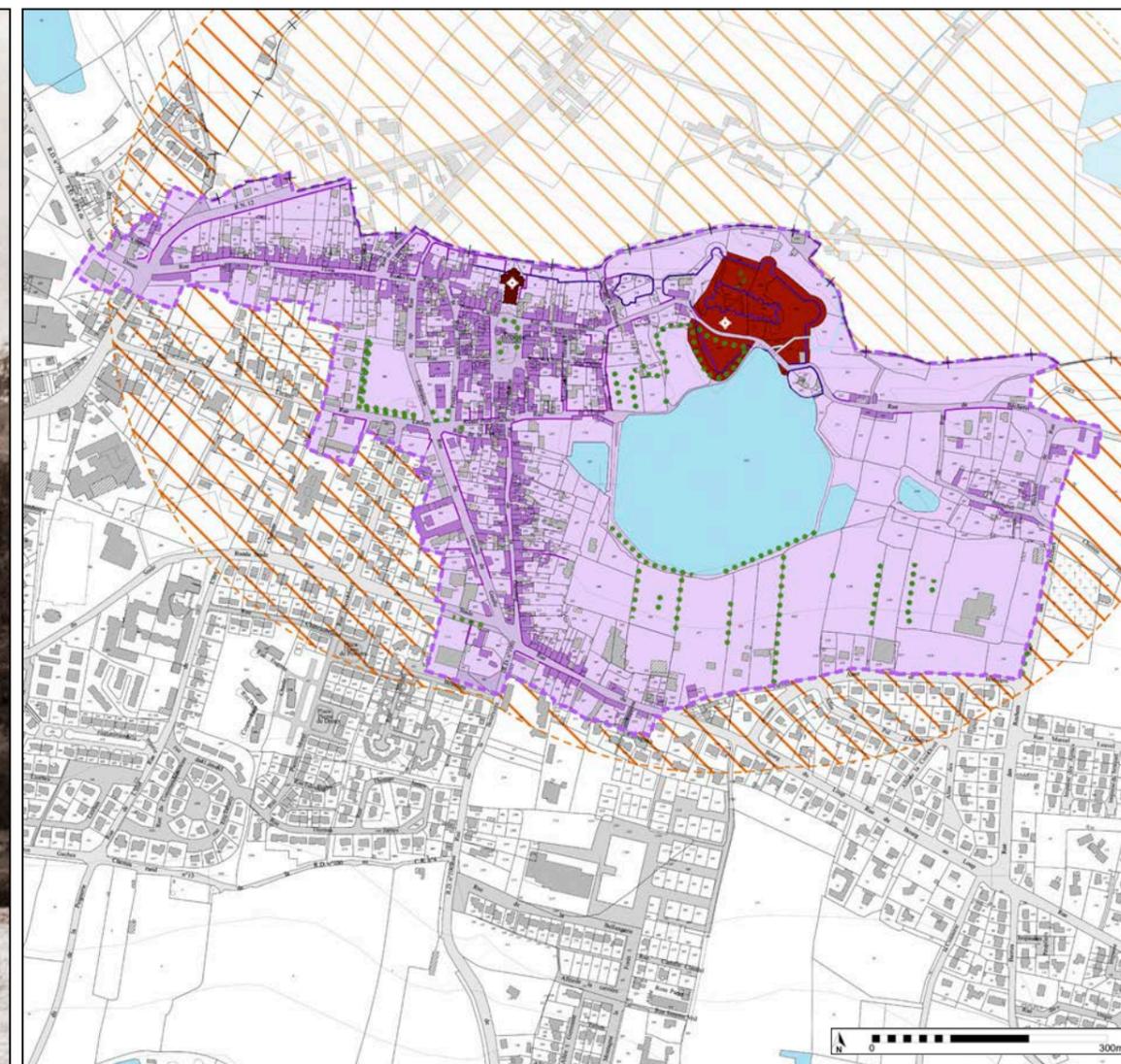


Ville de Saint-Aubin-du-Cormier

Création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR)



Pièce I : Rapport de présentation

- 15 octobre 2019 -

Mairie de Saint-Aubin-du-Cormier

Groupement : K.urban, B.E. I.D.E.A.L., Baizeau Architecte, Agence COÛASNON, Chroniques Conseil

Ville de Saint-Aubin-du-Cormier

**Création d'un Site Patrimonial
Remarquable
(SPR)**

Pièce I : Rapport de présentation

- 15 octobre 2019 -

**Direction Régionale des Affaires
Culturelles de BRETAGNE**

*Unité Départementale de l'Architecture et du
Patrimoine d'Ille-et-Vilaine*

*Groupement : K.urban, B.E. I.D.E.A.L.,
Baizeau Architecte, Agence COÜASNON,
Chroniques Conseil*

Sommaire	
I. LA DÉMARCHÉ D'ÉLABORATION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE... 6	
A. LE CONTENU DU DOSSIER.....6	
B. LA DÉMARCHÉ ET LA MÉTHODE D'ÉLABORATION.....6	
C. LE CADRE JURIDIQUE.....7	
II. LE PATRIMOINE DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER..... 8	
A. LE PATRIMOINE RECONNU.....8	
B. LA DISTINCTION PATRIMONIALE20	
III. LES ENJEUX DU PATRIMOINE ET LES OBJECTIFS DU SPR..... 48	
A. LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE48	
B. LA QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE ET LE TRAITEMENT DES ESPACES48	
C. LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ATTACHÉ AU TERRITOIRE DE L'AIRE49	
IV. LE PROJET DE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE 50	
A. LE BÂTI REMARQUABLE.....50	
B. LES SECTEURS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL54	
C. L'EMPRISE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE.....56	
Conclusion..... 59	
Liste des figures..... 60	

Nota : les analyses extraites du diagnostic (Cf. Pièce 1 - Annexe 1) ont été réalisées jusqu'en février 2019 et tiennent compte de la réalité du contexte connue à cette période. Par ailleurs, les relevés et indications de surfaces sont des estimations approchées sur la base du contenant cadastrale. En raison d'éventuelles évolutions récentes, le fond de plan cadastral mis à jour pour 2018 peut ne pas correspondre en tous points à la réalité.

I. LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

A. LE CONTENU DU DOSSIER

Le rapport de présentation est établi conformément aux dispositions du code du patrimoine, il s'appuie sur le diagnostic exposé en l'annexe et en propose une synthèse. Il énonce notamment les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti, ainsi que de qualité de l'architecture.

Au-delà, il reconnaît et justifie la délimitation du Site Patrimonial Remarquable pour conduire le projet selon les orientations retenues, en veillant à sa compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Aubin-du-Cormier.

Le présent dossier de création de Site Patrimonial Remarquable comprend les pièces suivantes :

- **Pièce n°1** : Rapport de présentation, dont le document annexé suivant :
 - **Annexe 1** : le diagnostic architectural, urbain, historique et paysager des particularités patrimoniales.
- **Pièce n°2** : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

B. LA DÉMARCHE ET LA MÉTHODE D'ÉLABORATION

1. La délibération municipale

Par délibération en date du 20 février 2018, la municipalité de Saint-Aubin-du-Cormier a prescrit l'élaboration d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) et d'un outil de gestion, de type Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) ou Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) le cas échéant.

Ce dispositif est établi en application des articles L.631-1 et suivant du code du patrimoine ; créés par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Cet article précise les conditions nécessaires à l'instauration de la servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, dans un but de protection, de conservation et de mise valeur du patrimoine culturel. Il indique ainsi que :

- *Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.*
- *Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur.*
- *Les sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne.*

2. Le comité de pilotage

Les études pour l'identification du patrimoine remarquable saint-aubinais et la proposition d'un périmètre ont débuté en septembre 2018. Entreprises par le groupement mandaté par la ville, leur avancement et leurs résultats ont été suivis mensuellement par un comité de pilotage regroupant élus municipaux, techniciens de la collectivité, l'architecte des Bâtiments de France de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Ille-et-Vilaine, ainsi que l'architecte et urbaniste en chef de l'État ; conseiller pour l'architecture et le développement durable au sein de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne.

Le premier corpus des analyses, conduisant à la délimitation du périmètre envisagé aujourd'hui, a fait l'objet d'un examen par l'inspecteur général du Ministère de la Culture, le 16 avril 2019. Ce premier exposé a également été étayé d'une visite du site animée par les représentants du comité de pilotage ; notamment le Maire et son adjoint à l'urbanisme et à l'aménagement rural.

3. L'expertise et le groupement chargé d'étude

Pour conduire à ses côtés l'élaboration du Site Patrimonial Remarquable, la municipalité a mandaté une équipe interdisciplinaire de cotraitants.

Ce groupement, représenté par un urbaniste-mandataire (K.urbain, R. Péchard), est composé d'un architecte du Patrimoine (Baizeau Architecte, E. Baizeau), d'un historien (Chroniques Conseil, P. Vendeville), d'un paysagiste (Agence COAUSNON, M. Piot) et d'une socio-économiste (B.E. I.D.E.A.L., M. Vinagre). Il présente ainsi tous les domaines d'expertise nécessaires à la délimitation de la servitude, puis à la définition ultérieure du plan de gestion.

En plus de son expertise, et suivant les attentes de la municipalité, ces chargés d'étude réunis offrent un regard transversal quant à la reconnaissance des particularités patrimoniales du territoire. Ils ont là aussi considéré le regard des habitants dans une démarche participative. 72 d'entre eux ont ainsi témoigné de leurs perceptions du patrimoine et de ses enjeux.

Public	Nbr. de RDV	Thème abordé
Comité de pilotage	6	Diagnostic
	2	Reconnaissance des particularités patrimoniales
	1	Examen de l'inspecteur général
	2	Délimitation d'un SPR
Population	5	Information et sensibilisation
Conseil des jeunes	1	Réunions et ateliers autour du patrimoine et ses enjeux perçus par les habitants
Acteurs économiques	2	
Acteurs socioculturels	3	
Représentants des collectivités	1	Projet de territoire de la communauté de communes et tourisme du secteur
Conseil municipal	3	Sensibilisation à la démarche, état d'avancement et proposition de périmètre de SPR

C. LE CADRE JURIDIQUE

I. Les conditions et la procédure de création de la servitude de SPR

L'article L.631-2 du code du patrimoine expose les mesures nécessaires à l'instauration d'un Site Patrimonial Remarquable. Il indique ainsi que :

- Les SPR sont classés par décision du ministre chargé de la culture, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture et enquête publique conduite par l'autorité administrative, sur proposition ou après accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (...) et, le cas échéant, consultation de la ou des communes concernées.
- La Commission nationale du patrimoine et de l'architecture et les commissions régionales du patrimoine et de l'architecture peuvent proposer le classement au titre des SPR. Cette faculté est également ouverte aux communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale lorsque le projet de classement concerne une zone intégralement ou partiellement située sur leur territoire.
- À défaut d'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (...), le site patrimonial remarquable est classé par décret en Conseil d'État, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture.
- L'acte classant le site patrimonial remarquable en délimite le périmètre.

L'article L.631-3 précise que :

- Dans son avis rendu en application des deux premiers alinéas de l'article L. 631-2, la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture indique le document d'urbanisme permettant, sur tout ou partie du périmètre, la protection, la conservation et la mise en valeur effectives du patrimoine culturel. Elle peut assortir son avis de recommandations et d'orientations.

La création d'un Site Patrimonial Remarquable résulte donc d'une expertise accrue portant sur la valeur patrimoniale d'intérêt public des secteurs mis à l'étude et d'une large concertation visant à promouvoir un projet partagé par l'État et ses services, la municipalité compétente et les habitants. Ici, la servitude est proposée à l'initiative de la municipalité ; compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

2. Les effets induits

• Les effets immédiats

L'article L.631-3 du code du patrimoine expose les effets induits par la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Le deuxième alinéa précise que :

- À compter de la publication de la décision de classement d'un site patrimonial remarquable, il est institué une commission locale du site patrimonial remarquable, composée de représentants locaux permettant d'assurer la représentation de la ou des communes concernées, de représentants de l'État, de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine et de personnalités qualifiées.
- Cette commission locale (CLSPR) est consultée au moment de l'élaboration, de la révision ou de la modification du document de gestion contenue au sein du SPR et assure le suivi de sa mise en œuvre après son adoption. Elle peut également proposer sa modification ou sa mise en révision.

Au sein du Site Patrimonial Remarquable un document de gestion s'impose pour contribuer à la protection et à la mise en valeur des patrimoines repérés. Ce document réglementaire est opposable au tiers et peut prendre la forme soit d'un :

- Plan de Sauvegarde et de Mise Valeur (PSMV), dans les conditions prévues au chapitre III du titre Ier du livre III du code de l'urbanisme.
- Ou, d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) conformément à « article L.631-4 du code du patrimoine.

Dans certains cas, selon les enjeux relevés et les objectifs poursuivis, les deux types de règlements peuvent s'articuler au sein d'un même périmètre.

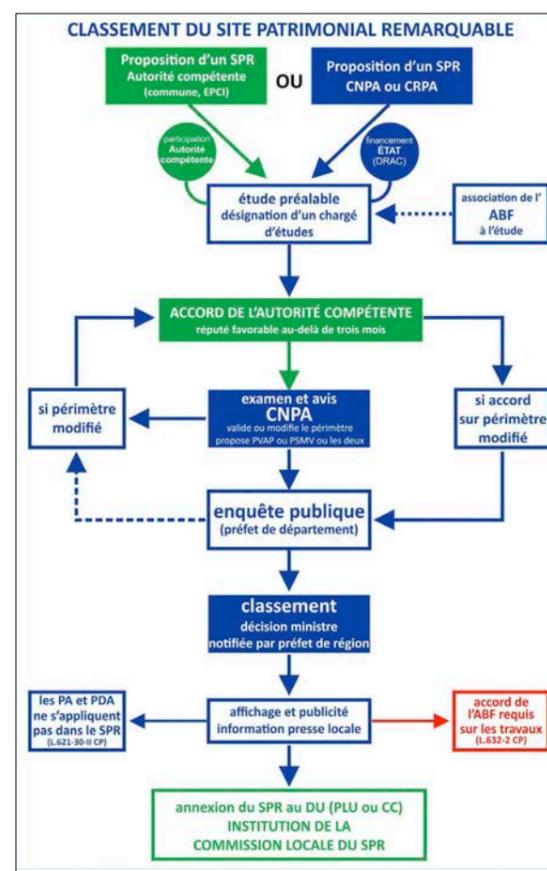


Fig.1 : Synopsis de la procédure de création d'un SPR (DRAC Haut de France)

• Le régime des travaux

Conformément à l'article L.632-1 :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis.
- Sont également soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du Code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par le plan de sauvegarde et de mise en valeur. Pendant la phase de mise à l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti.
- L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable.

L'autorisation de travaux ainsi requise est subordonnée à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) qui s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Il assure le cas échéant du respect du document de gestion en vigueur (PSMV ou PVAP). Il en est de même pour le permis de démolir, le permis de construire ou le permis d'aménager.

La municipalité peut également proposer un projet de décision à l'ABF qui émet alors un avis consultatif et peut proposer des modifications, après étude conjointe du dossier.

II. LE PATRIMOINE DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

A. LE PATRIMOINE RECONNU

I. La persistance d'un patrimoine historique

a. Chronologie

Orange — *chronologie générale.* / Noir — *chronologie de Saint-Aubin-du-Cormier.*

- 1025 – Mention de l'église Saint-Malo de Bécherel comme possession de l'abbaye de Saint-Florent de Saumur.
- 1223 – Fondation de Saint-Aubin-du-Cormier.
- 1225 – Le donjon du château de Saint-Aubin-du-Cormier est construit.
- 1231 – Siège de Saint-Aubin-du-Cormier par les troupes de Louis IX.
- 1237 – Fondation de foires par Pierre Mauclerc à Saint-Aubin-du-Cormier.
- 1341-1365 – *Guerre de Succession de Bretagne (Blois/Montfort).*
- 1341 – Prise de Saint-Aubin-du-Cormier par les troupes françaises soutenant Charles de Blois.
- 1373 – Prise de Saint-Aubin-du-Cormier par les troupes de Bertrand du Guesclin.
- 1435-1437 – Construction du logis du château de Saint-Aubin-du-Cormier, de la chapelle et de la deuxième enceinte du château.
- 1446 – Reconstruction de l'hôpital de Saint-Aubin-du-Cormier et de sa chapelle Saint-Antoine.
- 1455 – Un incendie ravage Saint-Aubin-du-Cormier.
- 1461 – *Début du règne de Louis XI.*
- 1464-1465 – *Guerre du Bien public.*
- 1466 – Fondation de l'hôpital de Saint-Aubin-du-Cormier.
- 1477 – *Naissance d'Anne de Bretagne.*
- 1487 – *Première campagne militaire de l'armée royale en Bretagne.* Prise de Saint-Aubin-du-Cormier par Charles VIII le 10 oct.
- 1488 — Bataille de Saint-Aubin-du-Cormier le 28 juillet. *Signature du traité du Verger le 19 août.*
- 1489 – Destruction du château de Saint-Aubin-du-Cormier sur ordre de Charles VIII.
- 1532 – *Union du duché de Bretagne et du royaume de France.*
- 1730 – Transfert de l'église paroissiale dans la chapelle seigneuriale sur l'actuelle place A. Veillard.
- 1764 – Érection de la tour de l'église paroissiale, aujourd'hui conservée.
- 1788 – Ouverture d'une « traverse » à Saint-Aubin-du-Cormier.
- 1790 – La commune de Saint-Aubin-du-Cormier devient chef-lieu de canton.
- 1797 – Comblement en cours des douves.
- 1842 – Acquisition du pré de l'Hôpital pour y emménager le champ de foire.
- 1848 – Plan d'alignement pour Saint-Aubin-du-Cormier.
- 1852 – Fondation d'une école privée de filles.
- 1871 – Aménagement du camp de la Lande d'Ouée pour l'armée.
- 1872 – Livraison de la nouvelle mairie sur les plans d'Aristide Tourneux.
- 1879 – Fin de la construction des halles sur les plans d'Aristide Tourneux.
- 1880 – Destruction de l'ancienne chapelle Saint-Denis du cimetière, remplacé par un nouvel édifice néo-gothique.
- 1884 – Réception provisoire de l'école des garçons sur plans de Laloy et démolition de l'ancienne école place du Carroir; installation d'une pompe au puits de la place du Carroir.
- 1895 – Réception définitive de l'école des filles sur plans de Lemée et arrivée du chemin de fer à Saint-Aubin-du-Cormier.
- 1902 – Inauguration de la nouvelle église paroissiale sur les plans de Henri Mellet.
- 1904 – Aménagement du lavoir Pissot de Saint-Aubin-du-Cormier sur les plans de Lemée.
- 1926 – Scellement d'une croix en commémoration de la bataille de Saint-Aubin-du-Cormier, près du champ de bataille sur un éperon rocheux.
- 1988 – Érection d'un nouveau monument de la bataille de Saint-Aubin-du-Cormier.



