

EP n° 230143. Projet de Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)
et de Périimètre délimité des abords (PDA). Rapport.

Département d'Ille et Vilaine

Commune de Saint Aubin du Cormier

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

Enquête publique unique

**Projet de Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)
et de
Périimètre délimité des abords (PDA)**

(7 décembre 2023-9 janvier 2024)



Rapport

Marie-Jacqueline Marchand
Commissaire enquêtrice

EP n° 230143. Projet de Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)
et de Périmètre délimité des abords (PDA). Rapport.

A handwritten signature in black ink, written in a cursive style. The signature is written over a horizontal line that extends slightly beyond the left and right edges of the text.

I. Présentation de l'enquête	4
II. Cadre juridique de l'enquête.....	4
III. Dossier d'enquête et projets de PVAP et PDA	5
1. Dossier administratif	5
2. Dossier Projet de Plan de Valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)	6
1) Résumé non technique	6
2) Rapport de présentation (64 pages, 12 septembre 2022)	6
1. Rappel du SPR	6
2. Le document de gestion du PVAP	7
3. Les autres protections au titre des patrimoines	7
4. Le PLU en vigueur (approuvé le 8 juillet 2021)	8
5. Le projet de PVAP	9
3) Diagnostic territorial et patrimonial (164 page, 25 juin 2019)	13
1) Contexte historique	13
2) Patrimoine paysager	13
3) La morphologie urbaine	14
4) L'identité architecturale	14
5) Patrimoine bâti composant le territoire.....	15
6) Caractéristiques socio-démographiques.....	17
7) Enjeux de territoires et valorisation du patrimoine.....	19
4) Règlement (24 mai 2022).....	19
5) Documents graphiques	21
3. Dossier projet de périmètre délimité des abords (PDA)	22
1) Résumé non technique	23
2) Rapport de présentation	23
1. Le château ducal.....	25
2. L'église.....	26
3. Servitude de 500m autour des MH.....	26
IV. Déroulement de l'enquête	29
1) Publicité de l'enquête.....	29
1. Avis officiels	29
2. Affichage	29
3. Information sur le site internet de Liffré Cormier Communauté	30
4. Information sur le site internet de Saint-Aubin du Cormier.....	30
5. Information dans la presse locale	30
6. Courrier recommandé avec accusé de réception aux propriétaires des MH	31
2) Déroulement des permanences	31
3) Phase postérieure à l'enquête.....	32
1. Remise du Procès verbal de synthèse (PVS).....	32
2. Réception du Mémoire en réponse (MER)	32

I. Présentation de l'enquête

Par lettre enregistrée le 15 août 2023 au Tribunal Administratif de Rennes la commune de Saint-Aubin du Cormier sollicite la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique portant sur le Projet de Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) et de Périimètre délimité des abords (PDA) 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 4 septembre 2023.

Vus l'arrêté préfectoral n°35-2023-10-03-00002 du 03 octobre 2023 portant modification des statuts de la communauté de communes « Liffré-Cormier Communauté » (LCC) et notamment la compétence PLU et document en tenant lieu et la délibération 2023-193 du conseil communautaire en date du 17 octobre 2023 portant sur l'achèvement des procédures d'évolution des PLU communaux et notamment les procédures d'élaboration du PVAP et du PDA de Saint-Aubin-du-Cormier, Liffré Cormier Communauté devient l'autorité organisatrice en charge de ces projets.

En accord avec Liffré Cormier Communauté, il fut décidé d'organiser cette enquête publique unique du 7 décembre 2023 au 9 janvier 2024 2020, soit sur une durée de 34 jours consécutifs, avec 3 permanences de 3 heures chacune à la Mairie de Saint Aubin du Cormier :

Le 07 décembre 2023 de 14H30 à 17H30

Le 20 décembre 2023 de 14H30 à 17H30

Le 09 janvier 2024 de 14H30 à 17H30

Cette enquête unique est organisée selon les termes de l'arrêté n° 2023-72 de Liffré Cormier Communauté du 17 novembre 2023.

