8 janvier 2020.** *Rencontre avec l'adjoint à l'urbanisme de la commune de Saint Aubin du cormier, Yves Le Roux, et Nicolas Jahan, Chargé de mission RH/ Renfort Direction Générale.* Présentation du projet, son esprit et ses objectifs, le rôle et la volonté de la commune dans cette démarche, la place de la concertation et des attentes de la population dans la délimitation du périmètre du SPR. Présentation des Monuments historiques (MH) et du patrimoine remarquable. Visite des secteurs à enjeux (centre ville, château, étang jusqu'à l'Ecart de Bécherel) et du périmètre du SPR. Echange sur les conditions d'information de l'enquête sur le site internet de la commune, l'affichage. Echange sur les conditions matérielles d'organisation des permanences.

- **9 janvier 2020.** *Rencontre avec Christophe Grange (Drac).* Rappel de la réglementation en vigueur et de l'intérêt d'un SPR. Témoignage de l'implication de la commune dans cette démarche, réel projet politique. Mise à ma disposition de documents complémentaires :

° le rapport de l'inspecteur général monsieur Philippe Hénault sur l'opportunité d'un SPR sur Saint-Aubin et la pertinence du périmètre envisagé, rapport rédigé à l'issue de sa mission réalisée sur place le 4 avril 2019 ;

° la fiche éditée par le ministère à la suite de la parution des décrets de la loi ELAN, modifiant les articles R621-92, R621-92-1, R621-93 et R621-94 relatifs aux PDA ;

° le modèle de légende du document graphique du règlement du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), issu de la loi LCAP de juillet 2016, et clarifiant le statut des immeubles inclus dans le périmètre du SPR en les répartissant en deux catégories : les immeubles protégés et les immeubles non protégés (soumis néanmoins aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine ou paysagère).

- **11 mars 2020.** *Visite seule des lieux.* Suite aux remarques de la population, je me suis rendue sur l'espace compris entre la rue de l'Ecu et la rue Leclerc pour appréhender le

contexte environnemental et bâti de ce secteur, les perspectives vers le centre bourg, les visibilitées avec les MH. J'ai également porté mon attention sur la frange du périmètre du SPR autour de la rue du Général de Gaulle jusqu'au manoir de la Garenne. J'ai fait le tout de l'étang de manière à apprécier les perspectives sur le donjon, l'église et la tour Veillard et les toits de la vieille ville. Je me suis redue dans l'écart de Bécherel, berceau de la commune.

**- 20 janvier 2020. 9h-12h. Première permanence.**

*Nombre de visites : 0*

*Nombre d'inscriptions au registre : 0*

*Nombre de courriers : 0*

Entre les 2 permanences 1 inscription au registre, R1.

**- 11 février 2020 9h-12h. 2<sup>ème</sup> permanence.**

*Nombre de visites : 3*

*Nombre d'inscriptions au registre : 0*

*Nombre de courriers : 0*

Entre les 2 permanences 1 inscription au registre, R2.

**- 19 février 20120 14h30 -17h30. 3<sup>ème</sup> permanence (clôture de l'enquête)**

*Nombre de visites : 3*

*Nombre d'inscriptions au registre : 3*

*Nombre de courriers : 1*

Au total on note :

*Nombre de visites : 6*

*Nombre d'inscriptions au registre : 5*

*Nombre de courriers : 1*

*Nombre de courriels : 0*

**Tableau nominatif des remarques de la population**

<b>N° observation Registre (R) Courrier (C) Courriels (M)</b>	<b>Identité du demandeur</b>	<b>Essentiel de l'objet de l'observation</b>
<b>R1</b>	<b>Joulaud Chantal et Christine</b>	<i>Demande : étendre le périmètre du SPR à tous les jardins et au puits situé entre la rue de l'écu et la rue Leclerc pour mettre en valeur le SPR et permettre un retour vers le champ de foire en prolongeant le chemin qui existe déjà au milieu des jardins. Conteste le projet immobilier prévu à cet endroit, contraire à la préservation du site qui doit conserver un cadre de vie agréable et maintenir la biodiversité dans la ville.</i>