Fig.2 : Vue vers le pied de l'église de Saint-Aubin-du-Cormier.



Fig.3 : Affiche du 500^e anniversaire de la bataille de Saint-Aubin-du-Cormier (AD 35,6Fi Saint-Aubin-du-Cormier/65).

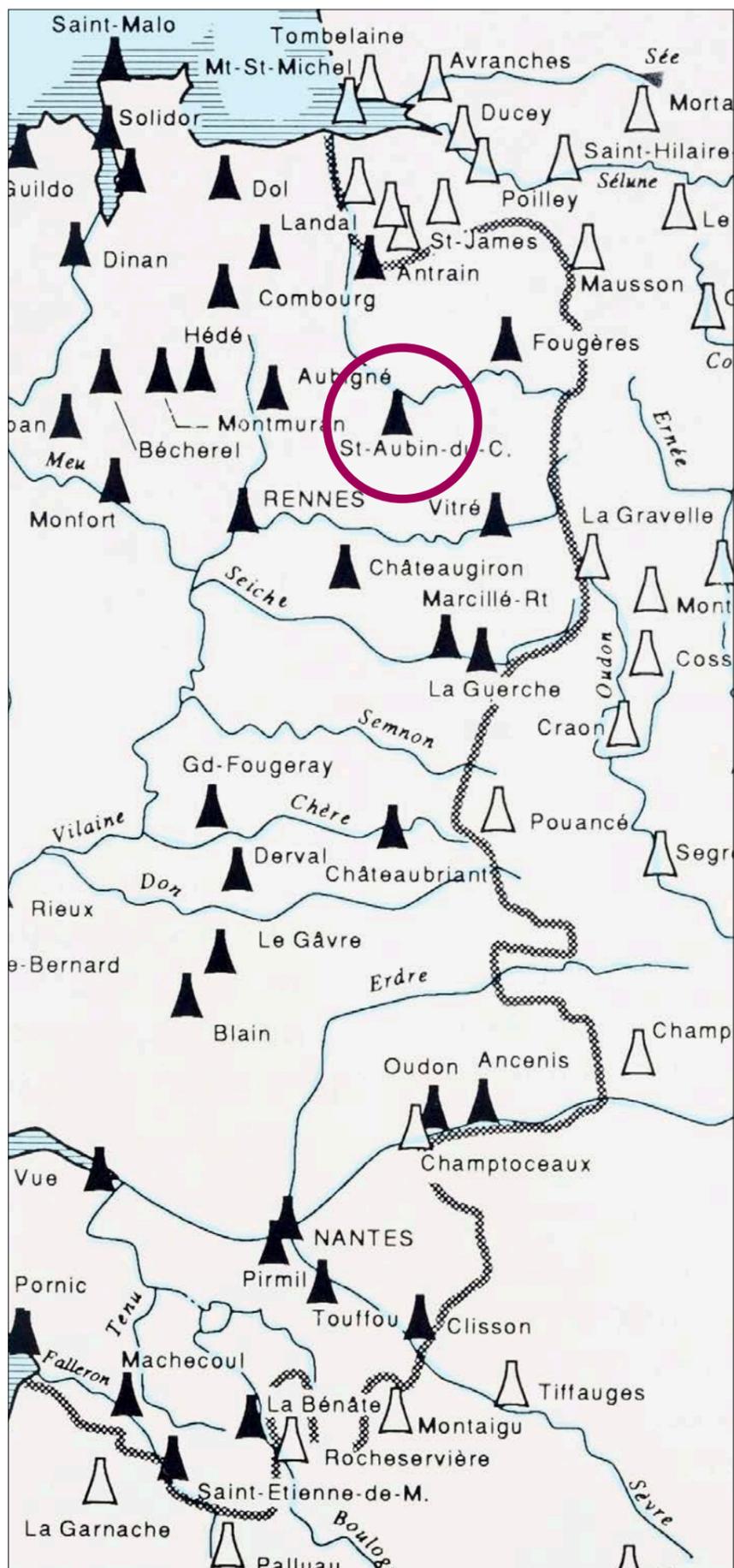


Fig.4 : Les fortifications des Marches de Bretagne, frontière franco-bretonne, XIII^e-XV^e siècles (Cintré, 1992, p. 23).

b. Les marches de Bretagne

Elles naissent vers le VI^e siècle, alors que s'exerce pleinement la poussée expansionniste des Bretons qui débarquaient en Armorique pour étendre leur aire d'influence. Sous Charlemagne, le terme de Marches de Bretagne apparaît dans les textes dès 778. Elles forment alors une vaste circonscription militaire comprenant les comtés de Vannes, Rennes et Nantes, et sont placées sous la responsabilité d'un marquis dont l'un des plus célèbres est Roland, neveu de l'Empereur et héros de *Roncevaux*. À la fin du IX^e siècle, l'extension maximale du royaume breton l'amène à englober l'intégralité des Marches de Bretagne à son territoire.

Dans ce vaste secteur, la période des X^e-XIII^e siècles voit la mise en œuvre d'une impressionnante quantité d'ouvrages fortifiés dont témoignent les toponymes en Mottes, Roche, Rocher, Haies ou Plesses. Assez rapidement, les tours et les palissades en bois laissent place à des ouvrages plus importants : Châtelliers, Châtelets, Chastels, Châteaux, Courtines, Murailles, Tour, Archères, Bastilles. C'est un véritable réseau de fortifications qui se met en place autour des principales places, de neuf baronnies bretonnes érigées à partir de la fin du X^e siècle : Combourg et Dol, Fougères, Vitré, La Guerche, Châteaubriant, Ancenis, Clisson, La Benâte et Machecoul. Les faiblesses de cette première ligne de forteresses étaient compensées par le réseau urbain de l'intérieur de la Bretagne (Rennes, Montfort, Châteaugiron, Hédé, Nantes, etc.) qui contribuait à former une seconde zone de défense, à donner de la profondeur aux Marches. Les constructions des places de Saint-Aubin-du-Cormier et du Gâvres par le duc de Bretagne Pierre Mauclerc s'inscrivent en partie dans cette volonté de combler les faiblesses défensives des Marches de Bretagne au cours du XIII^e siècle.

Les XIV^e et XV^e siècles plongent les Marches de Bretagne dans un engrenage de conflits. C'est pourtant l'apogée de la Bretagne, notamment maritime, commerciale et institutionnelle. La frontière tend à se déterminer au sein de cet « état de guerre » et à se cristalliser autour des points névralgiques : Fougères, Châteaubriant, Dol, Vitré ou La Guerche, mais encore Rennes et Montfort en fonction des opérations militaires. Le XV^e siècle en particulier sera le temps d'importants travaux sur les fortifications pour s'adapter aux évolutions de la guerre et notamment au rôle croissant de l'artillerie.

Cette frontière ne disparaît pas avec l'indépendance du duché de Bretagne au début du XVI^e siècle. Elle demeure frontière de gabelle, frontière de pays d'états, mais elle perd progressivement son rôle militaire, dont les fortifications encore conservées restent un témoignage saisissant.

c. De la ville au gros bourg

En 1223 sont fondés le château et la ville de Saint-Aubin-du-Cormier par le duc de Bretagne Pierre Mauclerc. La seule occupation antérieure connue était, vers 1025, une chapelle Saint-Malo, à Bécherel. Un premier château, de huit tours et un donjon, est construit et un étang est aménagé. Pour favoriser l'installation d'habitants et valoriser les terres, Pierre Mauclerc accorde une charte de privilèges.

Au cours des XIV^e et XV^e siècles, se mettent en place les cadres de la ville que nous connaissons encore aujourd'hui : rues, remparts, portes, faubourgs, etc. Les documents témoignent d'une présence marquée des jardins et des vergers dans la ville close. Les guerres du XV^e siècle expliquent la construction d'une deuxième enceinte au château, d'un rempart autour de la ville et enfin la destruction du château suite à la bataille de 1488 qui sonne la fin de son rôle militaire. À la croisée des routes reliant Rennes à Fougères et Vitré à Saint-Malo, Bécherel peut compter sur les privilèges accordés sous Pierre Mauclerc et sur le dynamisme de l'économie bretonne des XVI^e-XVIII^e siècles pour se relever. De nouvelles maisons s'érigent dans la ville et les faubourgs.

Aux XIX^e et XX^e siècles, la ville change de visage, se densifie et s'étend : champ de foire, mairie, halles, écoles des garçons et des filles, nouvelles rues (Leclerc et de Gaulle). Libéré des anciennes halles, l'intramuros se pare d'une nouvelle place (A. Veillard) dominée par une nouvelle église. Les rues s'alignent, les façades médiévales se modernisent, les trottoirs, les caniveaux, et l'éclairage public font leur apparition. À partir des années 1970, les quartiers pavillonnaires et les équipements se multiplient progressivement au sud-ouest et au sud-est de la ville. Enfin au début du XIX^e siècle, avec l'A84, Saint-Aubin se rapproche des villes voisines : Rennes et Fougères.

2. L'identité architecturale

La commune de Saint-Aubin-du-Cormier dispose d'une architecture traditionnelle, en bourg ou en écart, **d'époques de constructions diverses, remarquablement conservée**. Si elle semble largement représentée par le bâti des XIX^e et XX^e siècles, elle est issue d'un renouvellement permanent sur elle-même qui, par l'évolution infime, a permis une conservation des bâtis plus anciens. Ainsi, hormis les dégâts de l'incendie de 1455 qui ont fait disparaître le bâti antérieur, toutes les périodes sont bien représentées. **Plusieurs typologies se dégagent de cette architecture ancienne, sans pour autant rompre l'harmonie grâce à des logiques communes d'implantation et d'orientation du bâti.**

a. L'évolution des typologies architecturales au sein de l'agglomération

• Le bâti du XIII^e au XVI^e siècles

La ville médiévale ravagée par un incendie en 1455 nous est seulement connue au travers des archives qui décrivent un bâti terre dense, couvert en chaume et en ardoises. Les vestiges du donjon et de l'ancien mur d'enceinte sont les uniques témoins architecturaux facilement appréhendables de cette période. Fortement marquée par les conflits notamment la bataille de 1487 qui entraîne la destruction de maisons de ville et de faubourgs et le début de la ruine du rempart.

• Le bâti au XVII^e siècle

Les constructions domestiques situées à proximité de la place du Carroir (aujourd'hui, place Alexandre Veillard) illustrent cette volonté de se concentrer autour des pôles économiques et religieux de la ville : les halles et l'église. Cependant, quelques vestiges situés à l'extérieur de l'emprise des remparts subsistent, comme en témoigne le manoir de la Garenne (1 rue du Stade).

• Le bâti au XVIII^e siècle

- Bâti en pan de bois

Ces constructions formaient à l'origine des fronts bâtis au Sud, à l'Ouest et à l'Est de la place du Carroir qui accueillait le marché hebdomadaire (actuellement, place Alexandre Veillard). Les quelques vestiges encore visibles aujourd'hui ont subi de nombreux remaniements entre le XIX^e et le XX^e siècles.

- Bâti en pierre

Ces bâtiments se situent sur les rues adjacentes de la place Alexandre Veillard, mais également sur les deux anciens faubourgs : le bourg au Loup (actuellement rue de la Garenne) et le Faubourg de l'Écu.

• Le bâti au XIX^e siècle

- Bâti frappé d'alignement et le remembrement parcellaire intramuros

La commune de Saint-Aubin-du-Cormier connaît un nouvel essor durant la seconde moitié du XIX^e siècle. La construction d'une nouvelle église entraîne de nombreux changements qui ont un impact lourd sur la trame bâtie. Elle s'accompagne de projets urbains d'envergure principalement portés sur l'alignement des fronts bâtis donnant sur la place Alexandre Veillard et quelques rues adjacentes. Souvent accompagnés de remembrements parcellaires, ils entraînent la démolition partielle, voire totale, des immeubles antérieurs.



Fig.5 : Bâti situé dans le lieu-dit de Bécherel, site accueillant les premières implantations de Saint-Aubin



Fig.6 : Maison place Alexandre Veillard



Fig.7 : Maison rue Cottin



Fig.8 : Immeubles en pan de bois situés sur la place Alexandre Veillard formant à l'origine des maisons à porche. Le léger encorbellement témoigne de l'existence du portique qui a été comblé lors de réaménagement durant la seconde moitié du XIX^e siècle.

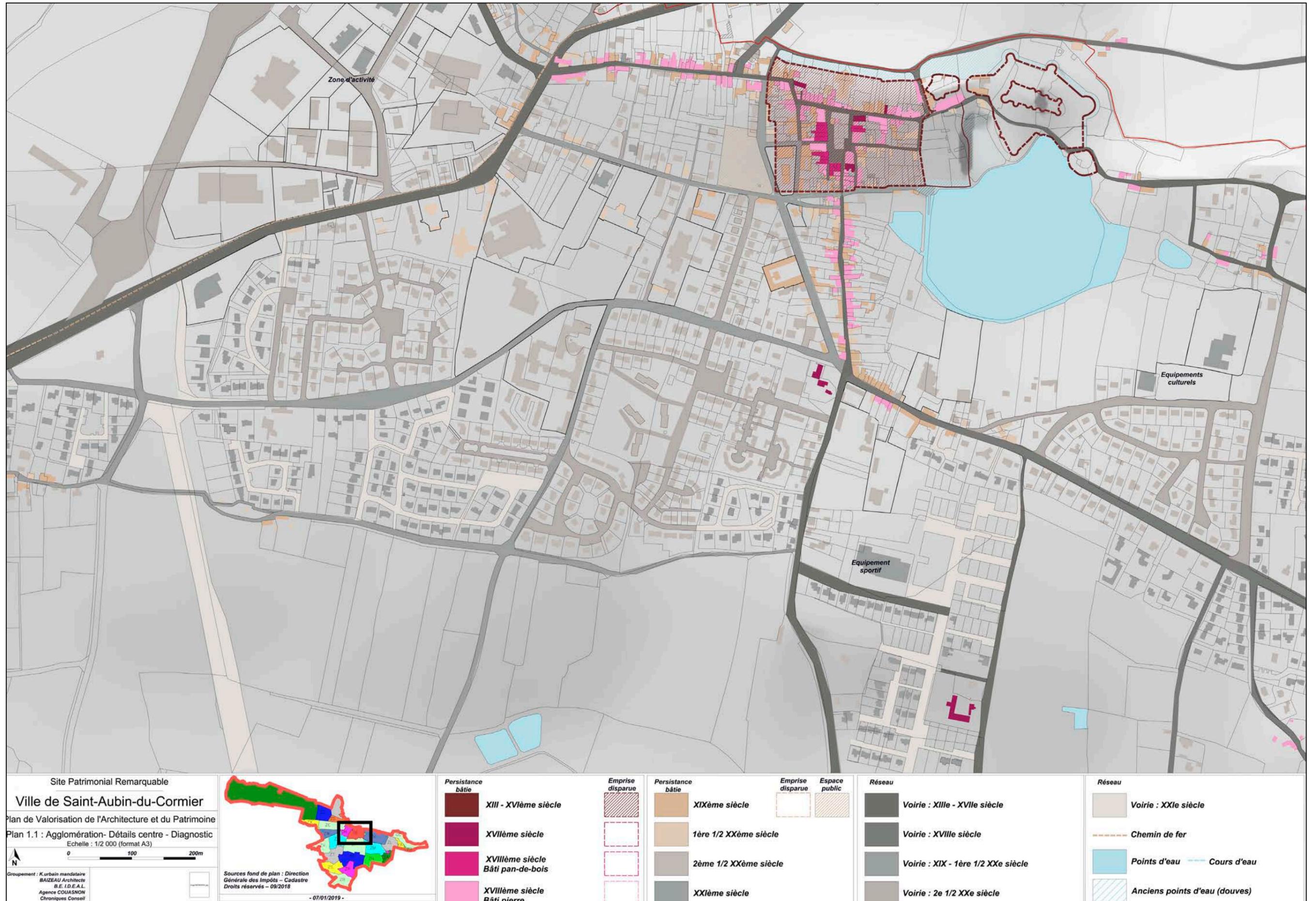


Fig.9 : Repérage des premiers lotissements

• **Le bâti des faubourgs et de l'expansion urbaine**

Ces nouvelles constructions s'implantent dans les dents creuses des faubourgs et au bord des nouvelles voies de circulation. À noter que de nombreuses façades de la rue de l'Écu sont remises au goût du jour durant cette période : frappées d'alignement, symétrie et régularité des façades, emploi de nouveaux matériaux industriels, agrandissement des baies.