II. Cadre juridique de l'enquête

- le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- la Loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (dite loi LCAP) n° 2016-925 du 7 juillet 2016 ;
- le Code du patrimoine ;
- le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;
 - le Code de l'urbanisme ;
- l'arrêté ministériel du 15 juin 2020 portant classement du site patrimonial remarquable (SPR) de Saint-Aubin-du-Cormier ;
- la délibération du conseil municipal en date du 20 février 2018 portant sur la création d'un site patrimonial remarquable ;
- la délibération du conseil municipal en date du 8 juillet 2021, relative à la constitution d'une commission locale du SPR (CLSPR) validée par le préfet d'Ille-et-Vilaine ;
- la décision n°2022DKB49 en date du 06 juillet 2022 par laquelle l'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre le projet de PVAP à évaluation environnementale ;
- la délibération du conseil municipal en date du 12 septembre 2022 arrêtant le projet de PVAP ;

EP n° 230143. Projet de Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) et de Périmètre délimité des abords (PDA). Rapport.

- 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 délibération du conseil municipal en date du 23 janvier 2023 portant sur la création d'un périmètre délimité des abords ;
- 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 ;
- l'arrêté préfectoral n°35-2023-10-03-00002 du 03 octobre 2023 portant modification des statuts de la communauté de communes « Liffré-Cormier Communauté » et notamment la compétence PLU et document en tenant lieu ;
- la délibération 2023-193 du conseil communautaire en date du 17 octobre 2023 portant sur l'achèvement des procédures d'évolution des PLU communaux et notamment les procédures d'élaboration du PVAP et du PDA de Saint-Aubin-du-Cormier ;
- la délibération du conseil municipal en date du 06 novembre 2023 portant sur l'acceptation de l'achèvement des procédures en cours par Liffré-Cormier Communauté ;
- le courrier en date du 23 octobre 2023 informant le préfet du transfert de compétence PLU et du transfert de l'autorité compétente chargée d'organiser l'enquête publique ;

III. Dossier d'enquête et projets de PVAP et PDA

Le dossier soumis à l'enquête unique comprend les documents suivants pour le projet PVAP et le projet PDA :

1. Dossier administratif

- 1) *Délibération municipale du 20 février 2018*, décide l'instauration d'un Site patrimonial remarquable (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 12 septembre 2022*, arrête le projet de PVAP de Saint-Aubin du Cormier, autorise Mr le maire à le transmettre au préfet, à la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA) et aux PPA, à engager l'enquête publique.
- 3) *Avis favorable de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture du 28 novembre 2022* avec compte rendu de la réunion.
- 4) *Demande de Saint-Aubin du Cormier à la MRAe d'examen au cas par cas du projet de PVAP (30 mai 2022)*. Avis de la MRAe le 6 juillet 2022, le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.
- 5) *Consultation des PPA par courrier du 29 septembre 2022 concernant 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).
- 6) *Retour de 3 PPA* (Conseil régional de Bretagne, 15 novembre 2022 ; Pays de Rennes, 26 décembre 2022 ; Liffré Cormier Communauté, 8 décembre 2022)
- 7) *Délibération municipale du 23 janvier 2023*, valide la transmission à l'ABF de la proposition de PDA afin de recueillir son accord (reçu le 13 juin 2023).
- 8) *Courrier du préfet du 4 avril 2023*, donne son accord pour que la commune de Saint-Aubin du Cormier soit désignée comme l'autorité compétente chargée d'organiser une enquête publique unique aux procédures de créations du PDA et du PVAP de Saint-Aubin-du-Cormier suite au *courrier du 10 mars 2023 du maire de Saint-Aubin du Cormier* demandant d'être autorité organisatrice de ces procédures.

EP n° 230143. Projet de Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) et de Périmètre délimité des abords (PDA). Rapport.

