

Département d'Ille et Vilaine

Commune de Saint Aubin du Cormier

Arrêté Liffré Cormier Communauté AR 2023-72 du 17 novembre 2023

Enquête publique unique

Projet de Périmètre délimité des abords (PDA)

(7 décembre 2023-9 janvier 2024)



Conclusions

(Document 2)

Marie-Jacqueline Marchand
Commissaire enquêtrice

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Marchand', written over a horizontal line.

Table des matières

1. Rappel du projet	3
2. Appréciations générales	5
2.1 La qualité du dossier d'enquête.....	5
2.2. Le déroulement de l'enquête	6
3. Appréciations sur le projet.....	7
4. Réponse aux observations du public	9

Dans mon rapport j'ai présenté les deux objets de l'enquête publique unique portant sur le Projet de Plan de Valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) et la création d'un Périmètre délimité des abords (PDA) autour de deux MH, le Château ducal inscrit à l'inventaire des monuments historiques en 2014 et l'église inscrite en 2015.

Je rappelle la chronologie du projet de PDA: la délibération du conseil municipal en date du 23 janvier 2023 portant sur la création d'un périmètre délimité des abords autour de l'église et du château et validant la transmission à l'ABF de la proposition de PDA afin de recueillir son accord; l'accord de l'ABF du 8 juin 2023 avec une évolution du périmètre; le courrier en date du 04 avril 2023 par lequel le préfet de la région Bretagne donne son accord pour désigner la commune de Saint-Aubin-du-Cormier comme autorité compétente chargée d'organiser une enquête publique unique aux procédures de créations du PDA et du PVAP ;

Je rappelle l'évolution de la compétence urbanisme : l'ensemble des documents administratifs liés à la modification des statuts de la communauté de communes « Liffré-Cormier Communauté » et notamment la compétence PLU et document en tenant lieu. Liffré Cormier Communauté devient l'autorité organisatrice.

1. Rappel du projet

Le château ducal (propriété de la commune et du CD35) et l'église (propriété de la commune), monuments historiques (MH) inscrits depuis respectivement 2014 et 2015, génèrent un périmètre de protection de 500m autour de ces deux édifices (Servitude d'Utilité Publique).

La *Loi LCAP promulguée le 7 juillet 2016* a créé une alternative aux rayons de protection de 500 m et a instauré le Périmètre délimité des abords (PDA), pour déterminer les secteurs qui contribuent réellement à la mise en valeur d'un ou plusieurs MH. La distance de 500 mètres peut être dépassée ou réduite pour s'adapter aux enjeux patrimoniaux et aux particularités des MH concernés et leurs abords en adaptant le périmètre à la réalité du terrain.

La procédure de création de ce PDA est à *l'initiative de la commune de Saint-Aubin du Cormier* (DM 23 Janvier 2023), autorité compétente en matière d'urbanisme à cette date. Elle a reçu l'avis favorable de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) par courrier du 8 juin 2023 avec de légères modifications du périmètre. Le MER précise les raisons de ce projet, le rôle respectif de la commune et de l'Etat (ABF) dans la démarche d'élaboration de ce projet et dans la délimitation du périmètre. « Le projet de périmètre provient du constat, par la municipalité, des difficultés de mise en œuvre des prescriptions de l'ABF dans certains secteurs présentant peu/pas d'enjeu. La proposition a été soutenue par l'ABF. D'un commun accord, les principes (même statut des deux côtés d'une rue, délimitation selon les limites cadastrales, intégration/exclusion des unités foncières...) ont été actés avec une application non pas systématique mais en fonction des enjeux patrimoniaux. Un travail collaboratif a été réalisé entre la municipalité et l'ABF pour définir les limites du PDA, dans tous les cas, c'est l'ABF qui a, in fine, arrêté le projet. Le périmètre résulte d'un travail collaboratif entre la commune de Saint-Aubin-du-Cormier et l'ABF avec un accompagnement de la DRAC notamment sur les questions liées à la procédure ».

Le périmètre délimité des abords (PDA) remplace le périmètre arbitraire des 500m et propose une évolution des règles de préservation du patrimoine. Sont protégés au titre des abords, les immeubles ou ensembles d'immeubles, bâtis ou non bâtis, qui forment avec le Monument Historique (MH) un *ensemble cohérent* ou qui sont *susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur* et qui sont situés dans un *périmètre délimité* par

EP n° 230143. Projet de Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP).
Conclusions

l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31 du Code du Patrimoine. Le PDA est défini de façon à désigner un ensemble d'immeubles, bâtis ou non, qui participe à la mise en valeur de l'environnement du monument historique pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité.