• **Les grands projets publics à la charnière des XIX^e et XX^e siècles**

La 2^e moitié du XIX^e siècle voit l'émergence de nombreux projets de construction d'infrastructures publiques : écoles de filles et de garçons, mairie, halles, poste, hôpital et gendarmerie. Ces édifices apparaissent au sud-ouest du centre-bourg historique, sur des zones peu ou prou construites faisant également l'objet de planifications urbaines (création de voies, nouvelle desserte de la ville, etc.).

• **Le bâti au XX^e siècle**

- **avant-guerre**

Durant la première moitié du XX^e siècle, les nouvelles constructions s'inscrivent dans la trame urbaine, en lieu et place d'anciens immeubles, ou, plus particulièrement, sur de nouvelles parcelles plus larges. Il s'agit principalement de maisons où l'on retrouve des influences diverses (par exemple l'architecture balnéaire) et une mixité des matériaux que l'on observait déjà au XIX^e siècle.

- **après-guerre**

La commune de Saint-Aubin-du-Cormier connaît un nouvel essor durant la seconde moitié du XIX^e siècle. La construction d'une nouvelle église entraîne de nombreux changements qui ont un impact lourd sur la trame bâtie. Elle s'accompagne de projets urbains d'envergure principale.

- **Les premiers lotissements**

La seconde moitié du XX^e siècle voit l'apparition des premiers lotissements sur la commune. Ceux-ci concordent avec la création de nouvelles voies telle que la rue des Rosiers. Ainsi, l'urbanisation prend peu à peu du terrain, notamment au Sud-Ouest, le long de la rue du Stade, et à l'Est de la rue du Bourg au Loup.

• **Le bâti au XXI^e siècle**

Les années 2000 voient l'étalement de la ville au Sud-Est, le long de la rue de Vitré, englobant le bâti des anciens lieux-dits (Manoir de la Bellangerie).



Fig.10 : Immeuble XVIIIe rue de l'Écu (modifié au XIXe - faubourg du Cormier)



Fig.11 : Front bâti frappé d'alignement au sud-ouest de la place Alexandre Veillard



Fig.12 : Maison construite à l'alignement d'une nouvelle voie — la rue Leclerc



Fig.13 : Immeuble au sein du faubourg du Cormier



Fig.14 : Carte postale ancienne l'ancien lavoir (source : archives en ligne Musée de Bretagne)



Fig.15 : La place du Carroir après la démolition des halles et de l'église (source : archives en ligne Musée de Bretagne)



Fig.16 : la Mairie (source : archives en ligne Musée de Bretagne)



Fig.17 : Carte postale ancienne l'ancienne gare (source : archives en ligne Musée de Bretagne)



Fig.18 : Carte postale ancienne la gendarmerie, déb. XX^e siècle (source : AD 35)



Fig.19 : Carte postale ancienne les halles et la mairie, déb. XX^e siècle (source : AD 35)

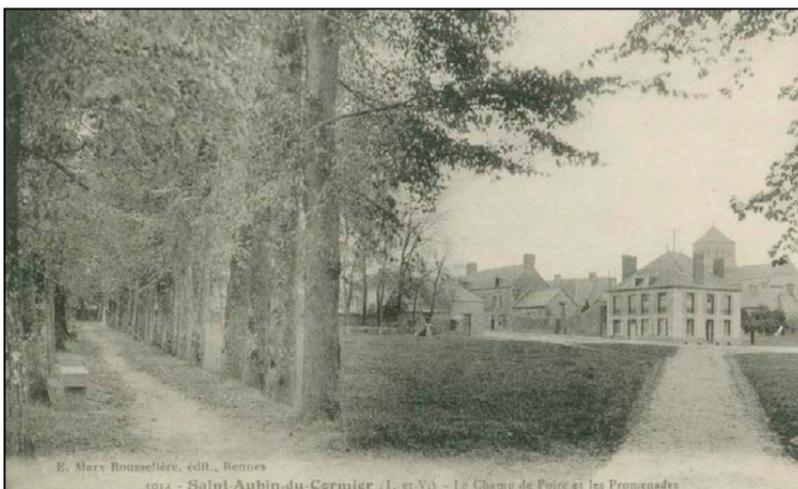


Fig.20 : Carte postale ancienne le Champ de foire, déb. XX^e siècle (source : AD 35)



Fig.21 : Carte postale ancienne de l'ancienne poste, Ire moitié du XX^e siècle (source : AD 35)



Fig.22 : Les Halles (source : archives en ligne Musée de Bretagne)

b. Les écarts anciens

Les écarts sont dispersés sur l'Est et le sud du territoire communal. Constituées de plusieurs bâtiments, les datations sont variées et attestent d'une évolution de l'habitation et de l'agriculture dans le milieu rural. Ainsi, si les bâtiments les plus anciens datent du XVIII^e siècle, des maisons et des dépendances sont venues les compléter au cours des XIX^e et XX^e siècles.

La commune de Saint-Aubin-du-Cormier connaît un nouvel essor durant la seconde moitié du XIX^e siècle. La construction d'une nouvelle église entraîne de nombreux changements qui ont un impact lourd sur la trame bâtie. Elle s'accompagne de projets urbains d'envergure principale.



Fig.27 : Lieu-dit Bécherel



Fig.28 : Lieu-dit le Haut-Breuil Bernier



Fig.29 : Lieu-dit le la Longerie



Fig.30 : Anciens fours — les Vallées



Fig.33 : Lieu-dit les Vallées



Fig.31 : Orant situé sur le lieu-dit Bécherel

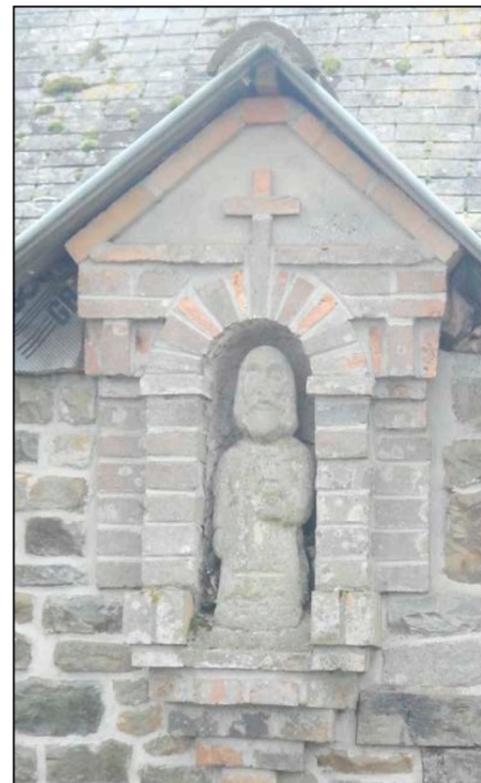


Fig.32 : Orant situé sur le lieu-dit des Petites Vallées



Fig.23 : Ensemble bâti d'origine XVIII^e, lieu-dit Grand-Patis — Maison Rouge



Fig.24 : Lieu-dit Belle cour



Fig.26 : Four, lieu-dit le Haut Breuil Bernier



Fig.25 : four, lieu-dit le Haut Breuil Bernier

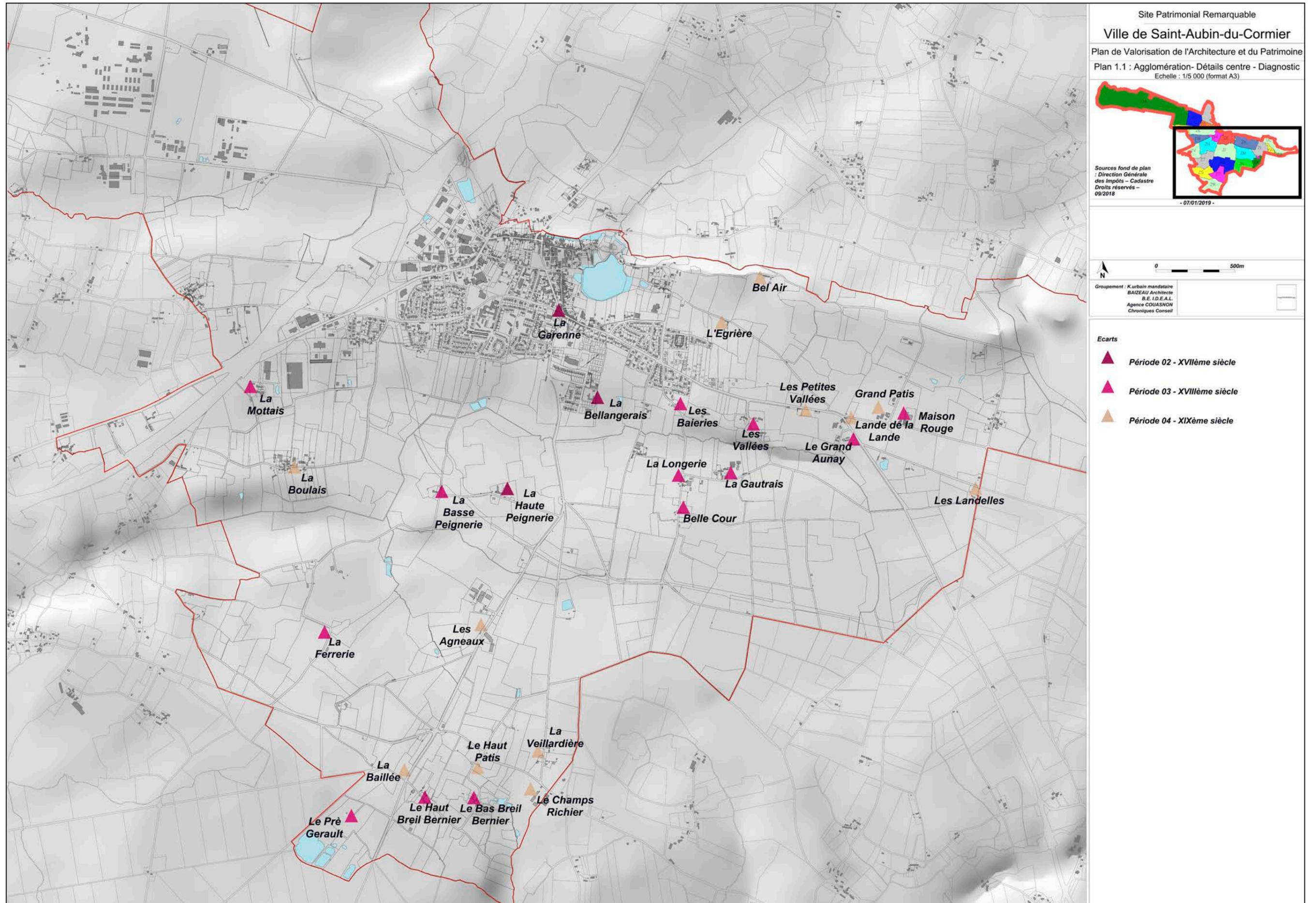


Fig.34 : Repérage du bâti en écart

3. Les protections actuelles au titre du code du patrimoine

a. Les sites archéologiques

La liste succincte des sites repérés par le Service Régional de l'Archéologie, rapportée sur la carte jointe, est reportée en intégralité en annexe du présent dossier de diagnostic.

Ces sites s'étendent principalement au cœur du centre historique, dans l'emprise d'origine du château, ainsi qu'au sud-ouest du bourg, le long du tracé d'une ancienne voie antique, et au Nord-Ouest, au sein de la forêt de Haute-Sève, autour des vestiges datant de l'époque néolithique

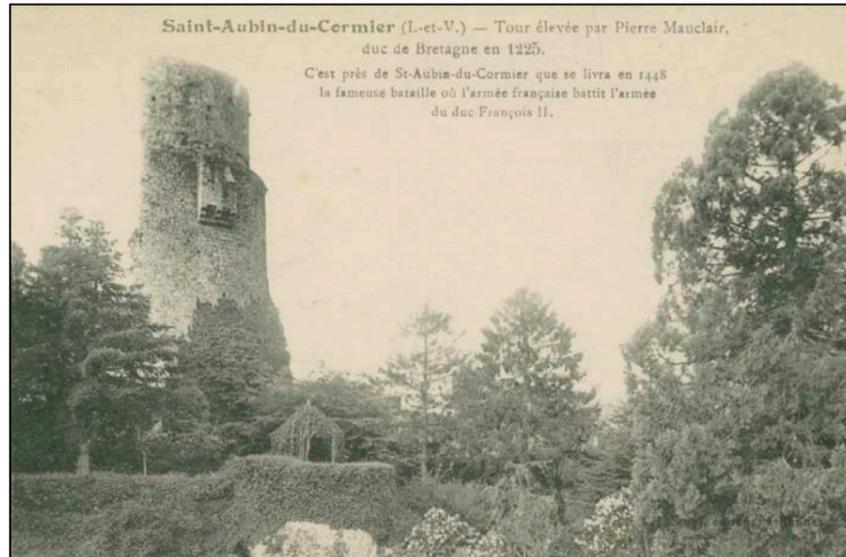


Fig.35 : Carte postale ancienne, ruines du donjon (source : archives en ligne du Musée de Bretagne)



Fig.36 : Cartes postales anciennes, mégalithe de la forêt de Haute-Sève (source : archives en ligne du Musée de Bretagne)

b. Les Monuments Historiques

La commune de Saint-Aubin-du-Cormier dispose de trois entités (1 classé - 2 inscrits) protégées au titre des Monuments Historiques, listées ci-dessous :

1. Cinq Menhirs - lieu-dit La Forêt de Haute-Sève	Cad. A1 109, 110, 47 à 50	Classement par liste de 1900	Néolithique	Patrimoine archéologique
2. Eglise Saint-Aubin - rue du Château : <i>La première église primitive est située à cinq cents mètres de la ville et s'appelait Saint-Malo-de-Bécherel. Elle tombe en ruines et cesse d'être paroissiale en 1730. Une nouvelle église est construite entre 1899 et 1902 sur les plans d'Henri Mellet par l'entrepreneur Richer.</i>	Cad. E 26	Édifice en totalité : Inscription par arrêté du 31 juillet 2015	XIX ^e -XX ^e	Patrimoine bâti religieux
3. Château - route du Château : <i>Après avoir subi de nombreux assauts durant la lutte entre les ducs de Bretagne et le roi de France, le château fut rasé par Charles VIII. Il n'en reste qu'une partie du donjon. Le duc Jean V y avait fait exécuter de grands travaux pour augmenter les fortifications, qui furent complétées par François II. Le château possédait dix tours en plus du donjon. Les murs d'enceinte avaient cinq mètres d'épaisseur.</i>	Cad. E 169 à 171, 189 à 193, 203, 204, 645, 646, 844, 848	Parties publiques des 2 enceintes, élévations et sol d'assiette des parcelles : Inscription par arrêté du 3 octobre 2014	XIII ^e	Château

Enjeux :

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 XX^e 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 ».



Fig.37 : Vestiges du château inscrits au titre des MH en 2014



Fig.38 : un des menhirs classés MH en 1900



Fig.39 : Église St-Aubin inscrite MH en 2015

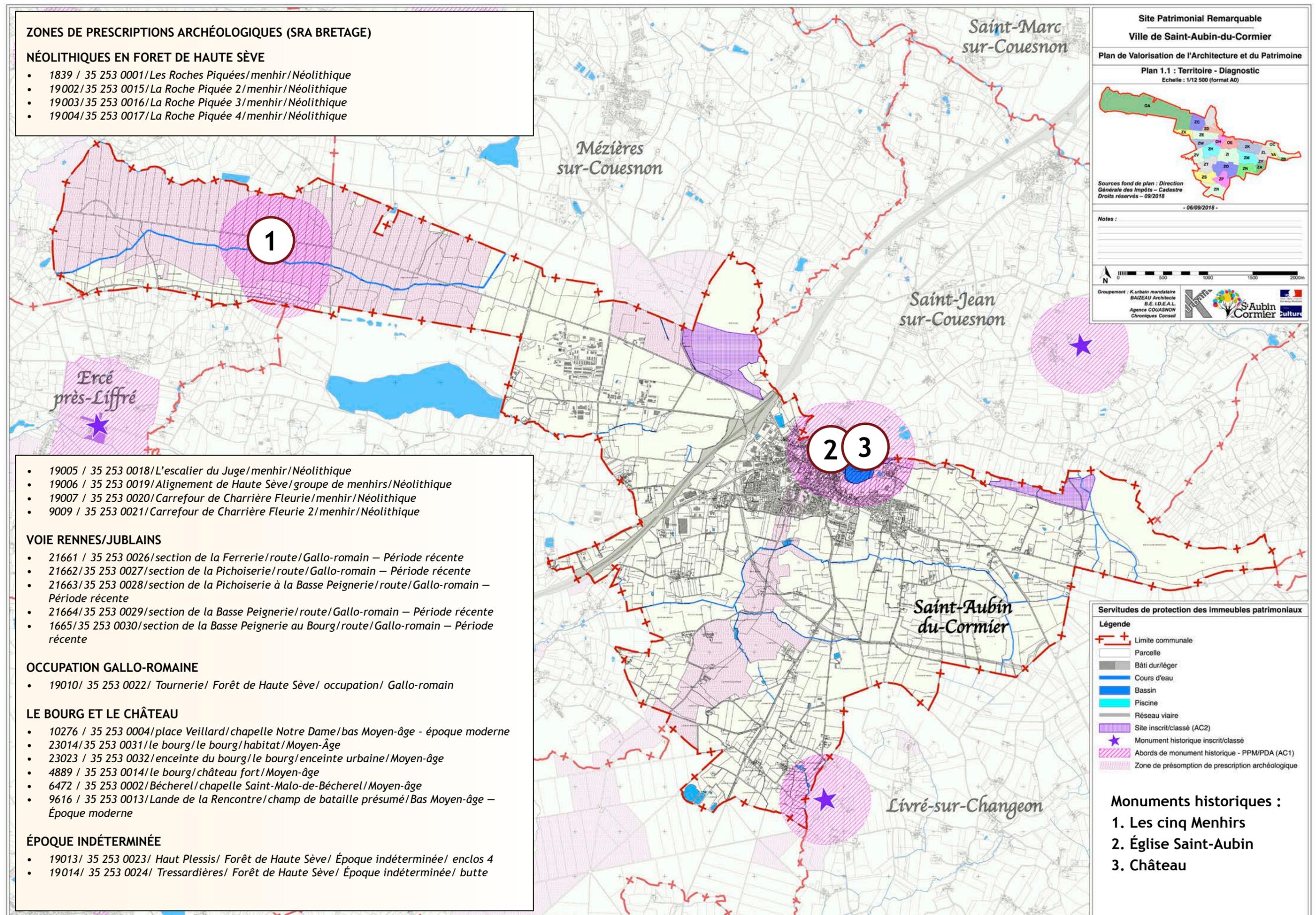


Fig.40 : Repérage des Monuments historiques et des zones de présomption de prescription archéologique

c. Les abords des monuments historiques

La servitude de protection des abords des monuments historiques est défini aux articles L.621-30 et suivants du code du patrimoine. Elle a pour but la protection, la conservation et la mise valeur du patrimoine culturel et s'applique ici à tout immeuble bâti ou non bâti visible des édifices inscrits ou à tout immeuble bâti ou non bâti visible en même temps qu'eux et situé à moins de 500 mètres de ceux-là. En revanche, cette protection n'est pas applicable dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR) classé en application des articles L.631-1 et L.631-2 du même code.

