

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 Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)

(7 décembre 2023-9 janvier 2024)



Conclusions

Marie-Jacqueline Marchand
Commissaire enquêtrice

A handwritten signature in cursive script, reading "M. Marchand", written in dark ink.

Dans mon rapport j'ai présenté l'objet de l'enquête unique sur le Projet de Plan de Valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) et la création d'un Périimètre 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 PVAP*: la délibération du conseil municipal en date du 20 février 2018 portant sur la création d'un site patrimonial remarquable (SPR) et l'arrêté ministériel du 15 juin 2020 portant classement du site patrimonial de Saint-Aubin-du-Cormier ; la délibération du conseil municipal en date du 12 septembre 2022 arrêtant le projet de PVAP ; l'avis favorable de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture en date du 21 novembre 2022 sur le projet de PVAP de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier ;

La *démarche d'élaboration du PVAP* est rappelée dans le MER : « Le PVAP a été lancé à l'initiative de la municipalité. Il a été élaboré par un prestataire, K. URBAIN, attributaire du marché pour le groupement formé avec BAIZEAU Architecte SARL, le Bureau d'Étude IDEAL, l'Agence COUASNON, Les CHRONIQUES CONSEIL sous le contrôle de l'ABF, selon le programme prévu dans le cadre du marché. La Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable et la commission urbanisme de la commune ont été associées à la rédaction du PVAP ».

L'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre le projet de PVAP à évaluation environnementale.

Les Personnes publiques associées (PPA) ont été consultées par courrier du 29 septembre 2022 sur l'élaboration du PVAP (Chambre de commerce et de l'industrie, Chambre des métiers d'Ille et vilaine, Pays de Rennes, Etat Préfet, Conseil départemental 35, Chambre d'agriculture, Conseil régional de Bretagne, Liffré Cormier Communauté). Seuls le Conseil régional de Bretagne, 15 novembre 2022, le Pays de Rennes, 26 décembre 2022 et Liffré Cormier Communauté, 8 décembre 2022 ont exprimé un avis favorable.

Liffré Cormier Communauté ayant désormais compétence PLU et documents en tenant lieu, elle est l'autorité organisatrice de l'enquête relative à ce projet.

1. Rappel du projet

Le PVAP est un outil de gestion des SPR, prévu au code du patrimoine.

Ce règlement PVAP a été prescrit en même temps que l'élaboration du Site patrimonial Remarquable (SPR) classé par arrêté ministériel du 15 juin 2020. Il s'applique sur l'ensemble du périmètre du SPR et couvre une emprise de 48,63 ha en cœur de ville (soit moins de 2% du territoire communal). Il a été établi en concertation avec l'ABF. C'est une Servitude d'utilité publique (SUP) qui s'impose au règlement du PLU.

Ce PVAP répond à des *objectifs* d'ordre patrimonial (protection, valorisation, appropriation du patrimoine par la population de façon durable) et environnemental (maintien du paysage urbain, préservation de l'étang et ses abords considérés comme un milieu naturel d'intérêt écologique, protection des éléments non bâtis) mais peut aussi être considéré comme un outil au service du développement et de l'attractivité du territoire (Saint-Aubin du Cormier étant identifiée au SCoT comme une commune dotée de sites patrimoniaux des plus importants dans le Pays de Rennes), de l'amélioration du cadre de vie de la population répondant à des

enjeux socio-économiques et comme moteur du développement durable, en cohérence avec les objectifs politiques et le règlement du PLU.

Ce PVAP réglemente la conservation du cadre urbain et de l'architecture ancienne en encadrant les actes d'aménagement, de transformation ou de construction (tous travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis ou non bâtis), au sein du SPR, sur la partie centrale de l'agglomération saint-aubinaise, en les soumettant à une autorisation préalable de l'ABF et en cas de désaccord à l'avis de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA).

Le PVAP prévoit de fixer le *règlement* applicable aux 5 secteurs définis au SPR (centre, faubourgs, étang, Bécherel, équipements) en fonction des phases de développement de la ville, des caractéristiques patrimoniales (bâties et naturelles).



Il porte sur les constructions neuves ou existantes (leurs matériaux, leur implantation, leur volumétrie et leurs abords) ; le patrimoine bâti et les espaces naturels ou urbains ; les plantations, les autres immeubles, les espaces publics et le mobilier, les monuments, les sites, les cours et jardins.