Le PDA de Saint-Aubin du Cormier est *commun aux deux MH* concernés, le château et l'église. Le MER justifie au sud de la commune l'exclusion de certaines rues par rapport au rayon des 500m « La conclusion de ce travail a été formalisée par courrier daté du 08 juin 2023 par lequel l'ABF fait part de son avis favorable sur le projet sous réserve de l'exclusion du PDA de certaines rues au Sud n'interférant pas avec les enjeux architecturaux, urbains et paysagers du PDA (absence d'enjeux patrimoniaux et de co visibilité). Ces remarques ont été intégrées sur la cartographie finale via le prestataire ».

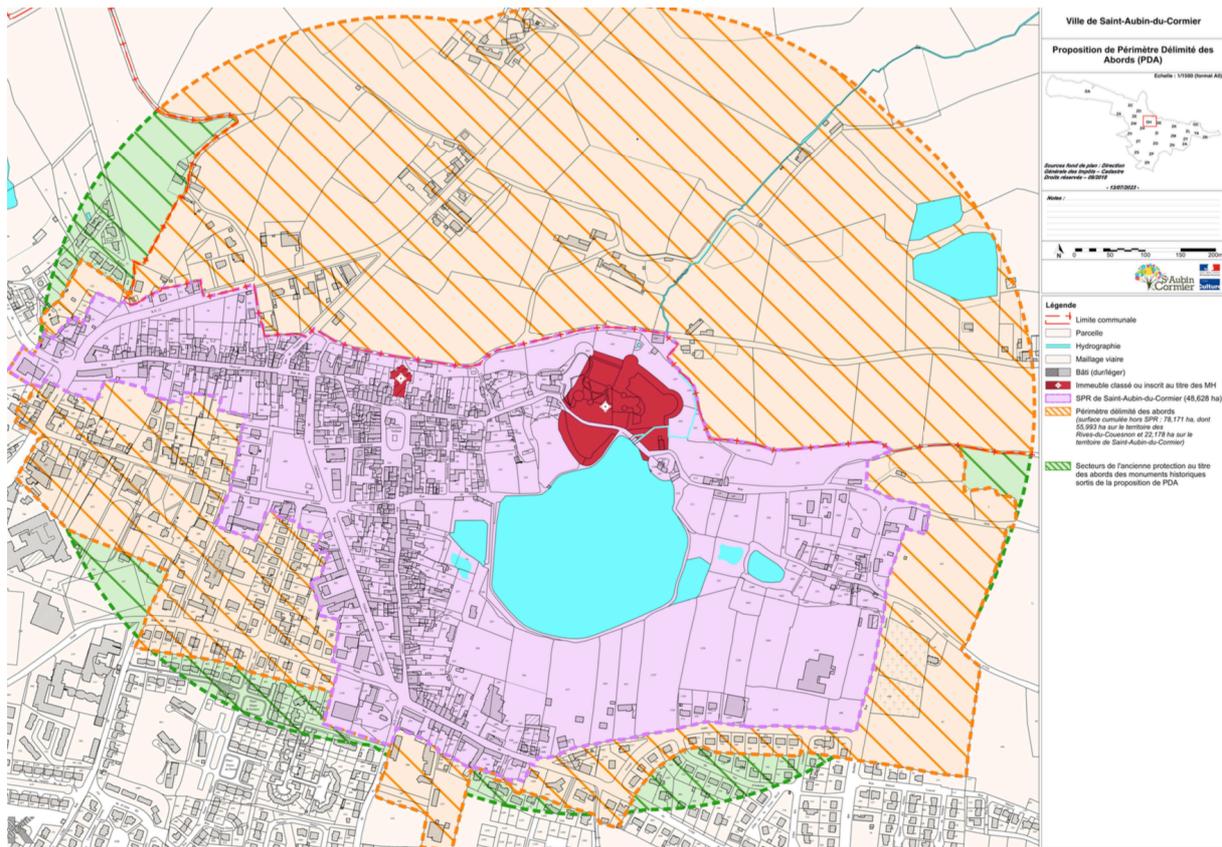
Les *principes* retenus pour délimiter le PDA sont les suivants :

