



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Rennes, le 5 mars 2020

**Service Architecture
et développement durable**

Affaire suivie par
Christophe GRANGE
Conseiller architecture

Poste : 02 99 29 67 73
architecture.bretagne@culture.gouv.fr

Mémoire en réponse

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE SUR LA COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER (ILLE-ET-VILAINE)

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

1.1 - Quel a été le rôle respectif de la commune, de la DRAC et de l'ABF dans la démarche d'élaboration du SPR ?

La DRAC Bretagne / Service architecture :

- apporte un soutien financier à la commune (50 % du coût des études).
- apporte un soutien technique et réglementaire par la participation autant que de besoin du conseiller pour l'architecture.
- opère les liens avec l'inspection générale de la direction des patrimoines du Ministère.

L'architecte des bâtiments de France :

- assiste les élus sur l'opportunité de la mise en place d'un SPR.
- participe aux comités techniques pour la mise au point du périmètre.
- propose éventuellement des périmètres délimités des abords (PDA)

1.2 - Pouvez-vous justifier de l'opportunité de l'élaboration de ce SPR ?

Le projet de SPR répond à la mobilisation des élus autour de la question patrimoniale

Si les vestiges de la tour du château étaient inscrits monuments historiques dès 1926, les deux enceintes l'ont été en 2017. L'église a été inscrite le 31 juillet 2015. Cette extension des protections MH a entraîné ipso facto un accroissement et une légitimisation du rôle de l'architecte des bâtiments de France qui assure désormais des permanences en mairie pour l'instruction des dossiers de travaux.

La municipalité envisage également l'obtention du label petites cités de caractères (PCC)

Ce projet répond à la stratégie de la DRAC Bretagne en matière de SPR

1. La mise en place du SPR de Saint-Aubin-du-Cormier fait écho à une caractéristique historique et territoriale. Il vient compléter les protections patrimoniales existantes – La Guerche-de-Bretagne, Vitré, Fougères – sur des communes ayant appartenu au dispositif de défense des Marches de Bretagne aux 13^e et 14^e siècles.
2. Le village ancien de Saint-Aubin-du-Cormier a su garder une attractivité pour l'habitat (peu de vacance) et pour les commerces. Un des enjeux des SPR est de faire converger la protection patrimoniale avec l'attractivité des centres anciens, sur la base de la qualité du cadre de vie. Au delà du rôle de valorisation touristique, les SPR sont des outils opérationnels d'aménagement du territoire.

3. Les SPR sont des outils privilégiés pour maintenir et développer une maîtrise d'oeuvre et un réseau d'entreprises et d'artisans très qualifiés pour la restauration du patrimoine bâti. Ils sont également des territoires où l'emploi de méthodes constructives en adéquation avec les exigences environnementales et l'utilisation de matériaux biosourcés sont encouragés. Ces territoires permettent au secteur économique du bâtiment de proposer des offres d'emploi et des formations pour une main d'oeuvre de grande qualité.

1.3 - 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 ?

À l'appui du diagnostic préalable, la délimitation du périmètre a été proposée par le chargé d'étude au maître d'ouvrage au cours de quatre comités techniques composés d'élus et techniciens communaux, de l'ABF et ouverts au représentant de la DRAC (cf. comptes-rendus n° 005, n° 007, n° 008, n° 009).

Toujours sur le fondement du diagnostic, complété d'une visite sur site le 16/04/2019, il est à noter que cette délimitation a aussi été orientée suivant l'avis de l'inspecteur des patrimoines du ministère de la Culture (cf. Compte-rendu n° 006 par le chargé d'étude et compte-rendu de mission par l'inspecteur des patrimoines).

Le projet de périmètre a été présenté le 27/08/2019 aux membres du conseil municipal.

Les habitants de Saint-Aubin-du-Cormier ont également participé à cette délimitation lors de sa présentation publique le 05/09/2019, en s'exprimant sur l'intégration du secteur « cinéma » au sud de l'écart de Bécherel.

La Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture s'est enfin exprimée sur cette proposition le 14/11/2019, sans la remettre en question.

2 - Concernant la justification du périmètre

2.1 - 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 ?