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 concerne la partie agglomérée de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier et 56 ha s'étalent sur le territoire de la commune nouvelle des Rives-du-Couesnon (P.m. Créée le 01/01/2019 par la fusion des communes de Saint-Georges-de-Chesné, Saint-Jean-sur-Couesnon et Saint-Marc-sur-Couesnon). À noter que route de Fougères, au nord, la limite communale divise ces deux communes à travers la partie bâtie située en continuité de l'agglomération saint-aubinaise.

Un périmètre délimité des abords (PDA) peut-être réalisé sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme sous réserve de l'accord de ce dernier. Indépendamment du périmètre de 500 mètres de rayon, il s'agit alors 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.



Fig.41 : Vue sur la silhouette du cœur historique depuis l'étang

d. Le site inscrit/classé

Les sites inscrits sont définis à l'article L.341-1 du code de l'environnement. Ils ont pour but la conservation ou la préservation des secteurs qui présente un intérêt général du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Dans ces périmètres les travaux autres que ceux d'exploitation courante et d'entretien normal, sont soumis à déclaration préalable auprès de l'administration dans un délai de quatre mois avant le début des travaux (article L.341-1 du code de l'environnement). Seuls les permis de démolir sont soumis à l'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France.

Ici, le site inscrit prend en compte les parcelles de l'ancien château défensif ainsi que ses abords immédiats (Cf. plan ci-contre).

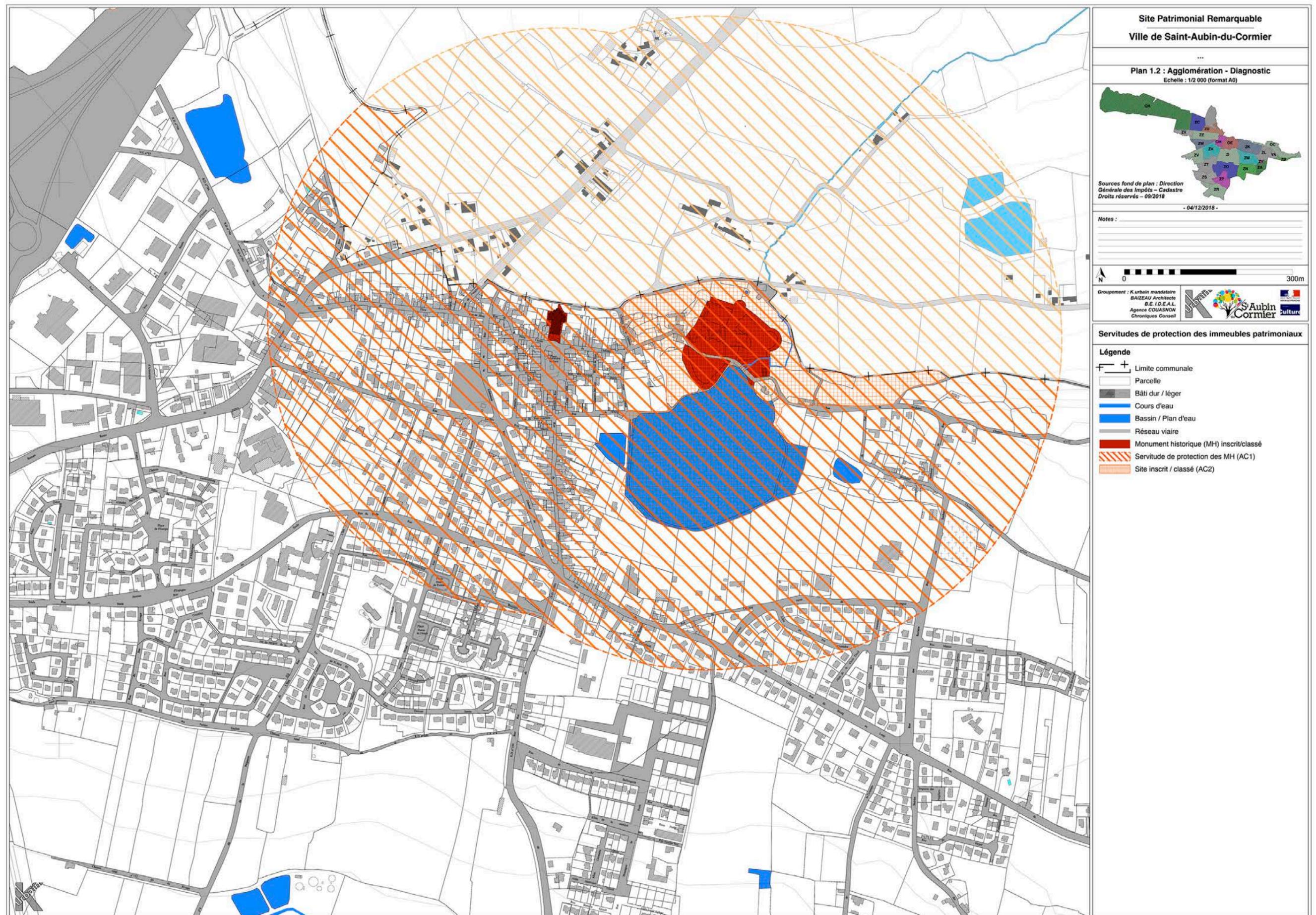


Fig.42 : L'emprise des abords de protection des Monuments Historiques sur l'agglomération saint-aubinaise

B. LA DISTINCTION PATRIMONIALE

I. Les enjeux territoriaux

a. Rayonnement du pôle urbain

Saint-Aubin-du-Cormier est la première entrée, par l'autoroute des Estuaires depuis la Baie du Mont Saint-Michel, dans le Pays de Rennes. Au carrefour de deux axes départementaux structurants, la ville se trouve à proximité de Fougères et de Vitré, à 20 minutes de Rennes et 30 minutes du littoral de la Baie.

L'unité urbaine multipolarisée est marquée par sa situation entre Fougères et Rennes. Elle rayonne sur un bassin de vie de 9 communes, représentant près de 14 000 habitants. Saint-Aubin-du-Cormier fait, depuis le 1er janvier 2017, partie de la nouvelle Communauté de Communes « Liffré Cormier Communauté », aux portes des deux Communautés d'Agglomération ; représentant également 9 communes et plus de 25 000 habitants. Enfin, elle appartient au Pays de Rennes, qui compte 70 communes et 510 000 habitants en 2014.

Dans ce dessin territorial se joue l'attractivité de la ville-centre et l'affirmation de l'identité saint-aubinaise. Ces enjeux relèvent la nécessité de distinguer les édifices et les espaces structurants qui marquent le lieu de la cité.

b. Dynamique sociodémographique périurbaine

Avec près de 4000 habitants et 1345 ménages en 2015, la ville est la troisième commune et observe la plus forte densité de population au sein de l'EPCI.

La structure et l'évolution de la population rendent compte d'une offre pour habiter qui attire les jeunes adultes et maintient une partie des plus âgés, notamment parmi les ruraux originaires du secteur.

Concernant ces 1565 logements en 2015, retenons que 30 % de personnes vivent seules, que l'ancienneté, de 12 ans en moyenne, est relativement courte, enfin que les locataires sont surreprésentés (avec 39 %, le logement social représentant à lui seul plus de 10 %). Ces caractéristiques affirment la ville-centre.

Saint-Aubin-du-Cormier ne se distingue pas par la part de son logement ancien (d'environ 20 % en 2015), mais par la réduction du rythme de croissance de son parc de logement ces 5 dernières années. La part de la vacance (de 6 %) rend compte cependant d'un marché peu tendu. L'ambition du PLU 2018-2028 est celle d'une accélération de ce rythme.

La valorisation du patrimoine doit concourir à rapprocher les qualités pratiques, récréatives et confortables du cadre de vie pour chaque Saint-Aubinais. La préservation d'un parc de logements diversifié promeut le parcours résidentiel dans la ville. Ces actions répondent aux enjeux d'une croissance maîtrisée de la population et du maintien d'une mixité générationnelle et sociale à Saint-Aubin-du-Cormier.

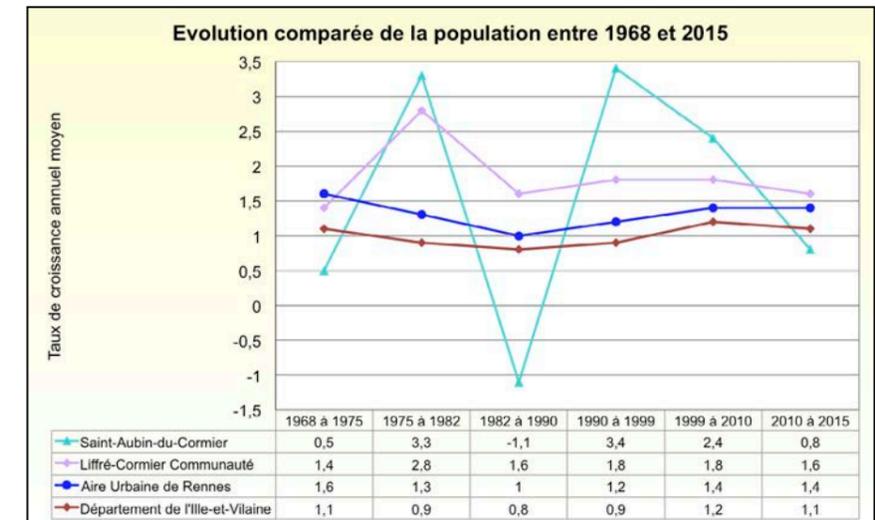


Fig.43 : Croissance moyenne de la population saint-aubinaise comparée entre 1968 et 2015

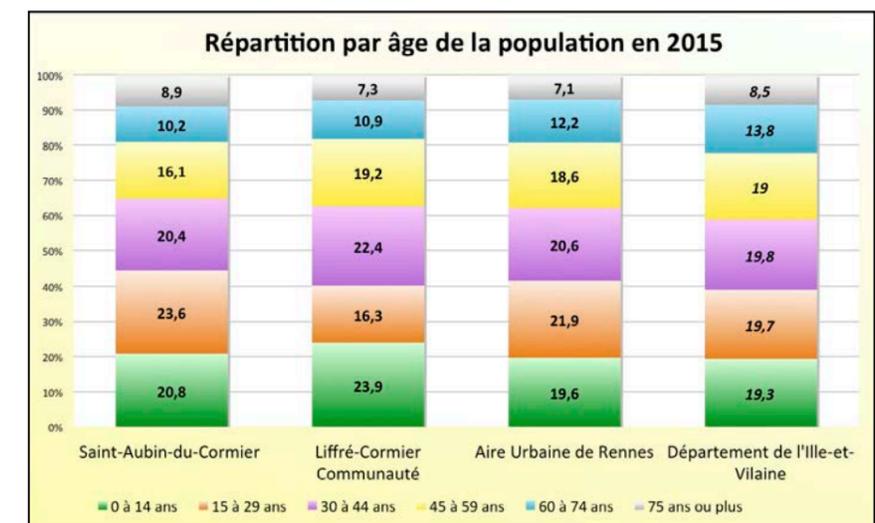


Fig.44 : Répartition par âge de la population saint-aubinaise comparée en 2015

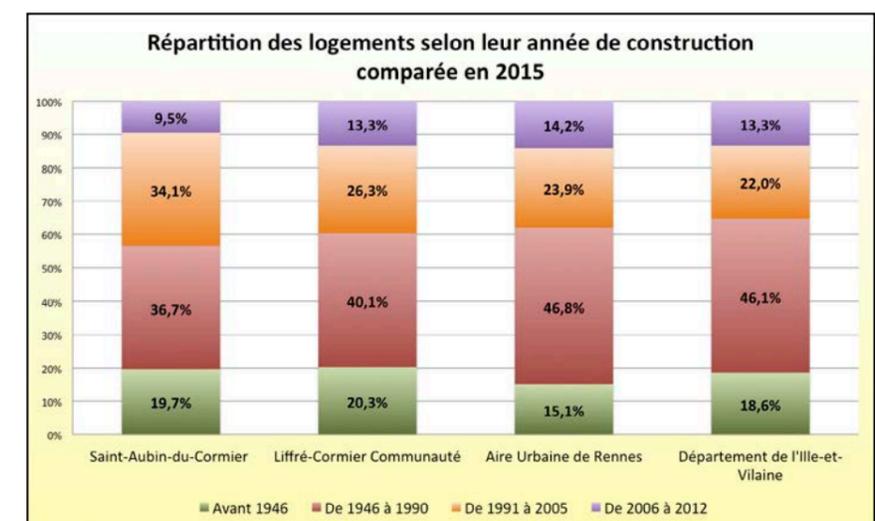


Fig.45 : Répartition des logements selon leur année de construction comparée en 2015

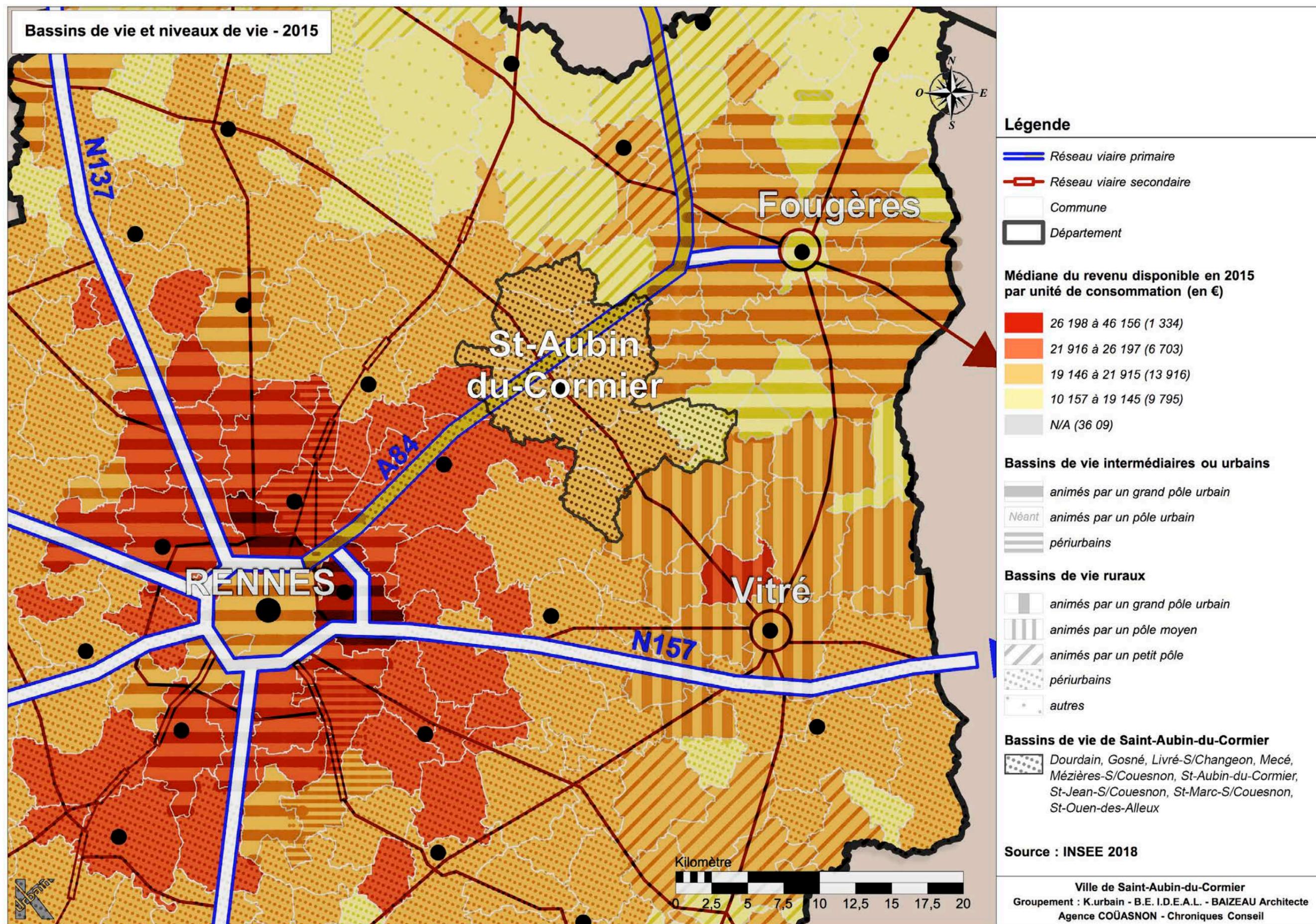


Fig.46 : Carte des bassins de vie et de la médiane du revenu disponible en 2015 par unité de consommation par commune du secteur de Saint-Aubin-du-Cormier

c. Attractivité économique de la ville-centre du territoire rural

La part de la population active est relativement importante. Les actifs saint-aubinais sont plus souvent d'ailleurs salariés, les employés sont les plus représentés (avec 43 % des Professions par Catégories Socioprofessionnelles en 2015) et leur part progresse. Le niveau de revenus est relativement modeste.