- ° Espaces ayant un lien visuel proche ou lointain avec chaque MH ;
- ° Espaces qui participent de l'environnement des MH pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité, en assurer la conservation ou à la mise en valeur ;
- ° Le PDA suit la délimitation des parcelles cadastrales ;
- ° Le PDA intègre les 2 rives des rues ;
- ° Le PDA inclut le SPR.
- ° Le PDA concerne seulement Saint-Aubin du Cormier ;

Ce périmètre s'appuie sur des critères de lien visuel et d'environnement des MH. *La co-visibilité a été un critère nécessaire pour le maintien des unités architecturales dans le PDA (MER).*

Le dossier présente une analyse et une *cartographie* des évolutions entre le périmètre des 500m et le Périmètre délimité des abords autour de l'église et du château. Il accompagne et justifie cette analyse par des vues éloignées et des zooms sur le château et l'église (clairement identifiés, les localisations des prises de vue sont connues) permettant de bien apprécier les covisibilités.

Cette cartographie met en évidence les évolutions des secteurs concernés par le PDA par rapport à ceux insérés dans le périmètre des 500m (les secteurs en vert sont exclus du PDA). Elle correspond à la proposition de l'ABF dans son avis du 8 juin 2023.



Le PDA ne concerne que Saint-Aubin du Cormier (le rayon de 500m continue à s'appliquer sur Rives sur Couesnon, « La commune de Rives-sur-Couesnon n'a pas répondu à la proposition de coopération de la Commune (MER).

Il constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU. A l'intérieur de ce périmètre toute demande d'autorisation d'urbanisme est transmise à l'UDAP et soumise à l'avis conforme de l'ABF.

2. Appréciations générales

Je propose ici quelques appréciations générales, mais elles ne conditionneront pas la nature de mon avis.

2.1 La qualité du dossier d'enquête

Le contenu a été explicité en détail dans le Rapport (Document 1)

Le dossier contient un résumé non technique (RNT) qui rappelle la procédure entre la commune qui a été à l'initiative de ce projet (compétente en matière d'urbanisme avant le transfert de compétences à Liffré Cormier Communauté) et l'accord de l'ABF (courrier du 8 juin 2023) pour aboutir au périmètre proposé. Il contient l'accord du CD35 (propriétaire en partie du château) pour la mise à enquête du projet.

Le dossier contient :

- une présentation générale de la commune, de son patrimoine remarquable et des monuments historiques ;

- un rappel de l'emprise du SPR et des critères retenus dans la détermination du périmètre;
- les caractéristiques des 2 monuments historiques, l'église et le château ducal, et leur inscription respectivement en 2015 et 2014 ; leur histoire, leur positionnement dans la commune ; leur environnement naturel et urbain ;
- le périmètre actuel des 500m qui déborde sur la commune de Rives sur Couesnon et constitue une servitude d'utilité publique ;
- la proposition de PDA commun aux 2 MH (validé par l'ABF) et les espaces qui présentent un intérêt patrimonial permettant de mettre en valeur les MH (les parcelles incluses dans le PDA et celles exclues par rapport au rayon des 500m);
- les principes retenus pour la délimitation du PDA ;
- les prises de vue éloignées sur le château et l'église ;
- cartographie. Un plan grand format avec les noms des rues a été joint au dossier pour une meilleure appropriation du projet par la population.

Je considère que le dossier

- propose une synthèse de la protection actuelle et du périmètre proposé.
- contient les documents administratifs relatifs à la proposition de création du PDA (courrier du préfet, délibération municipale, accord de l'ABF, accord du CD35)
- est satisfaisant dans le fond et dans la forme ;
- fournit une présentation intéressante des MH et de leurs principales caractéristiques;
- situe bien les MH dans leur environnement urbain ;
- présente de nombreux repérages photographiques bien identifiés permettant de bien apprécier la visibilité du MH depuis de nombreux axes de vue ;
- apporte une vision claire, didactique et argumentée du périmètre retenu par rapport au rayon actuel des 500m ; la cartographie du rayon des 500 et du PDA montre bien l'évolution des secteurs qui étaient concernés par le rayon des 500m et qui sont sortis du PDA ou ajoutés.

Je regrette que :

- la superficie comparative (périmètre des 500m/PDA) n'ait pas été précisée
- les rues exclues du PDA n'aient pas été identifiées nommément pour une meilleure information de la population.