Il est présenté sous forme de 12 fiches réglementaires thématiques

Fiche 1 : Immeubles non bâtis

Fiche 2 : Immeuble bâti

Fiche 3 : Gabarits et hauteurs

Fiche 4 : Façades, pignons et ouvertures

Fiche 5 : Toitures

Fiche 6 : Maçonneries et épidermes

Fiche 7 : Clôture et murs de clôture

Fiche 8 : Menuiseries

Fiche 9 : Devantures et enseignes commerciales

Fiche 10 : Système de production et d'économie d'énergie

Fiche 11 : Autres équipements et installations techniques

Fiche 12 : Couleurs et teintes

Une fiche Lexique (n°13), une fiche présentant les points de vues à préserver et à mettre en valeur (fiche n°14)

Les incidences de la mise en œuvre du projet PVAP sur l'environnement, l'économie, le résidentiel, le bien-être et la santé, le territoire de vie, la mobilité sont considérées positives.

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). Il contient toutes les pièces prévues au code du patrimoine :

- Un *rapport de présentation* des objectifs du Plan fondé sur un *diagnostic* du patrimoine historique, urbain, architectural, paysager,.. de la commune;
- Un *règlement* comprenant des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, notamment aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords ; des règles relatives à la conservation ou la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- Un document graphique faisant apparaître le périmètre du SPR couvert par le plan et les 5 secteurs;
- La délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ;

Il contient en outre un résumé non technique (RNT), un dossier administratif regroupant les délibérations et échanges de courriers avec l'ABF et la commission locale ayant abouti à des règles partagées, l'avis favorable à l'unanimité de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA), les courriers adressés aux PPA et les retours, l'avis de la MRAe, la mise à enquête publique par l'autorité compétente en matière de PLU. Durant l'enquête un plan avec les noms de rue a été mis à ma disposition, facilitant les échanges avec le public pour la localisation de la requête.

Je considère que le dossier

- contient les documents administratifs relatifs à la proposition de projet PVAP témoignant d'une concertation entre les acteurs concernés ;
- est satisfaisant dans le fond et dans la forme ;
- rappelle le diagnostic patrimonial et les conditions d'élaboration du périmètre du SPR;
- présente les règles de manière didactique (fiches), par secteur et par type d'immeuble facilement compréhensibles par les habitants porteur d'un projet d'urbanisme;
- met le PVAP en cohérence avec les objectifs du PLU et enjeux du PADD;

Je regrette qu'il ne soit pas fait état de la concertation avec la population en amont de la mise à enquête. Des compléments sur les modalités de la concertation en amont de l'enquête ont été apportés dans le MER.

Je note les engagements de Liffré Cormier Communauté dans son MER :

- corriger les erreurs matérielles concernant la numérotation des fiches réglementaires 11 et 12 pour correspondre au numéro des fiches,
- 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.
- la délibération communale en date du 06 novembre 2023 acceptant l'achèvement de la procédure de PVAP par Liffré-Cormier Communauté.

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.

S'agissant d'une enquête unique, création du projet de PVAP et création d'un PDA, la durée d'enquête était de 34 jours avec 3 permanences. 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. 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 PVAP j'ai noté une seule observation au registre portant plus sur le périmètre du SPR que sur la réglementation, aucun mail, aucun courrier.

Dans mon PVS j'ai demandé l'importance de la concertation menée en amont de l'enquête et la place de l'ABF dans l'information portée auprès de la population sur le règlement des différents secteurs du SPR. Le MER m'a confirmé que « L'élaboration du PVAP, tel qu'indiqué dans la délibération d'arrêt du conseil municipal du 12 septembre 2022 jointe au dossier d'enquête, s'est faite en association avec les habitants, malgré les perturbations liées à l'épidémie de COVID-19, selon des modalités variées :

- Trois réunions publiques
- Quatre réunions thématiques
- Quatre ateliers
- Une présentation en conseil municipal et conseil des sages
- Deux balades urbaines
- Concertation avec la CLSPR

et que « l'ABF est présent sur la commune de Saint-Aubin-du-Cormier une fois par mois pour mener des permanences ouvertes au public ». Cela me semble pouvoir expliquer la faible mobilisation de la population.