- 9) Arrêté préfectoral n°35-20-10-03-00002 du 3 octobre 2023 portant *modification des statuts de Liffré Cormier Communauté* ;
- 10) Conseil communautaire du 17 octobre 2023 concernant l'achèvement des procédures d'évolution des PLU communaux en cours ;
- 11) Délibération municipale du 6 novembre 2023 donnant son accord pour l'achèvement de la procédure d'élaboration du PVAP et du PDA de Saint-Aubin du Cormier par Liffré Cormier Communauté
- 12) *Courrier du 18 aout 2022 au TA demandant la désignation d'un commissaire enquêteur*
- 13) *Arrêté communautaire n° 2023-072 et avis d'enquête (PVAP et PDA)*
- 14) *Registre d'enquête*
- 15) *Courriers et mails reçus durant l'enquête*
- 16) *Avis officiels de publicité et article dans la Chronique républicaine*

2. Dossier Projet de Plan de Valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)

1) Résumé non technique

Rappel de la création du Site patrimonial Remarquable (SPR), de son périmètre ;
Rappel des objectifs du PVAP pour le développement et l'aménagement urbain et de ses conséquences en matière de droit des sols (servitude d'utilité publique annexée au PLU) :
Elaboré, révisé ou modifié en concertation avec l'architecte des Bâtiments de France (ABF).
Cartographie.

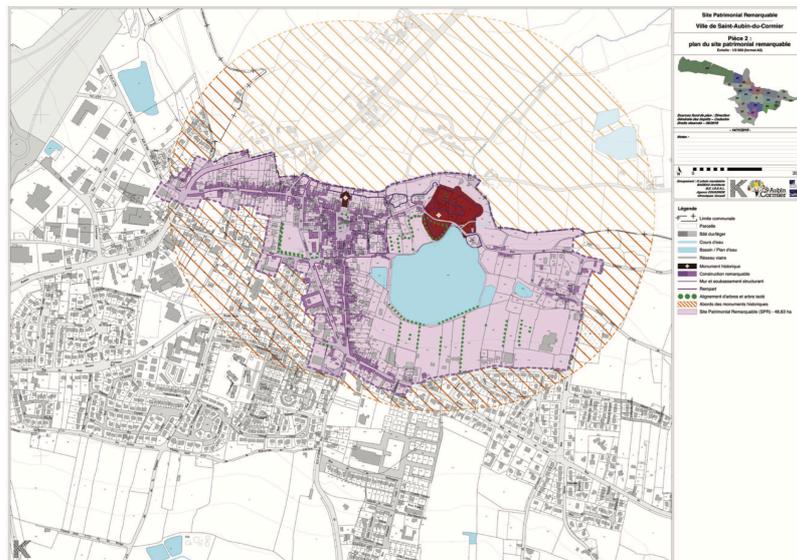
2) Rapport de présentation (64 pages, 12 septembre 2022)

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

Il présente les objectifs du PVAP, s'appuie sur le diagnostic territorial réalisé pour l'élaboration du SPR et les données relatives à l'environnement et aux risques analysées dans le PLU.

1. Rappel du SPR

- Création : arrêté ministériel du **15 juin 2020**.
- Emprise de la servitude : **48,63ha**, moins de 2% du territoire communal, homogénéité urbanistique du centre (ancienne ville fortifiée, faubourgs, hameau de Bécherel, étang), limite communale, cartographie.



2. Le document de gestion du PVAP

1) *Cadre juridique* (code du patrimoine) : Prescrit en même temps que l'élaboration du SPR : 20 février 2018. Servitude d'utilité publique (SUP) qui s'impose au règlement du PLU.

2) *Les effets* : tous les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis sont soumis à une autorisation préalable de l'ABF qui peut l'assortir de prescriptions motivées (respect de l'intérêt public et du règlement du PVAP). En cas de désaccord avec l'ABF, l'autorité compétente et/ou le demandeur peut se tourner vers la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA) pour avis.