Autrefois pôle commercial du territoire rural, la ville-centre rayonne encore par la diversité de son offre de commerces, par ses services et ses équipements. L'importante zone commerciale et zone d'activités en marque aujourd'hui l'entrée principale de Saint-Aubin-du-Cormier.

Le « commerce de proximité » du centre ancien, représentant encore un peu plus d'un quart des établissements saint-aubinais, s'en trouve fragilisé ; en termes de locaux et d'activités.

Au-delà du caractère périurbain de Saint-Aubin-du-Cormier, 41 % de ses actifs travaillent dans leur commune de résidence. 16 % exercent à leur domicile ou se déplacent en mode doux pour se rendre à leur travail.

La ville compte près de 340 établissements actifs, représentant 2700 emplois. 73 % de ces emplois sont occupés par des actifs venant de l'extérieur.

L'activité économique est relativement peu diversifiée. 60 % des établissements ont trait à la sphère présente et 68 % au secteur des commerces, transports et services divers.

Si le tourisme est peu présent, le patrimoine d'envergure régionale, les relais associatifs et communautaires, et le cadre récent de la « destination touristique de Rennes et des Portes de Bretagne ») Rayonnement et développement touristique.

Aussi, la distinction du cadre de vie saint-aubinais et la promotion des spécificités du marché local répondent aussi aux enjeux de maintien et de diversification de l'activité économique à Saint-Aubin-du-Cormier.

Enjeux :

L'attractivité de la ville-centre au sein du territoire communautaire

L'affirmation d'une identité saint-aubinaise

Orientations :

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



Fig.47 : Commerces de la place Alexandre Veillard à Saint-Aubin-du-Cormier, 2018

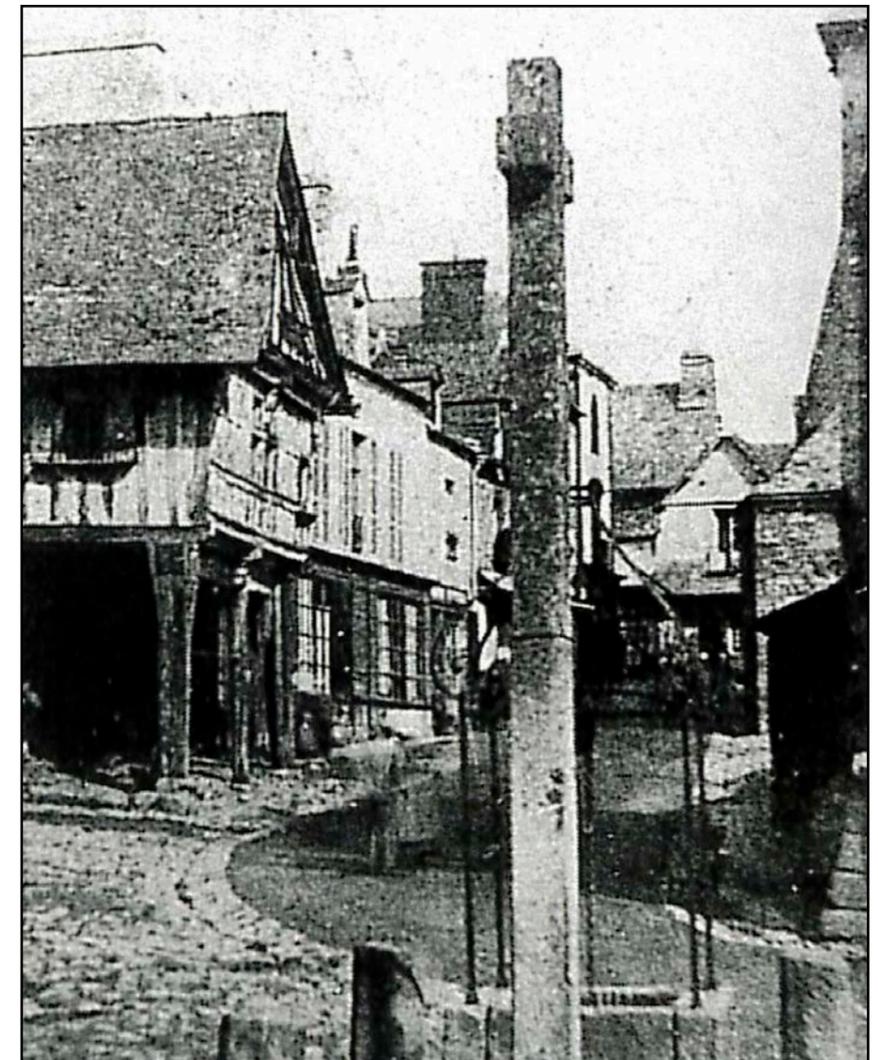


Fig.48 : Maisons à porche sur l'ancienne rue du Carroir, actuelle place A. Veillard (Joret & Mauger, 1999, p. 24, coll. part.).

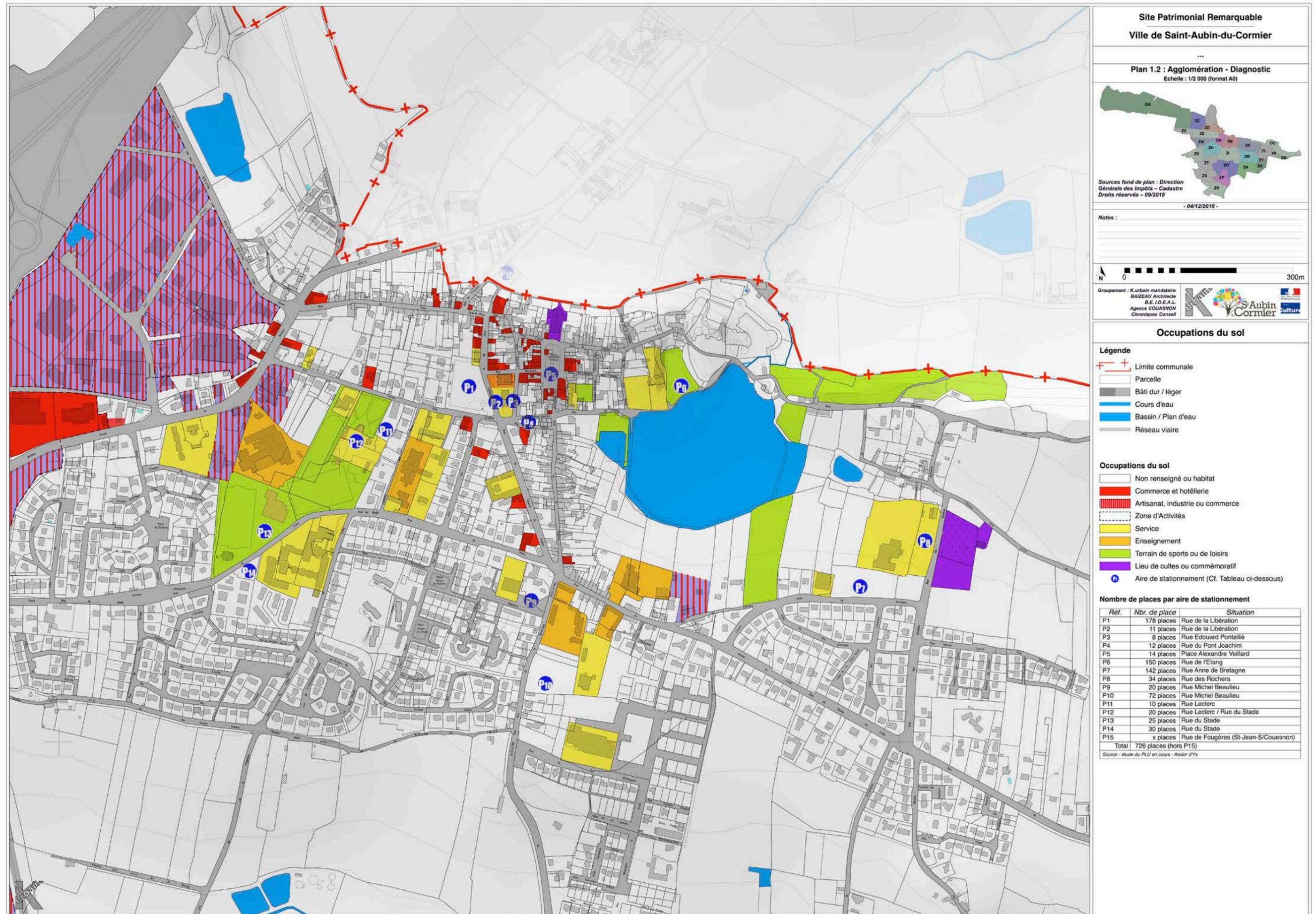


Fig.49 : Occupations des sols — 2018

2. Les représentations du patrimoine des habitants

Les habitants rencontrés reconnaissent le patrimoine bâti de Saint-Aubin-du-Cormier; ses édifices structurants (comme le château, le beffroi tour Veillard, l'église, les halles, la mairie), certaines maisons (de par leur architecture, leurs ornements et inscriptions), mais aussi des espaces et des éléments de nature (tels la pierre, la roche, l'eau, le bois, la végétation). Ils considèrent comme paysages patrimoniaux le tour de l'étang, le centre ancien, la silhouette urbaine depuis la plaine de Saint-Jean-sur-Couesnon, la place du Champ de Foire et sa desserte, enfin le Bois de Rumignon.

Ils évoquent le **caractère vivant** de ces lieux d'histoire et, aujourd'hui, lieu de vie. Ils apprécient le caractère **harmonieux** de ce patrimoine à travers les matériaux naturels, la **dimension humaine**, le bien-être et la sécurité qu'ils en ressentent.

Ils relèvent **des repères spatiaux plus que temporels**. L'histoire du patrimoine reste floue tandis que la chronologie des constructions de la ville, du centre vers la périphérie et d'est en ouest, est claire. Néanmoins le patrimoine reste associé au temps, hors du temps; comme une parenthèse dans le rythme quotidien et une invitation à un imaginaire.

Les maisons de ville fermées, sans vis-à-vis, au jardin clos, la présence des matériaux naturels et des formes volumineuses, la prégnance des pièces de vie, les sensations physiques à l'espace, créent aussi **une relation particulière à leur habitation**.

Les habitants méconnaissent la réglementation relative à la préservation de ce patrimoine. Ils dénoncent le poids et révèlent leurs craintes des procédures de déclaration de travaux. La plupart disent ne pas comprendre l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France; ils estiment des exigences dépassées, une déconsidération de l'existant et de la valorisation du patrimoine par les habitants. Ils justifient ainsi des dysfonctionnements et du contournement de la règle.

Cependant, ils déplorent **une fragilisation de leur patrimoine**; en premier lieu, celle du château emblématique. Ils parlent aussi de l'excentration du centre ancien qui se trouve accentuée par la mono-fonctionnalisation commerciale qui y est le plus souvent associée. Les moindres contraintes urbanistiques des nouvelles zones de résidence ou d'activités relativisent l'attrait de son bâti; de même que les autres marqueurs de la modernité (confort, individualisation du projet résidentiel, matériaux des voiries et mobiliers urbains contemporains, automobile).

Les Saint-Aubinais estiment l'enjeu de transmettre cet héritage, mais aussi celui du surcoût de sa préservation. Ils souhaitent le maintien d'un centre ancien urbain (dans ses mixités sociales et fonctionnelles) et sa plus grande visibilité. Ils retiennent les qualités patrimoniales autres qu'historiques (citées plus haut) à valoriser.

Ils apprécient, dans ce sens, la multiplication d'animations et de communications, le développement d'un tourisme de proximité et le projet de Petite Cité de Caractère. L'iconographie de Saint-Aubin-du-Cormier est d'abord autour de ces édifices patrimoniaux. La place Veillard, principale place du centre ancien, est souvent présente illustrant l'animation de la ville. La silhouette du bourg et le tour de l'étang sont des vues fréquentes pour parler de la qualité du cadre de vie à Saint-Aubin-du-Cormier. Les images des dynamiques économiques et sociales cadrent, elles, des bâtiments modernes coupés de leur environnement.

Ainsi, le Site Patrimonial Remarquable répond aux enjeux de **(re)connaissance de l'histoire du patrimoine saintaubinais, de distinction du cadre patrimonial dans la qualité du cadre de vie à Saint-Aubin-du-Cormier, d'implication des habitants pour le maintien d'un patrimoine vivant. Il devra considérer les acteurs locaux comme principale ressource de l'action, valoriser les liens entre patrimoine bâti et naturel, souligner la singularité du centre ancien, pôle de mixité des usages et des usagers, enfin accompagner le compromis du confort moderne et de l'héritage à transmettre.**

« Vivre dans cette maison patrimoniale et faire vivre cette maison, c'est prolonger l'histoire de cette maison qui a vécu avant moi et qui vivra, je l'espère, après moi. »

« Beaucoup d'amis nous ont dit, ils sont étonnés de voir comment c'est beau, le coin de l'étang, en passant par là, parce que c'est l'étang, des petites rues et de la pierre. Ils sont étonnés de voir comment c'est St-Aubin. Ils ne connaissent pas. »

« Les gens ne viennent pas voir le château. Il est là, ça ajoute un plus, mais les gens viennent pour les abords, pour le centre historique de Saint-Aubin. »

« Vivre Saint-Aubin-du-Cormier est une ville qui a su préserver son centre-ville par rapport aux villes autour. Et c'est une commune encore abordable. Les gens viennent pour voir les terrains et après, ils regardent la ville. »



Fig.50 : Reconstitution partielle de la bataille de 1488 sur le site du Château de Saint-Aubin-du-Cormier en 2006 (source : ANO)



Fig.52 : Vue depuis la RD 22 à l'est de Saint-Marc-sur-Couesnon sur la silhouette des bourgs de Saint-Jean-sur-Couesnon et Saint-Aubin-du-Cormier



Fig.53 : Vue depuis le bourg de Saint-Jean-sur-Couesnon depuis la RD 812 alignée sur les édifices repères de Saint-Aubin-du-Cormier

3. Les paysages du patrimoine

a. La charpente naturelle du territoire communal

Saint-Aubin-du-Cormier occupe une position en « interfluve » sur un relief élevé entre la vallée du Couesnon au nord, et celle de la Veuvre au sud (la vallée de l'Illet délimite l'extrémité sud du territoire communal). La commune est déployée sur un socle dont les variations altimétriques sont assez douces. Néanmoins, on remarque la position de l'enveloppe urbaine sur la partie haute (en sommet) du territoire communal. Plus précisément, le bourg de Saint-Aubin-du-Cormier s'est installé sur le rebord du plateau qui surplombe la vallée du Couesnon.

Les ondulations de faibles amplitudes du relief ne permettent pas de vues très lointaines sur le paysage du territoire communal. Au nord, par-delà la limite communale, les vues sont larges et profondes sur la vallée du Couesnon. La position de l'église Saint-Aubin et de la tour sur la place Veillard en partie haute du territoire et plus particulièrement sur le bord du plateau (à l'interface avec la vallée du Couesnon) crée des points d'appel visuel significatifs de ces deux édifices qui marquent le centre historique du village.

La coupe transversale du terrain naturel, réalisée à l'axe nord-sud de la nef de l'église de Saint-Aubin-du-Cormier, laisse apparaître la position de la cité médiévale ; en surplomb du territoire. La ville s'étend sur le plateau au sud, entre la ligne de crête et l'étang, en bénéficiant d'une bonne exposition, et domine le glacis agricole au nord ; en tirant profit d'une large vue sur le grand paysage. Elle assoit ainsi sa fonction historique de ligne de défense.

À noter que la ligne de crête, ou de rupture entre le glacis au nord et le plateau au sud, matérialise aussi la limite communale entre Saint-Aubin-du-Cormier et les Rives-du-Couesnon (P.m. Commune nouvelle intégrant l'ancienne commune de Saint-Jean-sur-Couesnon). Les enjeux paysagers sont ainsi partagés entre les deux communes.

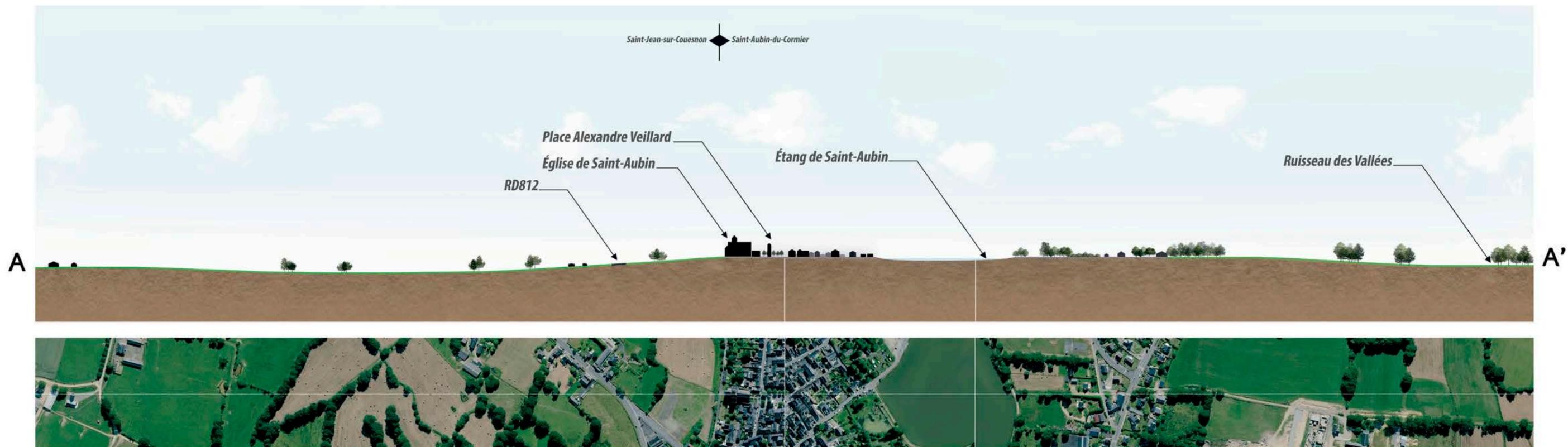


Fig.51 : Coupe transversale du terrain naturel nord-sud



b. Les entités paysagères de Saint-Aubin-du-Cormier

À Saint-Aubin-du-Cormier, la géomorphologie ainsi que les interactions entre les structures du territoire permettent d'identifier des **entités paysagères singulières**, répondant chacune à des problématiques propres : les vallons, les bois et forêts, les rebords et l'urbanisation (voir ci-contre la carte des entités paysagères de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier).