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 de l'enquête, nombre de permanences). La faible mobilisation me semble liée à l'importante concertation menée en amont et à la connaissance du règlement apportée par l'ABF lors de sa présence régulière dans la commune.

3. Appréciations sur le projet

Le projet de PVAP complète la *démarche* engagée par la commune de Saint-Aubin du Cormier en 2018 portant sur la création d'un site patrimonial remarquable (SPR) délimité

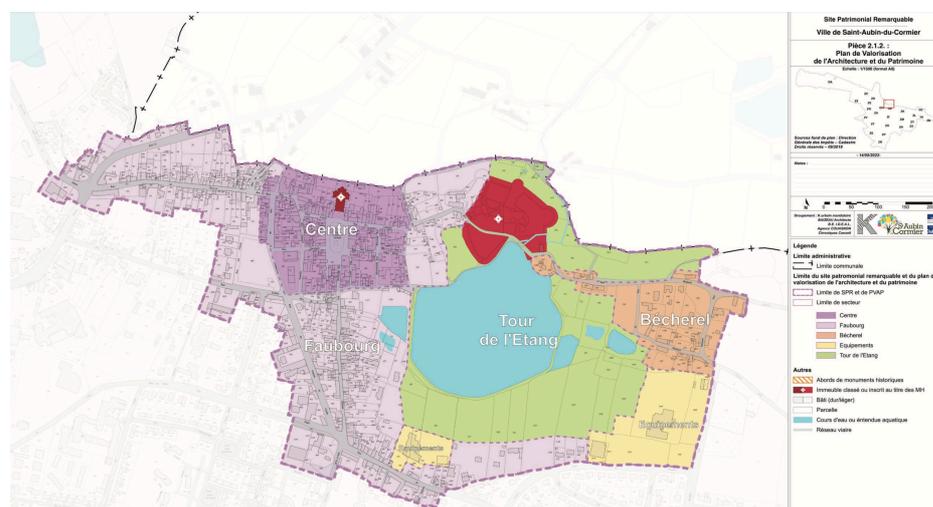
EP n° 230143. Projet de Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), Conclusions

dans le cœur de ville, classé par arrêté ministériel du 15 juin 2020, et annexé au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune en 2021. Il a été établi en concertation avec l'Architecte des bâtiments de France (ABF) selon une démarche consensuelle entre la commune et l'Etat avec l'avis de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA). Il a été soumis au Personnes publiques associées (PPA). Il n'a pas été soumis à évaluation environnementale (cf Avis de la MRAe joint au dossier)

Le PVAP s'appuie sur le *diagnostic territorial et patrimonial* réalisé lors de l'élaboration du périmètre du SPR. Ce diagnostic a permis de rappeler le contexte historique du développement de la commune, de présenter la morphologie urbaine et le patrimoine bâti composant le territoire (d'époques de constructions diverses et de typologie variée depuis le XVIème siècle jusqu'à nos jours), ses caractéristiques architecturales, patrimoniales et paysagères et de mettre en lumière la protection, la sauvegarde et la valorisation du patrimoine comme enjeux du territoire.

Le PVAP régleme la conservation du cadre urbain et de l'architecture ancienne, en encadrant les actes d'aménagement, de transformation ou de construction au sein du site patrimonial remarquable (SPR). Il constitue une servitude d'utilité publique et s'applique à tous travaux au sein du SPR qui sont subordonnés à l'accord de l'ABF.

Il a délimité au sein du périmètre du SPR (48,6 ha sur une superficie communale de 2741ha), 5 secteurs en fonction des phases de développement successives de la ville et de leurs fonctions : le Centre ville (5,291ha, 11% du SPR, ville close jusqu'au XVème s), les faubourgs de la rue des Forges à la rue de Garenne (19,153ha, 39% du SPR), le tour de l'étang (17,154 ha, 36% du SPR), l'écart de Bécherel (3,57ha, 7% du SPR, village, chapelle), les équipements (espaces non bâtis, 3,471ha, 7% du SPR, au sud et sud-est).