3) *Les objectifs poursuivis* :

- Inscrire le patrimoine dans la dynamique de développement du territoire ;
- Favoriser l'appropriation du patrimoine par les habitants ;
- Partager un outil de valorisation du patrimoine saint-aubinais ;
- Revitaliser le cœur de l'agglomération ;
- Contribuer à la transition écologique ;

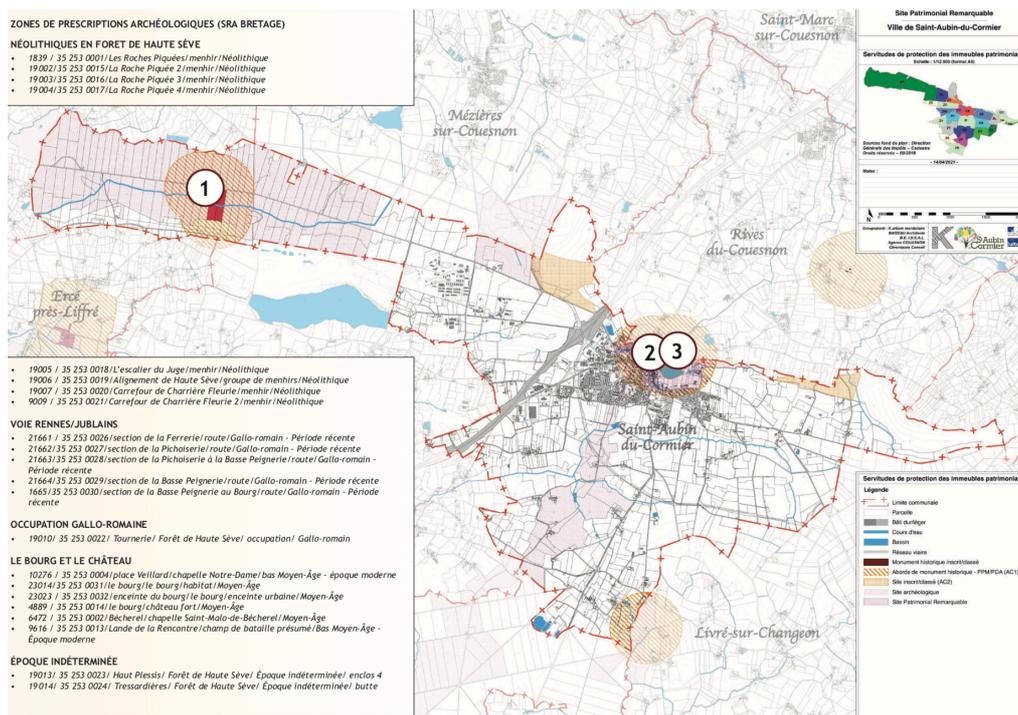
3. Les autres protections au titre des patrimoines

- Les MH et leurs abords (code du patrimoine): sur Saint-Aubin du Cormier, protégés au titre des MH, 1 MH classé (5 menhirs) et 2 MH inscrits (château 2014, église en 2015). Protection dans un rayon de 500m sauf dans le périmètre d'un SPR (surface cumulée de 85,85 ha dont 29,85 ha sur Saint-Aubin du Cormier (quartiers récents en frange du SPR, sans vraie valeur patrimoniale). Servitude AC1.

- Les sites classés (code de l'environnement, conservation ou préservation des secteurs qui présentent un intérêt général du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque), travaux soumis à une déclaration préalable. Servitude AC2.

- Les zones de présomption archéologique

EP n° 230143. Projet de Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) et de Périmètre délimité des abords (PDA). Rapport.