Le repérage de bâtiments à caractère patrimonial a été réalisé par l'architecte du patrimoine compétente au sein du groupement chargé d'étude. Cette analyse a été exposée au cours de trois comités techniques (cf. comptes-rendus n° 005, n° 008, n° 011), puis lors de la présentation aux membres du conseil municipal le 27/08/2019.

Cette présentation a été conclue par une ballade urbaine qui a permis de réaliser des stations devant les bâtiments afin d'expliquer en quoi ils étaient patrimoniaux et de donner des clés de lecture.

Considérant la validation de chacune des étapes de la mission, son élaboration a fait l'objet d'une réunion mensuelle du comité technique ; animée par les membres du groupement chargé d'études depuis le 25/09/2018. Les données produites chaque mois ont donc fait l'objet d'une validation d'une réunion à l'autre par l'intermédiaire des comptes-rendus et de la mise à disposition des données aux parties décisionnaires (cf. Intégralité des comptes-rendus).

2.2 - Pourquoi le puits sur la parcelle 137 n'a-t-il pas été identifié ?

De manière générale, il convient de considérer que les analyses produites par le groupement chargé d'étude à partir des observations de terrain ont été réalisées uniquement depuis le domaine public et en aucun cas depuis des parties privées.

Par ailleurs, la délimitation d'un Site Patrimonial Remarquable ne peut reposer sur la seule identification d'un puits. Et, il semble nécessaire de préciser que depuis la loi LCAP n° 2016-925 du 07/07/2016, la délimitation du périmètre et l'élaboration de son règlement (P.m. PSMV ou PVAP) sont clairement dissociées ; le SPR devant être créé préalablement. Les éléments de repérage fournis sur le plan du SPR ont été conservés à titre indicatif ; à l'appui du diagnostic annexé.

Les puits, fours et autres petits patrimoines pourront en effet être repérés au sein du SPR définitivement retenu, au titre de son règlement ; envisagé ici comme Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP). Ces éléments sont intégrés dans l'arrêté ministériel du 10/10/2018 fixant le modèle de légende du document graphique du PVAP comme : « éléments extérieurs particuliers (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.) ». Les chargés d'étude ne pouvant pénétrer dans les parcelles, tout signalement par les habitants de ce « petit patrimoine » est le bienvenu pour la réalisation du règlement.

2.3 - Quels sont les principaux critères qui ont conduit à définir la délimitation du périmètre du SPR ?

Comme indiqué dans le rapport de présentation, les principaux critères qui ont conduit à la délimitation de ce périmètre sont :

- les objectifs portés par la municipalité,
- la valeur patrimoniale des éléments bâtis et non bâtis,
- la densité des éléments remarquables bâtis et non bâtis,
- l'intensité patrimoniale des secteurs regroupant les éléments remarquables,

- la cohérence urbaine (front de rue, ensemble urbain, îlot cohérent, fond de parcelles et/ou parcelles connexes dans le cadre de projets à courts ou moyens termes),
- la valeur du patrimoine et de ses enjeux tels que perçus par les habitants.

2.4 - 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 ?

L'environnement paysager a été intégré au périmètre lorsque celui-ci contient des éléments pouvant être qualifiés de remarquables, comme l'ambiance végétale du tour de l'étang et le cadre de l'écart de Becherel. Cette ambiance considère bien évidemment la place des arbres, dont certains sont plus que centenaires, et l'aspect non bâti de ce secteur qui offre un équilibre ville-campagne ou minéral-végétal au sein de l'agglomération.

Au regard de l'étude historique du territoire et de l'identification des grandes constituantes urbaines, les contours de l'étang correspondent au trait d'union des trois grands pôles : la fondation historique de Becherel, le château et la ville close.

D'autres parties paysagères apparaissant en fond de scène, comme la rue des Rosiers, n'ont pas été retenues en raison de la faible proportion de bâtiments remarquables. Sur avis de l'inspecteur des patrimoines, il a été considéré collégialement que ces secteurs pouvaient être encadrés par les dispositions réglementaires offertes par le Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration, en étant notamment repérées au titre de la loi Paysage (cf. article L.151-19 du code de l'urbanisme) sur la base du diagnostic établi pour la reconnaissance du SPR.