Il porte sur les immeubles bâtis (protégés notables ou d'accompagnement, murs de soutènement, remparts, murs de clôture, petit patrimoine et non protégés) et les immeubles non bâtis. Il s'applique aux constructions neuves ou existantes, au patrimoine bâti, aux espaces naturels ou urbains, plantations, espaces publics et mobilier, monuments, sites, cours, jardins, cours d'eau et étendue aquatique. Il limite l'implantation l'aménagement de constructions pour protéger les éléments identifiés comme points de vue, espaces verts ou libres à dominante minérale à protéger, créer ou requalifier. Il identifie les liaisons piétonnes à maintenir ou créer.

Il fixe le règlement applicable à ces 5 secteurs en identifiant à la parcelle et hiérarchisant la valeur du patrimoine bâti et naturel pour définir un degré de protection adapté et des règles d'aménagement proportionnées favorisant l'insertion architecturale et urbaine et protégeant les perspectives paysagères. Sur la base des secteurs et du type d'immeuble bâti ou non bâti il édicte des règles relatives aux gabarits, implantations et hauteurs, aux façades, pignons et ouvertures, aux toitures, aux maçonneries, aux clôtures, aux menuiseries, aux devantures et enseignes commerciales, aux systèmes de production d'énergies renouvelables, aux autres équipements et installations techniques, aux couleurs. Ces règles sont regroupées dans 12 fiches thématiques.

Ce règlement PVAP concilie protection et aménagement, respect du passé et exigences du développement urbain (revitalisation de certains quartiers du centre ville, adaptation du bâti aux exigences du changement climatique). Il peut être considéré comme un facteur d'attractivité touristique de la commune au sein du Pays de Rennes et de développement économique du territoire. Il satisfait aux orientations patrimoniales, de développement du territoire et de transition écologique, exprimées dans le PLU.

Ce règlement PVAP n'a pas d'impact négatif sur l'environnement et les paysages. Au contraire il préserve et conforte la trame verte et bleue tant sur les aspects de continuité écologique que sur les aspects paysagers (fiche 1), participe à la limitation de la pollution lumineuse (fiche 9) et concourt à améliorer l'insertion des équipements techniques (fiche 11).

Je considère que

Le règlement PVAP, élaboré dans le respect des dispositions du Code du patrimoine, respecte les objectifs relatifs à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine par l'application de règles strictes définies pour assurer l'encadrement de tout aménagement dans le respect des différentes composantes architecturales ou paysagères du site. Ces règles posent clairement les interdictions et proposent des adaptations possibles dans le respect des objectifs définis.

Il permet, sous certaines conditions d'intégration architecturale et paysagère et selon la nature des bâtiments, l'installation de plusieurs types de production d'énergies renouvelables et la possibilité d'isolation par l'extérieur, favorisant ainsi les principes de développement durable de l'habitat.

Il n'a pas d'incidences notables sur l'environnement.

Il correspond parfaitement aux objectifs que la commune de Saint-Aubin du Cormier s'est fixée dans son PLU afin de préserver et valoriser le patrimoine architectural et patrimonial qu'elle possède, enjeu d'attractivité touristique et de développement économique.

4. Réponse aux observations du public

Seule la remarque au registre R5 relève du projet PVAP.

| N° observation Registre (R) | Identité du demandeur | Essentiel de l'objet de l'observation |
|--|------------------------------|---|
| R5 | Evard M. et Mme | Représentants de leurs enfants Mr et Mme Alix propriétaires de la parcelle 112. S'étonnent du classement de cette parcelle en partie en SPR et en |

| | | |
|---|--|---|
| | | partie en PDA, avec des contraintes réglementaires différentes. Demandent de classer la totalité de la parcelle 112 (redistribuée dans le cadre d'un lotissement) en PDA conformément aux critères de délimitation du périmètre du SPR (limites parcellaires). D'autres parcelles ont été identifiées présentant la même incohérence n°51 par exemple). |
| <p><u>Réponse de Liffre Cormier Communauté</u> Le site patrimonial remarquable (SPR) a été créé par arrêté ministériel en date du 15 juin 2020 . La présente enquête publique ne porte pas sur le périmètre du SPR. Aussi, il n'est pas possible de faire droit à la demande des conjoints EVRAD.</p> <p><u>Avis de la commissaire enquêtrice</u> Je prends note avec satisfaction de la réponse de Liffre Cormier Communauté qui correspond à l'objet de l'enquête, le règlement PVAP et non le périmètre du SPR</p> | | |