4. Le PLU en vigueur (approuvé le 8 juillet 2021)

1) Rappel des 6 orientations du PADD

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

Objectif n° 1 Sauvegarde des paysages d'une commune entre collines et forêts

Objectif n° 2 : Matérialiser clairement les limites à l'urbanisation

Objectif n° 3 : Préserver, mieux faire connaître et la valoriser le patrimoine bâti.

Ces objectifs sont repris dans la définition du SPR et les prescriptions réglementaires du PVAP :

- ° Préserver la qualité de l'étang et de ses abords (orientation 5).
- ° Maintenir les haies et les chemins.
- ° Protéger les sites classés et inscrits.
- ° Préserver et mettre en valeur le patrimoine religieux, ainsi que le patrimoine urbain en centre-ville et le «petit» patrimoine.

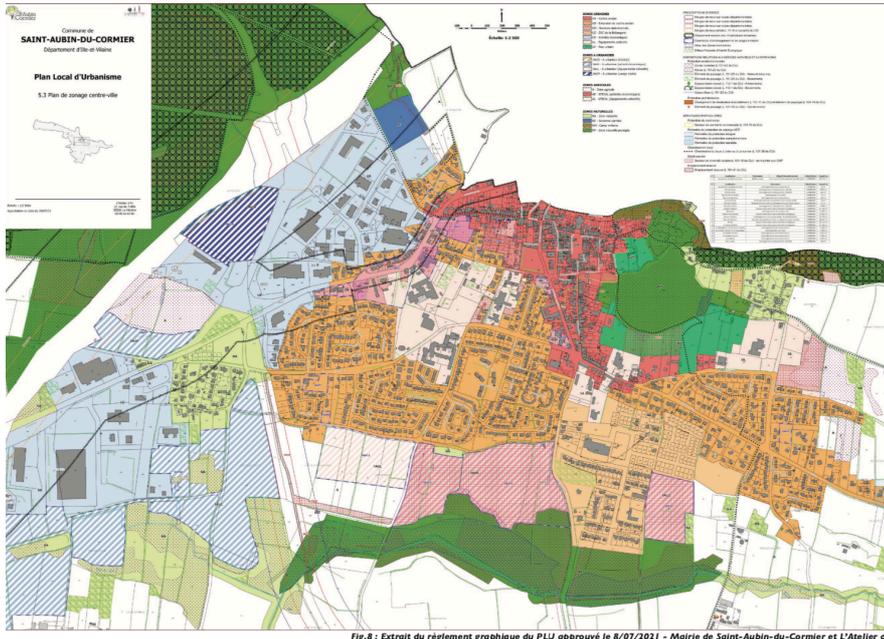
2) Le règlement du PLU

Le plan délimite un certain nombre de zones correspondantes au plan de secteurs du PVAP - Les secteurs désignés «Faubourg» et «Centre» sont reconnus en zone UA «Centre ancien» du PLU.

- Les secteurs «Equipements» sont identifiés en zone UL «Équipements collectifs» du PLU
- Le secteur «Bécherel» est délimité par une zone NA «Zone Naturelle» du PLU.
- Le «Tour de l'Étang» s'inscrit à la fois en zone NP «Naturelle protégée» et en zone UP «Parc urbain» du PLU ».

EP n° 230143. Projet de Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) et de Périmètre délimité des abords (PDA). Rapport.

Les superpositions des zones du PLU et des secteurs du PVAP se veulent les plus fidèles possibles.



Plan de zonage du PLU

3) Les risques, nuisances et autres servitudes

Sont identifiés au SPR : sismicité, retrait-gonflement des argiles, tempête, feux de forêt, radon, sites susceptibles d'être pollués, nuisances sonores, les SUP AC2, AC4, 14, PT2, A4 et A5.

5. Le projet de PVAP

1) Les enjeux perçus à travers le projet de mise en valeur

Saint-Aubin du Cormier petite cité de caractère depuis 2020 en même temps que le SPR. Les enjeux économiques, sociaux, environnementaux, patrimoniaux déterminent le périmètre et le règlement du SPR.