Saint-Aubin-du-Cormier présente une structure particulière. Le site d'implantation est à l'exact rebord du plateau, site stratégique au-dessus du Bassin de Fougères ayant motivé l'implantation du château médiéval. La ville ne s'est pas développée en auréole, mais uniquement vers le sud-ouest, ménageant sur les autres faces un contact direct du centre ancien avec le cadre agronaturel.

Le fort **caractère rural** de Saint-Aubin-du-Cormier est lié à sa campagne. Ces paysages qui enveloppent le bourg sont très contrastés. En effet, en dehors des bois et forêts, la densité du bocage est très hétérogène. L'ouverture des vues (ainsi que leur profondeur) et les ambiances paysagères alternent entre les paysages ouverts (où le regard peu ponctuellement être lointain à l'horizon) depuis les lignes de crêtes notamment, et les paysages bocagers structurés par les haies (souvent incomplètes sur ce territoire).

Les **vallons** constituent les variations altimétriques les plus remarquables sur le territoire. Ils dessinent des ondulations douces qui se succèdent dans le paysage. Si la profondeur de ces reliefs est peu significative, les vallons marquent et animent le territoire en offrant des vues de versant à versant. Le cours d'eau est souligné par la ripisylve qui l'accompagne ; cette dernière devient un motif paysager caractéristique des fonds de vallons qui se parent majoritairement de prairies où l'on peut y reconnaître quelques essences végétales de zone humide.

Les **bois et forêts** constituent les motifs majeurs de l'identité communale, ils occupent une superficie importante du territoire communal. Ils marquent les paysages de leurs fronts boisés, quelle que soit leur emprise. Le cordon boisé en limite communale nord ainsi que la forêt de Haute-Sève sont les seuls lieux boisés accessibles au public. Cette forêt présente des ambiances très variées, animées par une alternance entre les conifères et les feuillus, la densité des arbres, les ondulations du relief, les pratiques culturelles forestières... Elle est par ailleurs rythmée par les composantes plus ponctuelles que sont les cours d'eau, les menhirs, les arbres « remarquables » qui deviennent des points d'appel visuel identitaires facilitant la reconnaissance des lieux.

Les **lignes de crêtes** correspondent à des portions du territoire marquant le basculement d'un vallon à un autre ou d'un sommet de replat à un versant de vallon (interface plateau ondulé/vallon). Ces secteurs sont très importants dans la perception et la découverte du paysage de Saint-Aubin-du-Cormier. Leur reconnaissance est fonction du degré d'ouverture des vues qui peuvent être limitées par les obstacles visuels tels que la végétation et le bâti et de leur accessibilité (possibilité d'accès par le réseau viaire, pédestre...).

Le centre historique du **bourg de Saint-Aubin-du-Cormier** prend place sur un sommet, cette position en belvédère crée un effet « présentoir ». Le village devient un motif de paysage qui anime de très nombreuses vues depuis le territoire communal et les communes voisines. Depuis l'étang notamment, la relation avec le centre ancien est privilégiée. L'étalement urbain et le déversement des pavillons ont gagné le coteau sud du bourg impactant les vues entrantes en l'absence de structures arborées permettant d'intégrer les pignons clairs des pavillons. Cet effet visuel perturbateur est également observé aux abords des zones d'activités ou du camp militaire où certains bâtiments (couleur, volume, etc.) dénotent fortement dans le paysage.



Fig.54 : Enrochement dans le bois de Rumignon



Fig.55 : Perception du clocher de l'église Saint-Aubin depuis le bourg



Fig.56 : Le GR 34 au sud du bourg emprunte des chemins ruraux

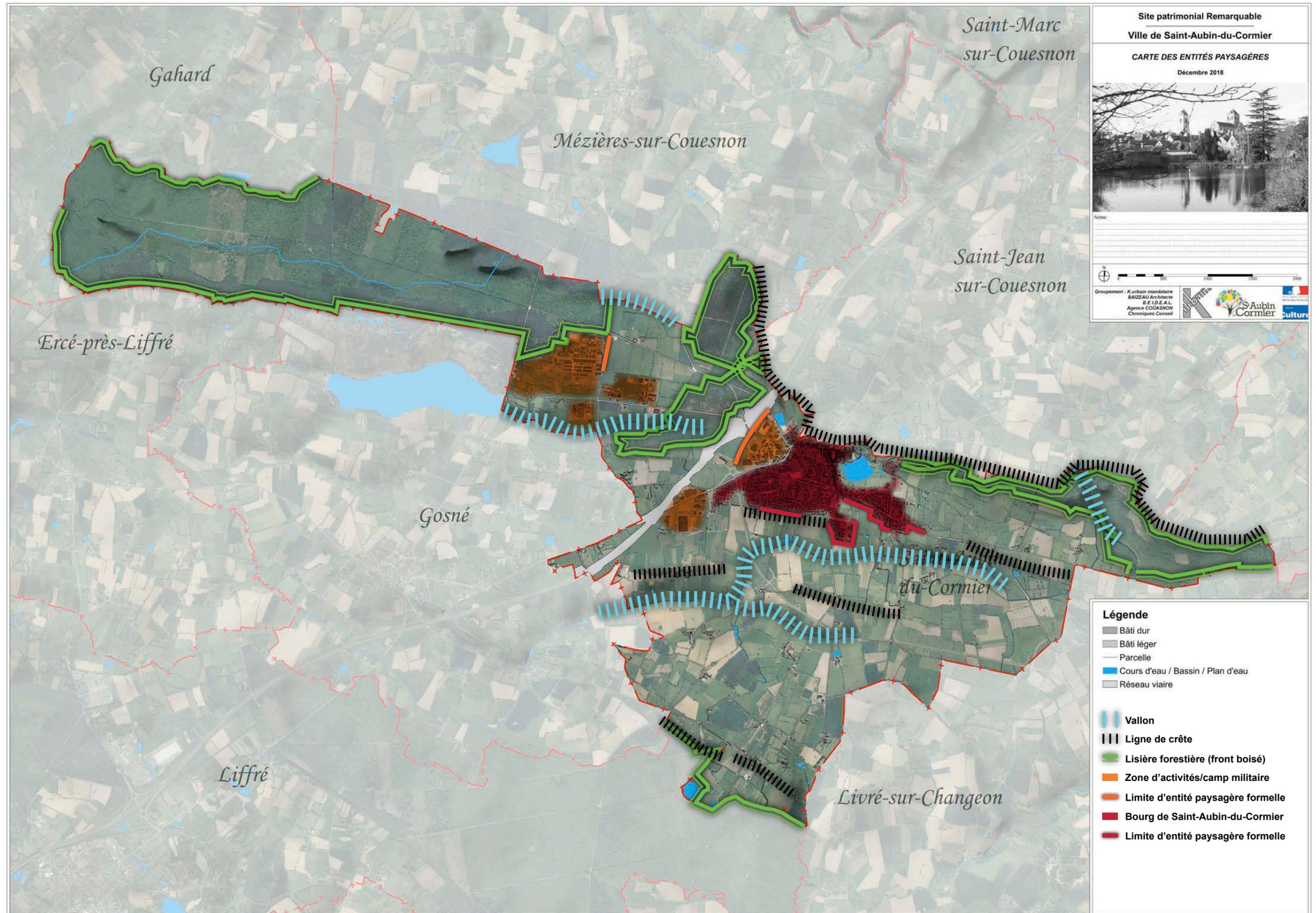


Fig.57 : Carte des entités paysagères de Saint-Aubin-du-Cormier (source : agence Coüasnon)

c. Les figures d'urbanité du cœur de ville

• Étang et château

Il est identifié au sein du bourg une pièce de paysage. Il s'agit de l'étang, et de ses pourtours. Les abords de l'étang proposent des lieux aux thématiques différentes, qui permettent de le valoriser et de le caractériser. Ces abords variés donnent de la profondeur au territoire de l'étang, qui ne se limite pas à la surface du plan d'eau. Ils contribuent à la qualité de l'espace, et à sa composition. Il peut être cité les ruines, site spectaculaire et ouvert à la promenade, mais également l'écrin agricole à l'est et sud-est, qui apparaît comme une transition entre l'enveloppe construite du bourg et la campagne rurale. Le « vide » (large superficie ouverte) imposé par le plan d'eau permet des vues sur l'ensemble des composantes de l'étang, y compris le bourg. Ce dernier entretient en effet une relation privilégiée à l'étang, en termes d'usages, mais également de vue. Il y a un sentiment d'intensification et de synthèse du paysage, la corrélation entre chaque composante étant lisible et identifiable depuis les bords de l'étang.

Un intérêt paysager : Le Site est inscrit (château et étang) au titre de la loi paysage de 1930 par arrêté du 19/05/1944. Cette dernière a pour objet protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. En effet, le site est construit sur un promontoire, qui offre des vues remarquables sur les paysages ruraux (unité du bocage collinaire) des alentours. Sa proximité avec le Bois de Rumignon en fait une transition remarquable entre le centre urbain et les espaces boisés, naturels et agricoles. Le site de l'étang constitue un haut lieu de promenade, de loisirs (pêche, randonnée, sports) déjà très apprécié. Il est aussi un lieu de contemplation et de compréhension des éléments historiques du château et de lien avec le grand territoire (coteau boisé, vallée, ville, etc.). Le site du domaine de l'étang ainsi que le château sont positionnés à l'arrière du centre-ville, à l'est, en contact avec le coteau boisé. Ils sont peu visibles : absence de signalétique, site caché derrière les habitations.



Fig.61 : Ambiance paysagère du site de l'étang et du château



Fig.58 : le site de l'étang communal, un poumon vert



Fig.59 : Les ruines du château



Fig.60 : L'étang communal, une relation visuelle étroite avec le centre historique



Fig.62 : Le site du château — ambiance paysagère 2/2

• Les espaces connexes à l'étang communal

Le jardin d'Odile (entre la ville et l'étang) : il s'agit d'un jardin romantique organisé autour d'un plan d'eau, grandes pelouses plantées de vieux arbres, lieu de détente et de contemplation très apprécié des promeneurs. Il était autrefois propriété privée et en a gardé une certaine intimité avec la présence de hauts murs au niveau de la rue de l'étang. Son fonctionnement visuel est tourné vers le plan d'eau.

Le jardin médiéval (entre la rue Cottin et la rue de la Minotais) : ce jardin clos reprend les tracés géométriques des jardins médiévaux et leurs principes d'organisation : carrés plantés et petites allées. L'objectif initial lors du projet de requalification de cet espace est de faire redécouvrir un jardin clos du Moyen-Âge conçu selon une organisation bien structurée (parterres délimités par des plessis et pavements). Il y est cultivé des plantes d'agrément et d'espèces végétales locales à vocations médicinales, aromatiques et alimentaires.

Le site du château : il englobe les ruines du château et le périmètre des enceintes. Il est intimement lié au domaine de l'étang qui offre des points de vue sur le donjon et dont les contours épousent la deuxième enceinte. La lecture du tracé historique n'est pas très lisible. Sur le site du château se trouvait un magnifique cormier planté vers 1730 (arbre rare en Ille-et-Vilaine qui donna à l'époque son nom à la commune). Aujourd'hui les visiteurs arpentent son parc à la découverte d'une flore généreuse : à proximité des ruines de l'ancienne chapelle, on trouve marronniers d'Inde, chênes pédonculés, érables champêtres, pins ainsi qu'une remarquable tonnelle végétale formée de charmes. Plus loin, le parc est orné d'un tilleul à grandes feuilles, d'un poirier, de lauriers, d'épicéas et d'un houx majestueux. Un magnifique hêtre pourpre centenaire jouxte le donjon alors qu'ifs et thuyas grandissent à l'ombre du lavoir. Dans le parc, on trouve également scolopendres officinales, nombril-de-Vénus, rosier sauvage, aubépine, lierre, giroflée, etc.

Espace vert au sud et à l'est de l'étang : Le sud de l'étang est constitué de prairies en lanières cernées de beaux alignements d'arbres. Ce sont des parcelles privées. Elles offrent à la promenade une ambiance bucolique et champêtre. Plus à l'est se trouve un terrain de bicross qui dessine dans le paysage un mouvement artificiel du terrain. Juste à côté se trouve une vaste parcelle communale qui présente aujourd'hui la forme d'un grand tapis engazonné en pente douce. Elle accueille une activité de swing-golf peu lisible sur site. Elle présente un fonctionnement visuel ouvert avec des perceptions larges et plongeantes sur le plan d'eau.



Fig.63 : Le site du château — ambiance paysagère 1/2



Fig.64 : Le jardin d'Odile



Fig.65 : Le jardin médiéval



Fig.66 : Espace vert de loisirs au sud et à l'est de l'étang



Fig.68 : Le plateau sportif — une ouverture dans la trame urbaine



Fig.69 : Le plateau sportif et ses abords — un pôle de centralité



Fig.70 : Le site de l'ancienne perception

• **Les équipements sportifs de plein air et le site de l'ancienne perception**

Le plateau sportif aujourd'hui fait le lien, la transition entre le centre ancien et l'urbanisation plus récente (quartiers pavillonnaires et zones d'activités) aux abords du collège Pierre de Creux et de l'école Alix de Bretagne. Cet espace ouvert dans la trame urbaine constitue un pendant du site de l'étang vis-à-vis du centre ancien. Les sports et loisirs libres sont pratiqués autour de l'étang et du bois.

Cette zone d'équipements sportifs se compose (du nord au sud) d'une piste, d'un terrain de tennis, d'un terrain de foot stabilisé et d'un terrain de foot honneur. Ces équipements génèrent des flux piétons importants et font de cet espace un pôle de centralité urbain. Ces grands espaces ouverts sont bordés par les pavillons à l'ouest et au sud, par le collège au nord-ouest et la villa et son parc (site de l'ancienne perception) au nord.

Le site de l'ancienne perception est conçu comme une villa dans un parc arboré. Sur la façade nord, une allée permet d'accéder depuis la rue jusqu'à la villa. Cette allée se sépare en deux, de part et d'autre du bâtiment. Les limites du parc sont assez floues à l'est et à l'ouest. La salle polyvalente a été bâtie en bordure de ce parc. Ce parc, aujourd'hui public, n'est pas utilisé pour la promenade et les promeneurs ne connaissent pas le statut du parc.

Ce site du plateau sportif et du parc de l'ancienne perception présente une trame végétale assez disparate. Dans le périmètre du parc de la villa, les plantations sont issues d'un parc XIXe — il s'agit d'arbres de dimensions exceptionnelles (> 12 mètres) âgés dont l'état sanitaire semble menacé. Ces arbres sont autant de points d'appel dans la trame urbaine du bourg et ont une forte valeur paysagère, patrimoniale et symbolique. Ce sont pour la plupart des variétés de Conifères et de Cyprès. Sur le reste du site aux abords des équipements sportifs se côtoient : des vestiges du maillage bocager qui témoignent des anciennes limites parcellaires des champs et par contraste des plantations plus « horticoles » récentes qui accompagnent les infrastructures (espèces à croissance rapide : pins, bouleaux et érables pour l'essentiel). Ce site présente peu de variations du vocabulaire végétal (bosquet, massifs, arbre en cépée, alignements, etc.).



Fig.67 : Ambiance paysagère — le site de l'ancienne perception

• **La place Alexandre Veillard**

La place Alexandre Veillard est le symbole historique, patrimonial et paysager de la centralité de la cité. Véritable lieu névralgique, elle présente un cadre bâti parfaitement délimité et accueille en son sein le beffroi (tour Veillard) et constitue un parvis de l'église Saint-Aubin implantée en surélévation par rapport à la place. Cette dernière présente une pente douce vers le sud accentuant l'effet de domination de l'église sur la place. Le traitement est majoritairement minéral de façade à façade. Un cadre arboré d'Érables est réalisé et souligne la forme très régulière de la place.

Ce lieu accueille le marché hebdomadaire comme symbole de centralité où se retrouve la population.