2.5 - 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 ?

En effet, comme l'indiquent le diagnostic et le rapport de présentation ces secteurs sont considérés sous influence paysagère du patrimoine et si la question de leur intégration s'est bien posée au cours de l'élaboration, ils n'ont pas été retenus suivant les résultats des différentes consultations (voir aussi réponse 2.4 précédente).

2.6 - Certaines franges du périmètre peuvent poser question en termes de lisibilité, en particulier la limite ouest du champ de foire : pourquoi ne pas prolonger au niveau des jardins, pourquoi avoir intégré les maisons assez récentes qui longent le champ de foire, et les anciens services techniques au sud qui ne présentent pas de caractéristiques patrimoniales ?

Comme il est démontré dans le rapport de présentation et à l'appui du diagnostic les limites du SPR sont clairement justifiées, notamment pour la frange ouest du champ de foire et pour le secteur de La Garenne.

Limite ouest du champ de foire :

La limite comprend l'intégralité des propriétés bordant le champ de foire. Ces constructions forment un front bâti qui façonne l'esplanade et apparaissent au premier plan du paysage depuis le parvis de la mairie et de la halle.

Limite ouest du secteur de La Garenne :

L'ancien bâtiment des services techniques ne présente en effet aucun caractère patrimonial, à l'inverse il porte davantage atteinte à sa perception ; notamment de l'ensemble remarquable voisin de l'ancienne ferme de La Garenne. S'il est intégré au SPR c'est justement pour pouvoir l'identifier ultérieurement au titre du PVAP comme un « immeuble bâti à requalifier » et correctement encadrer son évolution.

De plus, s'il était amené à disparaître, la proximité de cette parcelle avec l'ancienne ferme de la Garenne la positionne nécessairement dans le périmètre afin d'encadrer la nouvelle construction potentielle.

2.7 - Pouvez-vous justifier la légitimité de ce périmètre ?

La proposition de ce périmètre a suivi toutes les étapes nécessaires à sa création. Sa délimitation repose sur un diagnostic multicritère et objectif portant sur les dimensions architecturales, urbanistiques, historiques, paysagères et socio-économiques. Elle s'appuie sur une démarche participative auprès de la population et une large concertation.

Lors de la présentation publique du 27/08/2019, l'affichage du périmètre a permis d'échanger sur sa délimitation avec les habitants. Leur regard et questionnement a confirmé sa cohérence et donc la légitimité du tracé. Nous avons d'ailleurs pris en compte leur principale demande portant sur l'intégration de la parcelle de l'Espace Bel Air (sud-est).

D'autre part, ce projet s'inscrit dans les objectifs municipaux et constitue un élément incontournable dans le processus de labellisation de Saint-Aubin-du-Cormier au titre des Petites Cités de Caractère.

2.8 - Les critères de covisibilité ont-ils été pris en considération dans la délimitation du périmètre ?

Si le champ de visibilité de l'église inscrite monument historique est exposé dans le diagnostic pour envisager, par ailleurs et de manière complémentaire, l'opportunité ou non de créer un Périmètre délimité des Abords, la délimitation d'un Site Patrimonial Remarquable ne repose pas sur les critères de covisibilité, mais sur la cohérence urbaine et patrimoniale de l'environnement des monuments historiques.

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

3.1 - Pouvez-vous confirmer le respect du parcellaire et la cohérence de traitement de part et d'autre des voies dans la délimitation du périmètre ?

Comme indiqué dans le rapport de présentation et pour faciliter la prise en compte de la servitude, dans la mesure du possible, la délimitation du SPR s'appuie majoritairement sur les limites parcellaires. De la même façon, elle propose un sertissage des voies, de part et d'autre, à l'exception de la rue Anne de Bretagne où le lotissement, couvert par le fond de scène « tour de l'étang », ne présente aucun caractère patrimonial.

3.2 - Un SPR limite-t-il les possibilités d'urbanisation à l'intérieur du périmètre (cf PLU) ?