Je note l'engagement de Liffré Cormier Communauté dans son MER :

modifier le dossier pour faire apparaître Liffré Cormier Communauté comme autorité organisatrice et ajouter les textes administratifs faisant état du transfert de compétences

- l'arrêté préfectoral n° 35-2023-10-03-00002 en date du 03 octobre 2023 portant modification des statuts de la communauté de Commune de Liffré-Cormier communauté et notamment l'ajout de la compétence « PLU et document en tenant lieu ».

-la délibération du conseil communautaire en date du 17 octobre 2023 portant sur l'achèvement des procédures engagées par les communes, et notamment la procédure de PVAP et de PDA de Saint-Aubin-du-Cormier.

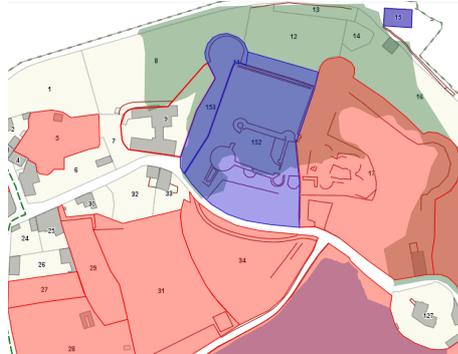
2.2. Le déroulement de l'enquête

J'ai disposé du dossier très en amont du démarrage de l'enquête sur support numérique et en version papier. Il était disponible sur le site Internet de Liffré Cormier Communauté et de Saint-Aubin du Cormier. L'organisation de l'enquête a été réalisée par visio avec des représentants de Liffré Cormier Communauté et de Saint-Aubin du Cormier.

Durant l'enquête, conformément à l'article R 621-93 du code du patrimoine, en vigueur depuis le 01/04/17, alinéa IV, qui prévoit que "le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés », j'ai adressé

EP n° 230143. Projet de Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP).
Conclusions

par l'intermédiaire de Liffré Cormier Communauté un courrier recommandé avec Accusé de réception aux deux propriétaires des MH concernés (Saint-Aubin du Cormier pour l'église et une partie du château et le CD35 pour une partie du château). Le MER a précisé « la répartition de la propriété entre le CD35 (en bleu soit 6 604 m², parcelles 152 et 153) et en rouge la commune de Saint-Aubin du Cormier (soit 11 954 m², parcelles 17 et 34, voire 13 277 si on inclut la barbacane (parcelle 5) »



Dans un courrier en date du 9 janvier la commune de Saint-Aubin du Cormier « donne son accord pour la mise en place d'un PDA autour des deux MH visés par le projet ». Le CD35 ne s'est pas manifesté mais Liffré Cormier Communauté m'a fait part de l'accusé de réception au courrier qui lui a été adressé (Annexes 3 du rapport).

S'agissant d'une enquête unique avec la création du projet de PVAP, la durée d'enquête était de 34 jours avec 3 permanences de 3h chacune. L'information sur l'enquête a été conforme à la réglementation. Le dossier était disponible sur le site internet de Liffré Cormier Communauté et de Saint-Aubin du Cormier. Des affiches étaient présentes dans de nombreux lieux de la commune et aux abords des MH concernés. Un article est paru dans la Chronique républicaine durant l'enquête, le jeudi 14 décembre 2023, en page de Saint-Aubin du Cormier, permettant un supplément d'information utile sur le déroulement et l'objet de l'enquête;

L'organisation et le déroulement de l'enquête ont été tout à fait satisfaisants et ont permis à la population de s'informer et de s'exprimer. La population pouvait me rencontrer lors de ces permanences pour plus d'informations sur le projet, s'exprimer sur le registre unique ouvert à cet effet, par courrier ou courriel sur l'adresse mail dédiée à l'enquête.

La population s'est peu manifestée lors de ces permanences puisque j'ai reçu seulement 12 personnes. Concernant le PDA j'ai noté 4 observations au registre demandant la vérification de la non intégration du secteur de la rue de Chateaubriand dans le périmètre du PDA. Je n'ai reçu aucun mail, aucun courrier.

Je considère que l'enquête s'est déroulée dans des très bonnes conditions, tant au niveau de l'information menée auprès de la population (avis officiels, affichage, mise à disposition du dossier papier et numérique, article dans la presse locale) que de l'organisation des permanences (durée, nombre).
En application du code du patrimoine les propriétaires des 2 MH ont été consultés et l'accord de la commune a été transmis. Le CD35 a reçu le courrier (AR) mais n'y a pas répondu.