<b>R2</b>	<b>Perrier Sandrine</b>	<i>Souhaite</i> que sur le périmètre du SPR (et en particulier rue de l'écu) : pas de pose d'ouverture en PVC, contraire à l'harmonie de l'ensemble. ; ce qui a été posé après la lettre d'information du 19/09/2016 soit mis en conformité avec la réglementation. Souhaite d'arrêter la densification dans le centre bourg et retrouver les paysages d'autrefois (cf N°3C les documents témoignent d'une présence marquée de jardins et de vergers dans la ville close). Faire une ville paysagée et non bétonnée avec (pourquoi pas) des animaux ...
<b>R3</b>	<b>Galle René Alexandre</b>	Propriétaire de la parcelle 137 (le jardin du puits) entre la rue de l'écu et la rue Leclerc, dans le périmètre des 500m mais pas dans le périmètre du SPR. Quelle est la réglementation de l'urbanisation dans le périmètre du SPR et dans le périmètre des 500m ? La quelle protège le mieux de l'urbanisation ? Laquelle protège le mieux la biodiversité ? Souhait : intégrer ces parcelles dans le SPR pour faire un poumon vert en centre ville et bannir le béton ! S'étonne que le puits ne soit pas identifié comme bâti remarquable.
<b>R4</b>	<b>Hackenbech Adrian</b>	Trouve incohérent que le bâtiment correspondant aux anciens services techniques rue du stade soit dans le périmètre du SPR (construction récente sans intérêt par rapport au bourg médiéval). Souhait : les jardins entre la rue de l'écu et la rue Leclerc soient inclus dans le périmètre (préserver le poumon vert en centre ville, en harmonie avec le patrimoine médiéval).
<b>R5</b>	<b>Coutard Eric</b>	<i>Souhait</i> : le périmètre intègre les jardins et vergers situés entre la rue de l'écu et la rue Leclerc un des derniers poumons verts du centre bourg et siège de la biodiversité
<b>C1</b>	<b>Joulaud Patrick</b>	<i>Demande</i> : intégrer dans le périmètre du SPR les jardins et le puits situé entre la rue de l'écu et la rue Leclerc. Cet espace s'harmonise très bien avec les vieilles maisons et constitue un paysage historique correspondant à ces anciennes cités de caractère. La logique de développement durable et de maintien de la biodiversité est liée à la protection du patrimoine. Conserver cet ensemble de patrimoine bâti et paysager

## VII. Analyse des observations

### 1. Le Procès verbal de synthèse

Le 20 février, l'enquête étant close depuis le 19 février à 17h30, j'ai notifié et commenté à Monsieur Christophe Grange les remarques du public, ainsi que mes propres observations sur le dossier précité. Un tableau nominatif des remarques (registre, courriers, mails) regroupe l'essentiel de l'objet des observations. L'intégralité des remarques de la population est jointe à ce procès verbal

#### 1) Tableau nominatif et synthétique des remarques de la population

Tableau précédent.

Les copies du registre sont jointes dans leur intégralité au Procès verbal.

#### 2) Observations du Commissaire enquêteur sur le projet

1. Concernant la démarche d'élaboration d'un SPR sur la commune

- Quel a été le rôle respectif de la commune, de la DRAC et de l'ABF dans la démarche d'élaboration du SPR ?
- Pouvez vous justifier de l'opportunité de l'élaboration de ce SPR ?
- Quel a été le rôle respectif de la commune, du bureau d'étude, de la DRAC et de l'ABF dans la délimitation du périmètre du SPR ?

2. Concernant la justification du périmètre

- Le choix des bâtis à caractère patrimonial et des secteurs à enjeux identifiés dans le Rapport de présentation a-t-il été validé par l'ABF et par l'inspecteur des patrimoines du ministère de la culture diligenté sur le projet ? Pourquoi le puits sur la parcelle 137 n'a-t-il pas été identifié ?
- Quels sont les principaux critères qui ont conduit à définir la délimitation du périmètre du SPR ? Quelle a été la place de l'environnement paysager dans le choix définitif du périmètre, en particulier dans le choix de l'intégration des contours de l'étang et de Bécherel ? Parallèlement pourquoi ne pas avoir intégré les jardins entre la rue de l'Écu et la rue Leclerc (espaces verts) dans le périmètre, question relayée dans toutes les observations du public ?
- Certaines franges du périmètre peuvent poser questionnement en termes de lisibilité : la limite Ouest du champ de foire (en particulier pourquoi ne pas prolonger au niveau des jardins comme le demandent les différentes remarques au registre, pourquoi avoir intégré les maisons assez récentes qui longent le champ de foire, les anciens services techniques au sud qui ne présentent pas de caractéristiques patrimoniales ?) Pouvez vous justifier la légitimité de ce périmètre ?
- Les critères de covisibilité ont-ils été pris en considération dans la délimitation du périmètre ?
- Pouvez vous confirmer le respect du parcellaire et la cohérence de traitement de part et d'autre des voies dans la délimitation du périmètre ?

3. Concernant l'impact d'un SPR sur les conditions d'urbanisation

Un SPR limite-t-il les possibilités d'urbanisation à l'intérieur du périmètre (cf PLU) ? Pouvez vous expliciter les différences de réglementation concernant l'urbanisation par rapport à celle du périmètre des 500m autour des MH ?

4. Concernant le devenir de la protection du patrimoine hors SPR

- Le périmètre du SPR réduit significativement le périmètre de protection actuel des 500m autour des MH. Quelle servitude s'appliquera à ces secteurs ? Peut-il être envisagé un PDA ? Quelle est votre position sur ce point ?
- Peut-il être envisagé un SPR intercommunal avec la commune de Saint Jean de Couesnon compte tenu des perspectives paysagères depuis le chemin des douves ? Quelle est votre position sur ce point ?

Ce procès verbal de synthèse constitue le document 2/5

***3. Le Mémoire en réponse***

Le 5 mars, dans les délais réglementaires impartis, j'ai reçu le mémoire en réponse de la DRAC par mail. J'ai demandé qu'il me soit adressé ensuite, signé, par courrier postal.

Celui-ci répond, point par point, à l'ensemble des remarques formulées dans mon Procès verbal.

Ce mémoire en réponse constitue le document 3/5.