La mise en place d'un SPR ne limite pas les possibilités d'urbanisation dans la mesure où celles-ci prennent en compte les caractéristiques patrimoniales qui auront été repérées sur le territoire retenu pour le SPR, et dont le futur règlement permettra la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur.

3.3 - Pouvez-vous expliciter les différences de réglementation concernant l'urbanisation par rapport à celle du périmètre des 500 m autour des MH ?

Dans les abords des monuments historiques (rayon de 500m), l'ABF rend son avis en fonction de sa seule appréciation. Son avis est conforme ou simple selon que l'immeuble, objet des travaux, est ou non en covisibilité avec un monument historique.

Dans le SPR, l'ABF rend son avis en fonction des dispositions réglementaires du document de gestion rendu opposable (P.m. PSMV ou PVAP) . Son avis est conforme.

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

4.1 - Le périmètre du SPR réduit significativement le périmètre de protection actuel des 500 m autour des MH. Quelle servitude s'appliquera à ces secteurs ? Peut-il être envisagé un PDA ? Quelle est votre position sur ce point ?

Au-delà du SPR et en l'absence de l'établissement d'un PDA, les périmètres de protection de 500m autour des monuments historiques persistent. Depuis le décret du 21 juin 2019, un PDA peut être proposé par la collectivité - la commune de Saint-Aubin le souhaite - ou par l'ABF. En l'absence de proposition, le périmètre de 500m demeure. C'est le cas actuellement sur la commune voisine des Rives-du-Couesnon.

4.2 - 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 ?

À noter que la commune de Saint-Jean-sur-Couesnon fait partie aujourd'hui de la commune nouvelle dénommée les Rives-du-Couesnon et regroupant Saint-Jean-sur-Couesnon, Vendel, Saint-Georges-de-Chesné, et Saint-Marc-sur-Couesnon.

En effet, vu la composition urbaine observée en limite communale, la création d'un SPR intercommunal serait une des solutions les mieux adaptées pour la reconnaissance cohérente et la mise en valeur du patrimoine, mais aussi pour favoriser la compréhension des dispositions réglementaires auprès des habitants.

5 - Observations du public

N° observation Registre (R) Courrier (C) Courriels (M)	Identité du demandeur	Essentiel de l'objet de l'observation
R1	Joulaud Chantal et Christine	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.
Réponse :	L'extension du périmètre pour prendre en compte les jardins formant le cœur d'îlot jusqu'à la rue Leclerc nécessiterait logiquement d'y intégrer la rue Leclerc et son front bâti sud. Considérant le projet immobilier sur ce secteur il ne ressort pas des objectifs ou des orientations induits par la présente étude de SPR.	
R2	Perrier Sandrine	Souhaite 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...
Réponse :	La réglementation qui sera proposée au sein du SPR ne dépend pas directement de la phase de création de celui-ci. Dans un second temps, la municipalité envisage donc d'élaborer un Plan de Valorisation et de l'Architecture et du Patrimoine où l'usage et l'application des matériaux seront réglementés et pour certains interdits.	
R3	Galle René Alexandre	Propriétaire de la parcelle 137 (le jardin du puits) entre la rue de l'écu et la rue Leclerc, dans le périmètre des 500 m, mais pas dans le périmètre du SPR. Quelle est la réglementation de l'urbanisation dans le périmètre du SPR et dans le périmètre des 500 m ? Laquelle 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.
Réponse :	Cette étude portée à enquête publique présente uniquement la délimitation du SPR au sein duquel une réglementation pourra être proposée dans un second temps (voir aussi réponse précédente et réponses aux interrogations du commissaire enquêteur).	
R4	Hackenbech Adrian	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).
Réponse :	L'ancien bâtiment des services techniques ne présente en effet aucun caractère patrimonial, à l'inverse il porte davantage atteinte à sa perception ; notamment de l'ensemble remarquable voisin de l'ancienne ferme de La Garenne. S'il est intégré au SPR c'est justement pour pouvoir l'identifier ultérieurement au titre du PVAP comme un « immeuble bâti à requalifier » et correctement encadrer son évolution.	
R5	Coutard Eric	Souhait : 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
Réponse :	Réponse Mairie pour les jardins...	