3. Appréciations sur le projet

Actuellement la protection appliquée est celle du périmètre de 500 mètres de rayon autour de chaque monument MH. La loi LCAP prévoit la possibilité de modifier ce périmètre de protection, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire, de la commune concernée et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme et d'élaborer un Périmètre délimité des abords (PDA). L'objectif est de définir la servitude de protection du MH en recherchant le périmètre de protection le plus adapté de façon à désigner les ensembles d'immeubles, bâtis ou non, qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité (a. L.621-30 du code du patrimoine). Ce périmètre permet ainsi de modifier le périmètre déterminé de manière automatique par un rayon de 500m en l'adaptant à la réalité et à la topographie du terrain, à l'environnement bâti, aux véritables enjeux de protection patrimoniale.

Les deux MH présents sur la commune (le château et l'église) sont proches et clairement identifiés et décrits dans le dossier tant au niveau patrimonial, architectural, historique qu'au niveau de leur environnement et de leur insertion dans le tissu urbain. Un *PDA commun à ces deux MH* apparaît parfaitement justifié pour aboutir à une protection cohérente et adaptée aux enjeux de préservation, de mise en valeur et de développement urbain aux alentours de ces deux MH du centre bourg.

Les *critères retenus pour déterminer le périmètre du PDA* apparaissent satisfaisants pour prendre en considération l'environnement élargi des deux monuments et les enjeux patrimoniaux, environnementaux et paysagers de la commune.

La protection des abords et la détermination du périmètre du PDA repose en partie sur la notion de champ de visibilité, appelé également *covisibilité*, telle que définie à l'article L. 621-30 du code du patrimoine : « [...] la protection des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui [...] ». La notion de covisibilité, le lien visuel proche ou lointain avec les MH, apparaît essentielle dans la détermination du PDA. Cela a été bien précisé dans le MER « La co-visibilité a été un critère nécessaire pour le maintien des unités architecturales dans le PDA ». Les photos concernant l'église, (prises depuis la rue Robert Surcouf, la rue des Hautes Cour, la rue de Dinan, la rue de Rennes, le Parc, la rue des Rosiers, la rue du Stade, la rue De Gaulle, la rue de la Garenne), ainsi que les photos concernant le château ducal (prises depuis la rue du Bourg au Loup et A. de Bretagne, la rue des Rochers, et le chemin de l'Ergrières) justifient le périmètre retenu. D'autre part les demandes d'exclusion de certaines parcelles du périmètre PDA par rapport au rayon des 500m formulées par l'ABF (à la suite d'une visite sur le terrain) et validées dans le projet ont été justifiées par l'absence « d'enjeux majeurs architecturaux, urbains et paysagers de certaines parcelles débordant hors du SPR » (courrier de l'ABF). C'est la raison pour laquelle les « fonds de parcelles de la rue Leclerc, les terrains de sport entre la salle de foot et le collège, la parcelle d'équipements publics ... » ont été exclus du PDA. Dans le MER il est rappelé que « L'exclusion des rues au sud est justifiée par l'absence d'enjeux patrimoniaux et de covisibilité ». Ce choix satisfait la préservation et la mise en valeur des MH sans porter atteinte à la dynamique de l'urbanisation future.

Les *autres critères retenus pour la délimitation du périmètre*, même statut des deux côtés d'une rue, délimitation selon les limites cadastrales, intégration/exclusion des unités foncières, intégration du SPR... visent à rendre cohérente la mise en œuvre de la servitude liée au PDA. Cela a été rappelé dans le MER.

EP n° 230143. Projet de Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP).
Conclusions

Le périmètre du PDA s'étend au delà du SPR. Le PDA est une servitude d'utilité publique (SUP). La servitude de protection au titre des abords s'applique aux parcelles situées au-delà du périmètre du SPR mais comprises à l'intérieur du PDA. Toute demande d'autorisation d'urbanisme est transmise à l'UDAP et soumise à l'avis conforme de l'ABF. Pour les parcelles situées dans le PDA et dans le SPR la réglementation PVAP du SPR l'emporte (hiérarchisation des servitudes).

Le PDA s'applique seulement sur la commune de Saint-Aubin du Cormier, la commune limitrophe de Rives sur Couesnon « n'a pas répondu à la proposition de coopération de la Commune de Saint-Aubin-du-Cormier » (MER). Le périmètre des 500m continue à s'appliquer sur Rives sur Couesnon. Un PDA intercommunal aurait permis d'assurer une meilleure cohérence de la réglementation de part et d'autre de la limite administrative et une meilleure compréhension auprès des habitants.