1. La valorisation du patrimoine comme moteur du développement durable

Renforcement du lien et de la complémentarité des espaces pour habiter la ville

Intégration du patrimoine saint-aubinois dans le projet de territoire (Liffré Cormier Communauté)

Promotion d'un large rayonnement et d'un développement touristique du territoire (Destination Rennes et Portes de Bretagne)

Distinction des secteurs témoins d'un patrimoine remarquable

Adaptation des prescriptions réglementaires conduisant à la mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti

* Enjeux spécifiques à la sauvegarde du bâti ancien (caractéristique du bâti du Haut Breton des différentes époques, du 15^{ème} à l'après guerre)

* Enjeux propres au maintien du paysage urbain (parcellaire médiéval, volumétrie des constructions, jeux de toits, de faitages, alignement, jardins structurants, murs soutènement, respirations urbaines, venelles, coloris des menuiseries...)

EP n° 230143. Projet de Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) et de Périmètre délimité des abords (PDA). Rapport.

* Enjeux spécifiques au bien être social (mixité entreprises et commerces locaux, proximité des équipements et services,...)

Ces enjeux tendent à converger pour répondre aux objectifs portés par le projet. Le règlement doit les concilier pour y répondre de manière globale.

2. Principaux enjeux retenus dans le cadre du PLU

En cours de révision en 2018 : PADD concomitant à l'élaboration du SPR. Cohérence et objectifs communs : limiter l'extension urbaine, rapprocher la dynamique résidentielle du cadre et du lieu du centre ancien, identifier les axes structurants, identifier le patrimoine remarquable pour le préserver et le valoriser, développer l'offre commerciale dans le centre ancien, développer l'attractivité touristique.

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

* Un tourisme de proximité autour du patrimoine de nature (Classement en Espace Naturel Sensible (ENS) du Bois de Rumignon et du Parc du Château au sein des Sites Naturels Remarquables), forêt de Saint-Aubin du Cormier, classement Natura 2000 de l'étang d'Oué, forêt de rennes sur le territoire communautaire.

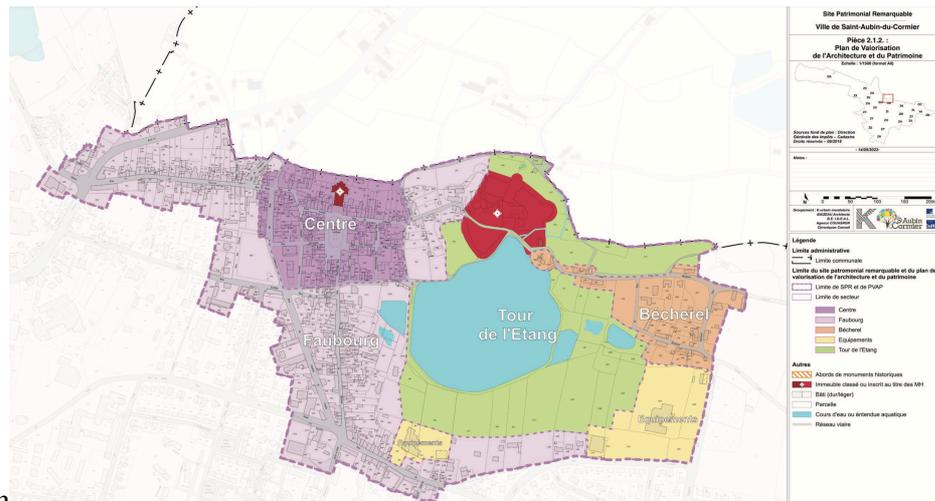
* Un patrimoine historique à découvrir : insuffisamment connu, laissé à l'initiative d'associations locales; proximité du château de fougères, du Mont St Michel, bataille de Saint-Aubin du Cormier de 1488 (haut lieu de l'histoire bretonne, lande de la Rencontre).