Fig.71 : Ambiance paysagère — la place Alexandre Veillard



Fig.72 : La Tour Veillard marquant la place

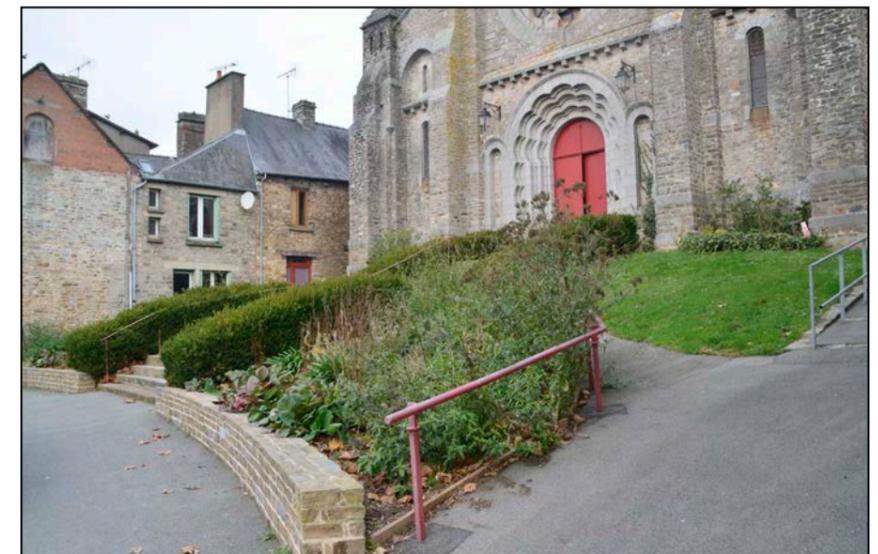


Fig.73 : Le parvis de l'église Saint-Aubin



Fig.74 : Les érables soulignent le cadre bâti



Fig.76 : La rue de la Libération



Fig.77 : Les Halles et la mairie — relations à la place



Fig.75 : La place de la mairie (ancien champ de foire), une grande ouverture à deux pas du centre ancien



Fig.78 : Fond de perspective vers l'est de la rue de l'Écu

- **La place de la mairie : ancien champ de foire**

La place de la mairie constitue une grande ouverture dans la trame urbaine, aux abords du centre ancien. Elle est en légère pente (régulière vers le sud) et constituée d'une grande nappe de bitume offrant une capacité d'accueil en stationnement considérable (190 emplacements environ). Deux alignements parallèles formés par des Tilleuls cadrent la face nord, ouest et sud de la place. Il s'agit d'une ballade plantée autour du champ de foire. Ces arbres apportent un cadre structurel au site. Elle est longée au sud par la rue Leclerc. La rue de la Libération quant à elle lui donne sa forme irrégulière (trapèze) entre la mairie et la place. Les Halles et la mairie donnent une empreinte bâtie à la place. Mairie qui d'ailleurs tourne le dos au centre historique. L'espace est très peu tenu par le bâti à l'inverse de la place Alexandre Veillard.

4. La morphologie urbaine

a. Le maillage parcellaire

La structure parcellaire est à la fois cause de densité, de rythme et d'harmonie des façades.

Dans le cœur de ville, le maillage parcellaire hérité de l'époque médiévale est lanieré; les parcelles sont plus étroites sur rue que leurs longueurs qui composent la profondeur des îlots. Ce découpage particulier crée une scénographie urbaine rythmée par la succession des façades des constructions; celles-ci étant implantées le plus souvent d'une limite séparative à l'autre. Il en résulte des fronts bâtis continus où les jardins lorsqu'ils existent sont situés en fonds de parcelles, masqués par les constructions.

Le même principe d'implantation est observé dans les deux faubourgs à l'ouest et au sud (P.m. Rue de l'écu et rue de la garenne). De fait, ces extensions s'intègrent parfaitement en continuité du centre ancien. À noter que, parfois, un retrait ou un porche vient ponctuer la linéarité des fronts bâtis faubouriens.

Dans ces deux types de secteurs anciens, les parcelles de moins de 150 m² sont fréquentes. Les surfaces moyennes des parcelles sont comprises entre 150 et 600 m² et dans de rares supérieures (de 600 à 900 m² et plus).

Dans les nouveaux quartiers pavillonnaires réalisés en extensions du bourg originel, les logiques d'implantation et d'aménagement diffèrent totalement. Le rythme est rompu par la forme et la proportion des parcelles où les limites sur rue sont plus longues. Ces nouveaux types de découpages parcellaires, sous forme de lotissements, proposent le plus souvent des propriétés rectangulaires aux généreuses dimensions, mais qui ne permettent pas aux constructions de s'implanter sur chacune des limites séparatives.

Ce rapport entre le dessin des parcelles et l'emprise des constructions, ajouté à leurs conditions d'implantations (cf. Chap...) Génère un bon nombre de vides entre chacune des propriétés qui ne permettent pas de façonner des fronts bâtis en continuité du tissu ancien. Si la différence morphologique de ces quartiers résidentiels récents est nette, les surfaces moyennes des parcellaires restent néanmoins mesurées par rapport aux objectifs d'économie des sols (P.m. comprise entre 450 et 750 m² et plus dans rares cas).

À noter que l'agglomération est ponctuée de grandes propriétés (> 1 200 m²) le plus souvent occupées par des bâtiments imposants, comme les établissements scolaires ou des équipements publics, ou parfois réservant des cours ou des squares et autres parcs; comme les terrains de sports, de loisirs de plein air ou le champ de foire.

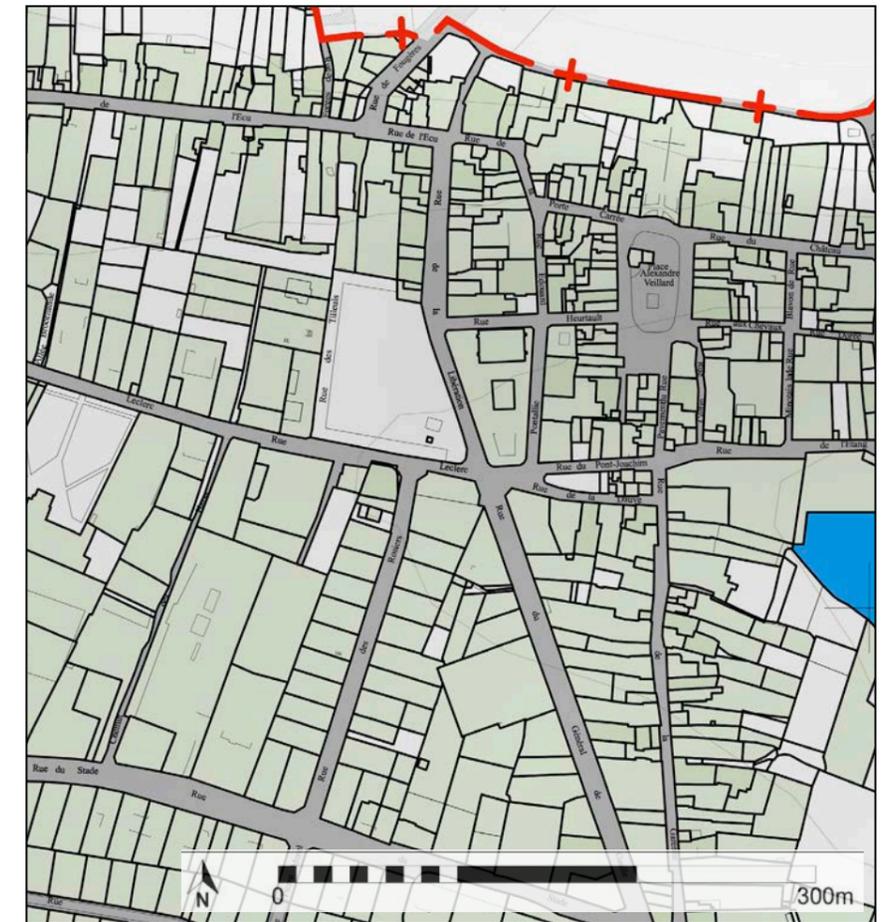


Fig.79 : Maillage parcellaire



Fig.80 : Rue de l'Écu

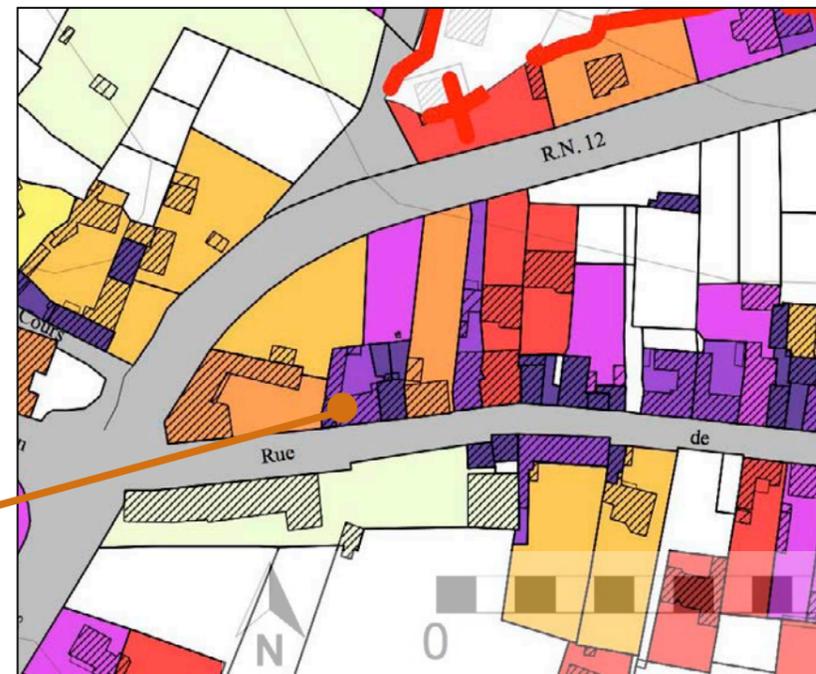


Fig.81 : Exemple de parcelles lanierées - rue de l'Écu

Enjeux :

L'héritage d'un parcellaire médiéval.

Le lien entre les dimensions du parcellaire et les volumétries des constructions.

L'adaptation des surfaces de propriété, aux besoins de l'amélioration de l'habitat et du développement économique; notamment commercial.

Le rôle des jardins dans la trame végétale, le paysage et le maintien de la biodiversité.

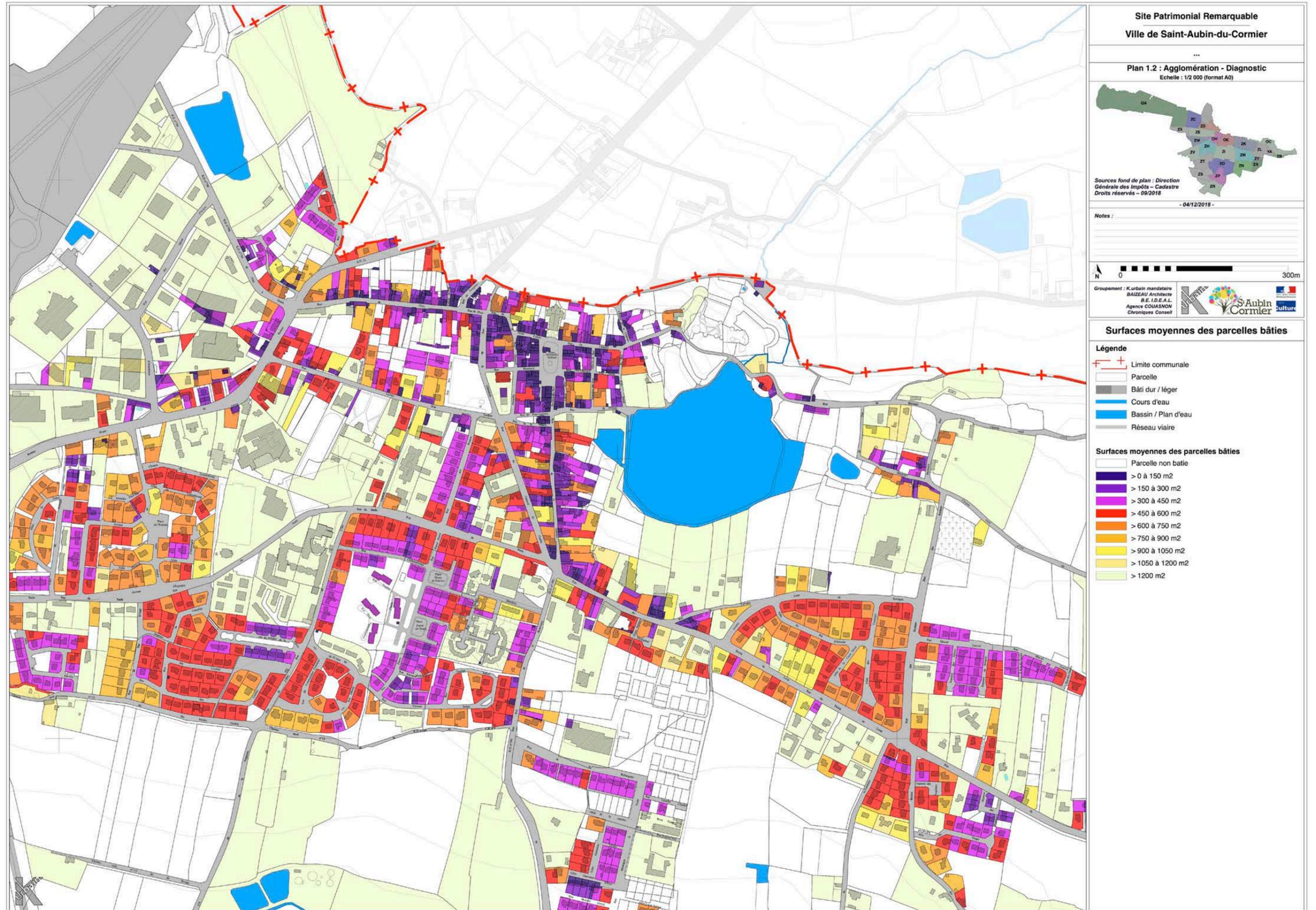


Fig.82 : Surfaces moyennes des parcelles

b. L'implantation du bâti

Associée au gabarit des constructions, l'implantation des constructions, par rapport aux alignements (limites séparatives entre les espaces privés et publics) est une des composantes principales de la morphologie urbaine et donc de l'ambiance ressentie dans chacun des quartiers.

À travers le relevé des implantations illustré ci-contre, les quartiers anciens se distinguent une nouvelle fois des plus récents. Le traitement des implantations est plutôt homogène entre le cœur historique et les faubourgs ; l'implantation à l'alignement des voies ou des emprises publiques est la norme. Les espaces publics sont ainsi façonnés et proportionnés par des fronts bâtis resserrés. S'ils peuvent contenir le dessin d'une place, considérant les rues, ils affirment les perspectives paysagères, elles-mêmes très souvent animées par un fond de scène bâti ; comme les perspectives vers l'église formées par la rue de l'Écu et la rue de la Garenne.

Parfois le tissu est ponctué de constructions en léger retrait (de 0 à 3 m). Dans ce cas, un mur de clôture marque systématiquement l'alignement dans la continuité des constructions voisines. L'espace privé ainsi dégagé crée une ponctuation, en transition des parties publiques, par une cour ou un jardin sur rue, comme une entrée sur la parcelle mettant bien souvent en valeur le bâti qu'elle contient. Les espaces sont donc façonnés pour l'homme et ses usages, en conférant des lieux intimes de proximité ; propices aux échanges et aux déplacements doux.

À Saint-Aubin-du-Cormier, dans rares cas, lorsque la voie est de faible largeur (≤ 3 m), les fronts bâtis forment des venelles ou « entailles » dans les îlots. Généralement réservées aux piétons, ces sentes urbaines offrent des raccourcis très appréciés des piétons et permettent un autre regard sur la ville. À noter que ces espaces sont aussi des couloirs de fraîcheur (ombragés et fraîchement ventilés).



Fig.86 : Chemin en impasse



Fig.87 : Entaille urbaine



Fig.83 : Rue Édouard Pontaille



Fig.85 : Rue Leclerc



Fig.84 : Rue de la Garenne



Fig.88 : Implantations à l'alignement place Veillard



Fig.89 : Implantations à l'alignement rue de l'Écu



Fig.90 : Implantations en retrait rue des Liorbes

Enjeux :

Des implantations majoritairement à l'alignement dans le centre ancien, notamment dû au plan d'alignement.

La scénographie urbaine et la structuration des espaces publics par la formation de fronts bâtis.