Je considère que :

Le PDA sur Saint-Aubin du Cormier fait suite à la réalisation du SPR et a été initié par la commune dans une démarche collaborative avec l'ABF qui a décidé du périmètre final après des visites sur site ;

Un PDA commun aux 2 MH du centre bourg (château et église) est satisfaisant en raison de leur proximité ;

Le périmètre du PDA sur Saint-Aubin du Cormier est plus adapté aux enjeux de préservation, de mise en valeur des MH et de développement urbain que le périmètre arbitraire des 500m ; il est mieux adapté à la réalité du terrain ; il n'obère pas l'urbanisation future aux alentours des MH; il déborde le SPR ;

Les critères retenus pour la délimitation du périmètre sont satisfaisants car ils privilégient la covisibilité mais s'appuient aussi sur les limites parcellaires et respectent une cohérence des contraintes de la servitude des deux côtés d'une rue.

Les parcelles exclues du PDA par rapport à celles situées dans le périmètre des 500m ne présentent pas d'enjeux majeurs architecturaux, urbains et paysagers ; il s'agit de pavillonnaire récent et d'équipements sans covisibilité avec les MH et sans enjeux patrimoniaux ;

Le PDA est une servitude d'utilité publique qui s'applique aux parcelles situées dans le PDA en dehors du SPR ;

Je regrette que :

Un PDA intercommunal n'ait pu aboutir ;

La hiérarchisation des servitudes à l'intérieur du périmètre du PDA incluant le SPR n'ait pas été explicitée.

4. Réponse aux observations du public

N° observation Registre (R)	Identité du demandeur	Essentiel de l'objet de l'observation
R1	Guerin Mme	3 Place Diane de Poitiers. Confirmer que je ne suis pas dans le périmètre du PDA.

Réponse de Liffré Cormier Communauté

Une réponse écrite sera faite à Mme GUERIN pour lui confirmer que la propriété située 3 Place Diane de Poitiers n'est pas concernée par le périmètre du PDA.

<p><u>Avis de la commissaire enquêtrice</u> Je prends note avec satisfaction de la réponse favorable de Liffré Cormier Communauté qui correspond à l'information donnée lors de la permanence et satisfait aux critères retenus pour la délimitation du périmètre du PDA</p>		
R2	Cusse M. et Mme	1 Rue de chateaubriand. Confirmer que je ne suis pas dans le périmètre du PDA.
<p><u>Réponse de Liffré Cormier Communauté</u> Une réponse écrite sera faite à M. et Mme CUSSE pour leur confirmer que la propriété située 1 rue de Chateaubriand n'est pas concernée par le périmètre du PDA.</p> <p><u>Avis de la commissaire enquêtrice</u> Je prends note avec satisfaction de la réponse favorable de Liffré Cormier Communauté qui correspond à l'information donnée lors de la permanence et satisfait aux critères retenus pour la délimitation du périmètre du PDA</p>		
R3	Martin Serge	3 Rue de chateaubriand. Confirmer que je ne suis pas dans le périmètre du PDA.
<p><u>Réponse de Liffré Cormier Communauté</u> Une réponse écrite sera faite à M. Martin pour lui confirmer que la propriété située au 3 rue de Chateaubriand n'est pas concernée par le périmètre du PDA.</p> <p><u>Avis de la commissaire enquêtrice</u> Je prends note avec satisfaction de la réponse favorable de Liffré Cormier Communauté qui correspond à l'information donnée lors de la permanence et satisfait aux critères retenus pour la délimitation du périmètre du PDA</p>		
R4	Salmon, Annie	4 Place Diane de Poitiers. Confirmer que je ne suis pas dans le périmètre du PDA.
<p><u>Réponse de Liffré Cormier Communauté</u> Une réponse écrite sera faite à Mme Salmon pour lui confirmer que la propriété située 4 Place Diane de Poitiers n'est pas concernée par le périmètre du PDA.</p> <p><u>Avis de la commissaire enquêtrice</u> Je prends note avec satisfaction de la réponse favorable de Liffré Cormier Communauté qui correspond à l'information donnée lors de la permanence et satisfait aux critères retenus pour la délimitation du périmètre du PDA</p>		