* Une offre d'hébergement touristique à développer : réduit, insuffisant. 33 résidences secondaires, 1 camping, pas d'hôtel, 3 gîtes et meublés.

* Valorisation du patrimoine comme enjeu communautaire, au delà du territoire communal ; Liffré Cormier Communauté a la compétence tourisme (faible part de l'économie locale, mais atouts proximité Rennes et Fougères au sein de la destination touristique). Favoriser une proximité à pied et une circulation douce entre les pôles d'intérêt patrimonial.

2) L'emprise et les secteurs

Le Plan de Valorisation de l'architecture et du Patrimoine (PVAP) s'applique sur la partie centrale de l'agglomération saint-aubinaise ; sur la totalité de l'emprise déjà reconnue au titre du SPR (P.m. 48,639 ha) : le Centre (5,291ha, 11% du SPR, ville close jusqu'au XVème s), les faubourgs (19,153ha, 39% du SPR, Cormier, rue du Général de Gaulle), le tour de l'étang (17,154 ha, 36% du SPR), Bécherel (3,57ha, 7% du SPR, village, chapelle), les équipements (espaces non bâtis, 3,471ha, 7% du SPR, au sud et sud-est).



3) Les prescriptions réglementaires

1. *Les particularités patrimoniales repérées au plan* font l'objet de dispositions générales et particulières précisées dans la partie littérale du règlement PVAP.

- Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis classés ou inscrits au titre des monuments historiques et soumis à la législation relative aux monuments historiques. Le PVAP n'a pas vocation à les réglementer davantage.
- Immeubles ou parties d'immeubles non bâtis protégés, à restaurer et à mettre en valeur (séquence naturelle au N-O, parcs ou jardins en pleine terre au N, espaces libres à dominante végétale autour de l'étang, arbres remarquables et séquences, composition ou ordonnance végétale d'ensemble, 2,8kms, places cours ou autres espaces libres à dominante minérale, cours d'eau ou étendue aquatique)
- Immeubles ou parties d'immeubles bâtis protégés (protégés notables antérieurs au 16^{ème}s, vestiges du 17^{ème}s, pans de bois du 18^{ème}s, bâtis en pierres du 18^{ème}s en bon état, bâtis du 19^{ème}s et 20^{ème}s de qualité et les bâtis protégés d'accompagnement, 366 objets, densité, valeur historique), éléments extérieurs particuliers (puits, fours), murs de soutènement, remparts, murs de clôture, à restaurer et à mettre en valeur

2. *Les autres prescriptions réglementaires particulières*

- Immeubles bâtis, non bâtis ou autres espaces non protégés

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

Espaces verts à créer ou à requalifier, places cours ou autres espaces libres à dominante minérale à créer ou à requalifier, 8 points de vue et perspectives à préserver et mettre en valeur (photos), passages ou liaisons piétonnes à maintenir ou à créer, immeubles bâtis à requalifier (peu de valeur architecturale), limite imposée d'implantation de constructions.

EP n° 230143. Projet de Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)
et de Périmètre délimité des abords (PDA). Rapport.



4. Le règlement écrit

Il porte sur :

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

Douze fiches règlementaires 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

5) Les incidences de la mise en œuvre du document sur l'environnement

Document PVAP pour l'examen au cas par cas par la MRAe.

Il présente :

EP n° 230143. Projet de Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) et de Périmètre délimité des abords (PDA). Rapport.

- Le contexte (territoire de Saint-Aubin du Cormier, documents de planification PLU).
- La dynamique du projet porté : les objectifs initiaux (cf point précédent), l'alternative d'un PSMV non retenue.
- Les caractéristiques de la zone retenue (valeur et vulnérabilité). Zone Natura 2000 à 3,2kms du SPR et séparée par l'A84 ; risques naturels et industriels identifiés ;
- La procédure d'élaboration du SPR et du PVAP impliquant les habitants et autres acteurs locaux : expertise transdisciplinaire, démarche participative, concertation tout au long de la procédure (septembre 2018 à mai 2022) 29 rencontres.
- Synthèse du cadre d'impacts du PVAP sur l'environnement, les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage ; identification des nuisances et risques et thématiques d'enjeux (géologie, topographie, hydrographie, biodiversité, continuité écologique, périmètres de protection et inventaires, site inscrit, risques et nuisances avec 3 sites supposés pollués, risque dans la construction, risque incendie et pas de zone inondable, réseaux, circulation, paysage, architecture). Incidences positives attendues du PVAP sur la biodiversité, sur la protection du patrimoine local, sur l'urbanisation et indirectement sur la ressource en eau, l'air et le climat.

Incidence positive sur l'économie : promeut le tourisme.

Incidence positive sur le résidentiel : maintenir la densité et encourager la rénovation des immeubles historiques.

Incidence positive sur le bien être et la santé : conforter les ambiances urbaines

Incidence positive sur le territoire de vie et la mobilité : proximité habitat/équipement, les covisibilités et mobilités douces.

Incidence positive sur le patrimoine matériel culturel et naturel.

3) Diagnostic territorial et patrimonial (164 page, 25 juin 2019)

(Annexe au Rapport de présentation)

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^{ème} 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 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.

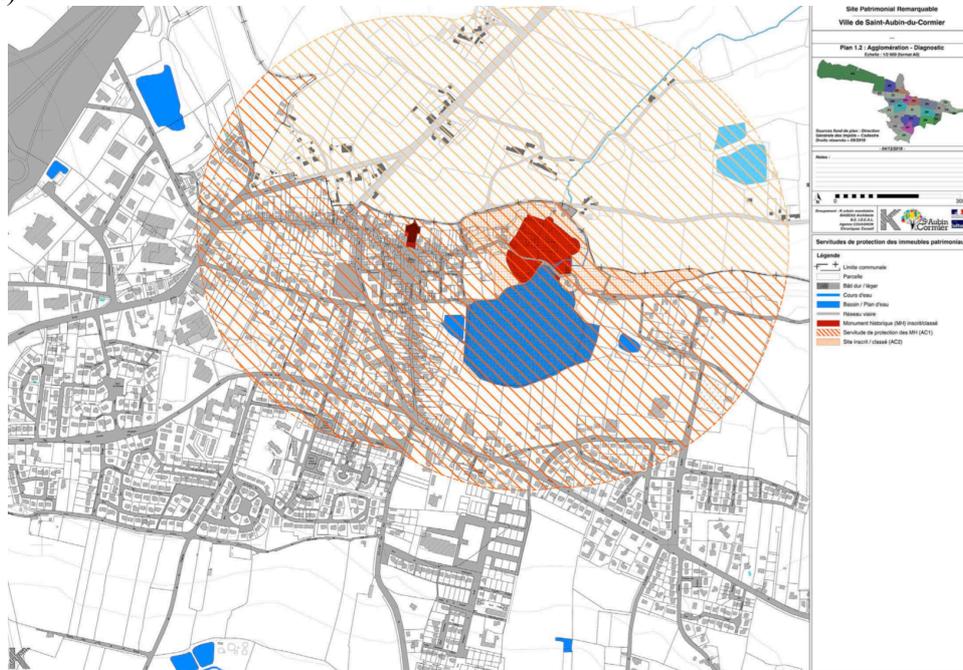
De son essor dès l'édification du château, jusqu'au début du XXe siècle lors de la construction de la nouvelle église, ils encadrent les grandes phases du territoire et forment des témoins patrimoniaux reconnus à protéger.

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.

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

EP n° 230143. Projet de Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) et de Périmètre délimité des abords (PDA). Rapport.

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.

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.

6. Bâti au XXIème siècle

Étalement de la ville au Sud-Est.

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/km², signe du caractère urbain de la commune.

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^{ème} RAMA) 1^{er} 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.

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.