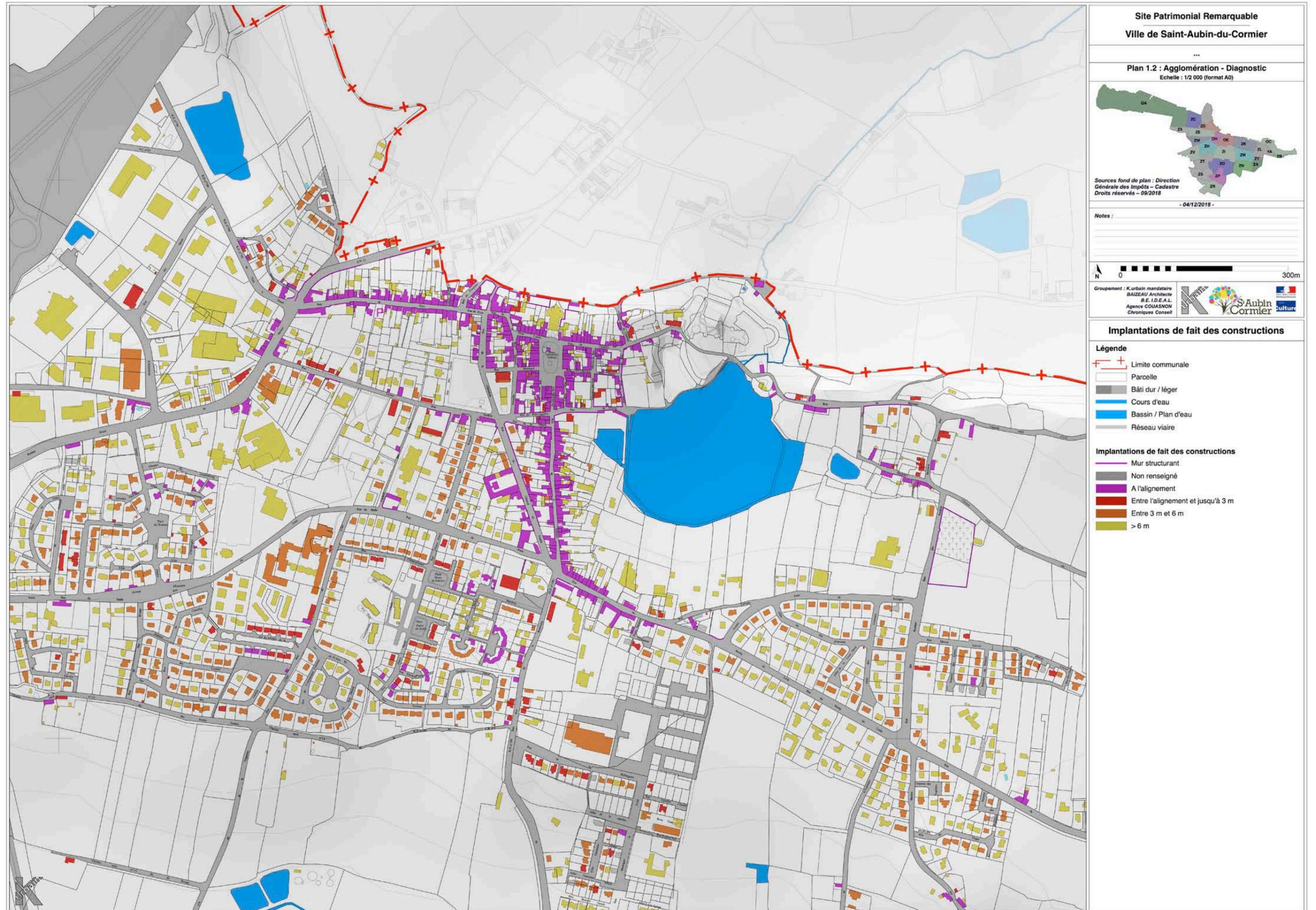


Fig.91 : Implantations des constructions

• Les murs structurants

Quelques murs de clôture structurants sont repérés dans les quartiers anciens. Ils façonnent les rues en marquant les perspectives et en jalonnant les cheminements. Ils s'inscrivent dans le prolongement des façades architecturales implantées à l'alignement et enserrant de belles demeures. Au même titre que les constructions, ils sont des marqueurs du temps, des usages et des modes constructifs, et participent pleinement de la valeur patrimoniale des lieux et de la scénographie urbaine. En premier lieu, ils permettent d'identifier clairement les limites de propriétés, en protégeant les biens et les personnes qui y résident. Ces murs imposants abritent des espaces privés extérieurs plus intimes, comme des jardins ou des terrasses. Pour les plus traditionnelles, la hauteur varie généralement de 1,80 à 2,60 m, ou plus pour ceux nécessaires au soutènement.

Si elles accompagnent et soulignent systématiquement le style architectural de la construction principale, ces clôtures sont principalement mises en œuvre de deux manières : soit par un mur bahut (muret bas surmonté d'une grille) soit par un mur en pierre de taille ou en moellon. Dans le cas des murs bahuts, les murets sont surmontés de grilles en ferronnerie ou pièces de fonderie, dans le prolongement de portails monumentaux finement ouvragés. Parfois, ces métalleries rappellent encore les garde-corps appliqués sur les façades des maisons (cf. analyse architecturale).

Des jeux de pilastres encadrent les indispensables ouvertures, ainsi que les transitions d'une propriété à l'autre, en harmonisant les différences de traitement et en homogénéisant globalement la perception du front bâti sur rue.



Fig.95 : Portail, Chemin des Douves



Fig.96 : Portail à l'angle du chemin des Douves et de l'impasse de la Grande Roche



Fig.97 : Murs bordant le chemin de la rue des Forges à la rue de Fougères



Fig.98 : Mur et portail rue de l'Écu



Fig.92 : Mur de clôture route de Fougères

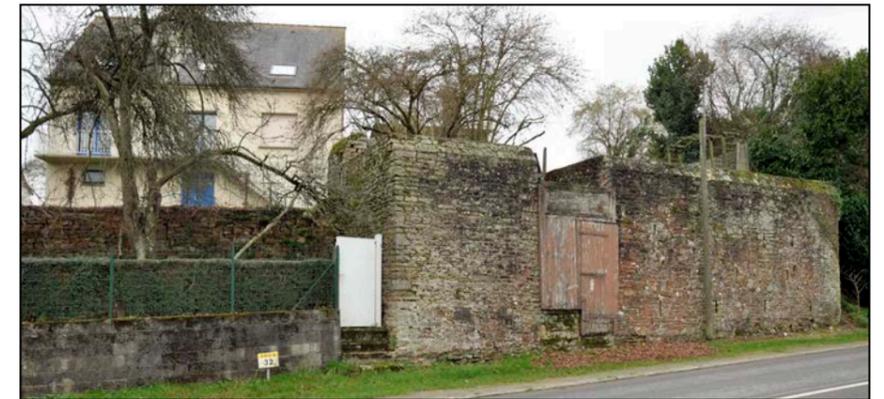


Fig.93 : Mur de soutènement route de Fougères



Fig.94 : Portail rue Heurtault

Enjeux :

Le rôle des murs dans la continuité des fronts bâtis, en l'absence de construction.



Fig.99 : Repérage des murs de clôture structurants

c. Les hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales des constructions sont relevées par tranche sur l'ensemble de l'agglomération saint-aubinaise. Ces tranches, dont le repérage est projeté ci-contre, sont définies d'après les différentes élévations constatées. Elles sont exprimées en mètre et comptées du sol naturel au point le plus haut de la construction, puis rapprochées d'un nombre équivalent de niveaux, soit :

- de 0 à 4 m : rez-de-chaussée (Rdc),
- de > 4 à 6 m : Rdc + comble (C),
- de >6 à 8 m : Rdc + 1 étage,
- de >8 à 10 m : Rdc + 1 + C,
- de >10 à 12 m : Rdc + 2 étages,
- > 12 m : autres constructions.

Autour de la place Veillard et à proximité, la hauteur moyenne des constructions approche les 10 m et quelques constructions restent élevées jusqu'à 12 mètres et plus ; à l'angle de la rue Porte Carrée.

Dans les faubourgs des rues de l'Écu et de la Garenne, la hauteur maximale moyenne est d'environ 6 m, avec quelques constructions élevées ponctuellement jusqu'à 10 m.

A contrario, dans les nouveaux quartiers résidentiels, la hauteur moyenne des constructions est plutôt homogène et faiblement élevée ; de 4 à 6 mètres.

Ces variations créent des jeux de toits qui animent la scénographie urbaine. Elles renforcent la perception d'une ville dense en donnant une épaisseur certaine au tissu urbain. Ponctués d'émergences comme la tour Veillard ou le clocher de l'église, ces jeux caractérisent singulièrement la silhouette de la ville de Saint-Aubin-du-Cormier, en marquant la « skyline » et en composant ses premiers, seconds et arrière-plans.



Fig.101 : Place Veillard



Fig.103 : Maison à toits plats, rue du bourg au Loup



Fig.102 : Vue sur la silhouette urbaine du cœur historique de Saint-Aubin-du-Cormier depuis le tour de l'étang



Fig.104 : Jeu de toits rue Porte Carrée

Enjeux :

La formation des silhouettes de Saint-Aubin-du-Cormier par les jeux de toits.

La diversité des hauteurs des constructions selon leur lieu d'implantation.

La structuration des espaces publics.

L'intégration des panneaux solaires sur les parties de toitures, sans défiguration du paysage patrimonial.

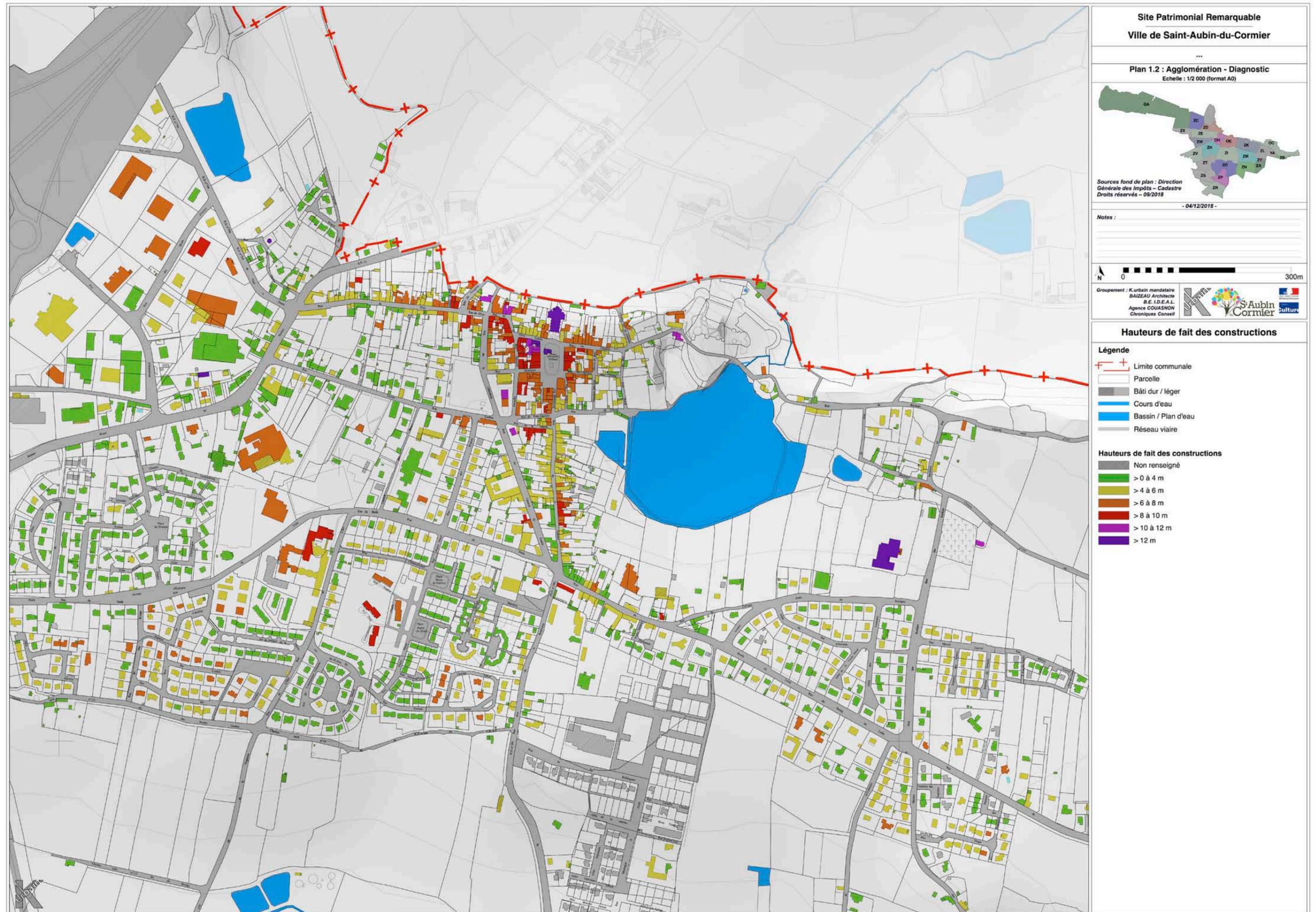


Fig.105 : Hauteurs de fait des constructions

d. Les emprises au sol de fait des constructions

Le cœur historique est dense, la proportion d'emprise bâtie par rapport à la surface de la parcelle atteint fréquemment les 60 à 100 % d'occupation.

Dans les faubourgs de la rue de l'Écu et de la rue de la Garenne, l'emprise au sol des constructions oscille entre 20 et 80 %.

Pour les plus faibles, les parcelles offrent des espaces de respiration entièrement intégrés dans la composition des demeures, comme des cours, jardins ou des entrées, etc.

Dans les nouveaux quartiers résidentiels, les emprises sont comprises entre 10 et 40 %. Ce faible rapport, en rupture avec les quartiers anciens, est aussi dû au plus grand dimensionnement du parcellaire exposé ci-avant.

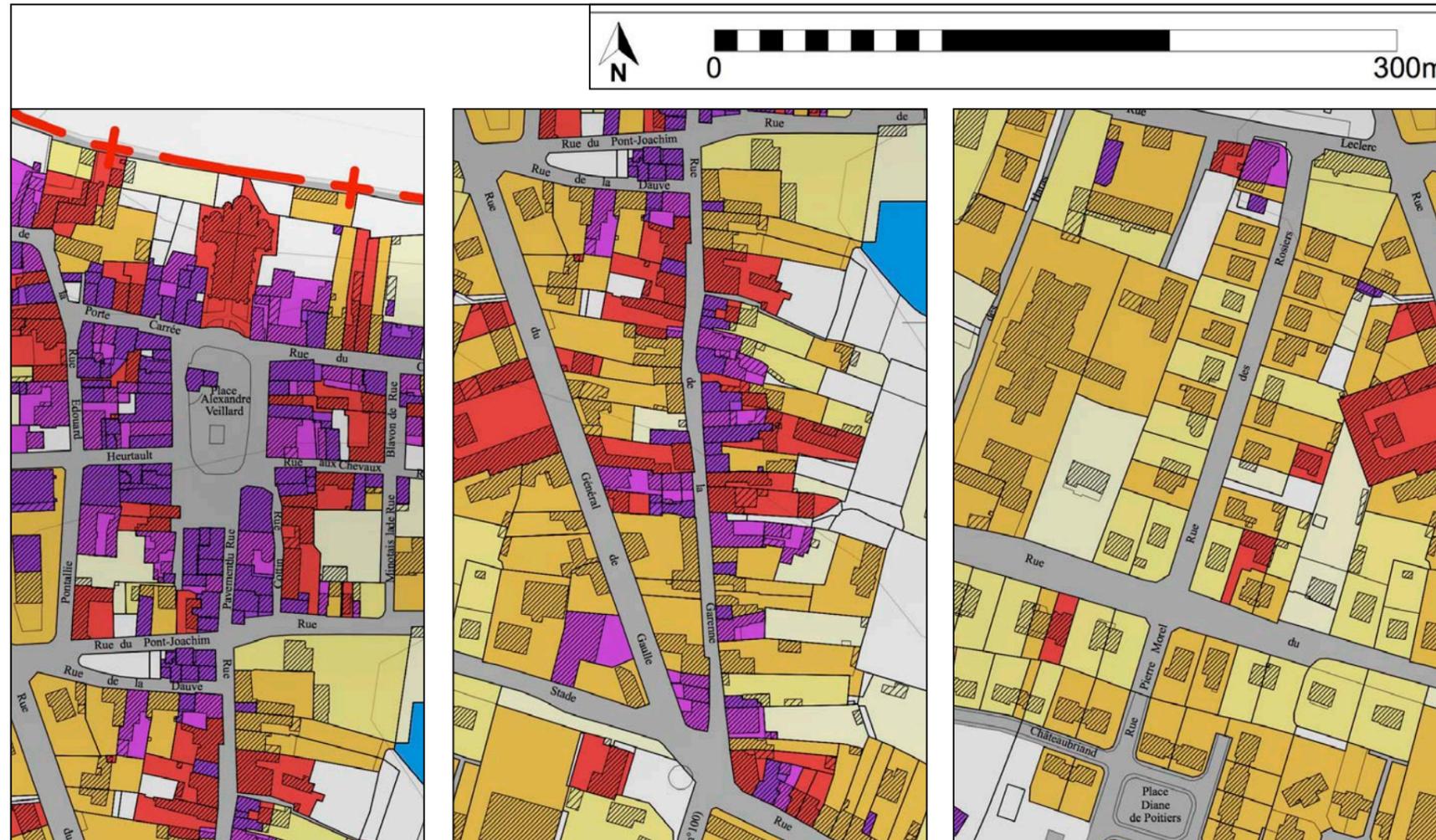


Fig.106 : Exemples d'emprises au sol des constructions (de gauche à droite : Place Veillard, rue de la Garenne, rue des Rosiers)



Fig.108 : Extrait de l'orthophotoplan — source IGN

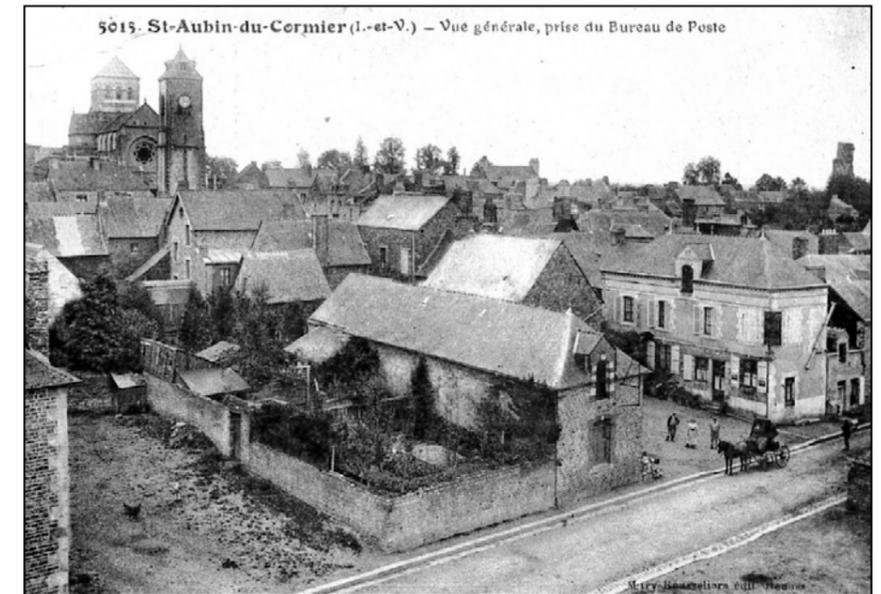


Fig.107 : Carte postale — Rue de Pont Joachim

Enjeux :

La densification du tissu urbain et la préservation des jardins structurants.

L'implantation et le développement commercial dans l'hyper centre.

Les besoins d'adaptation et d'amélioration des constructions.

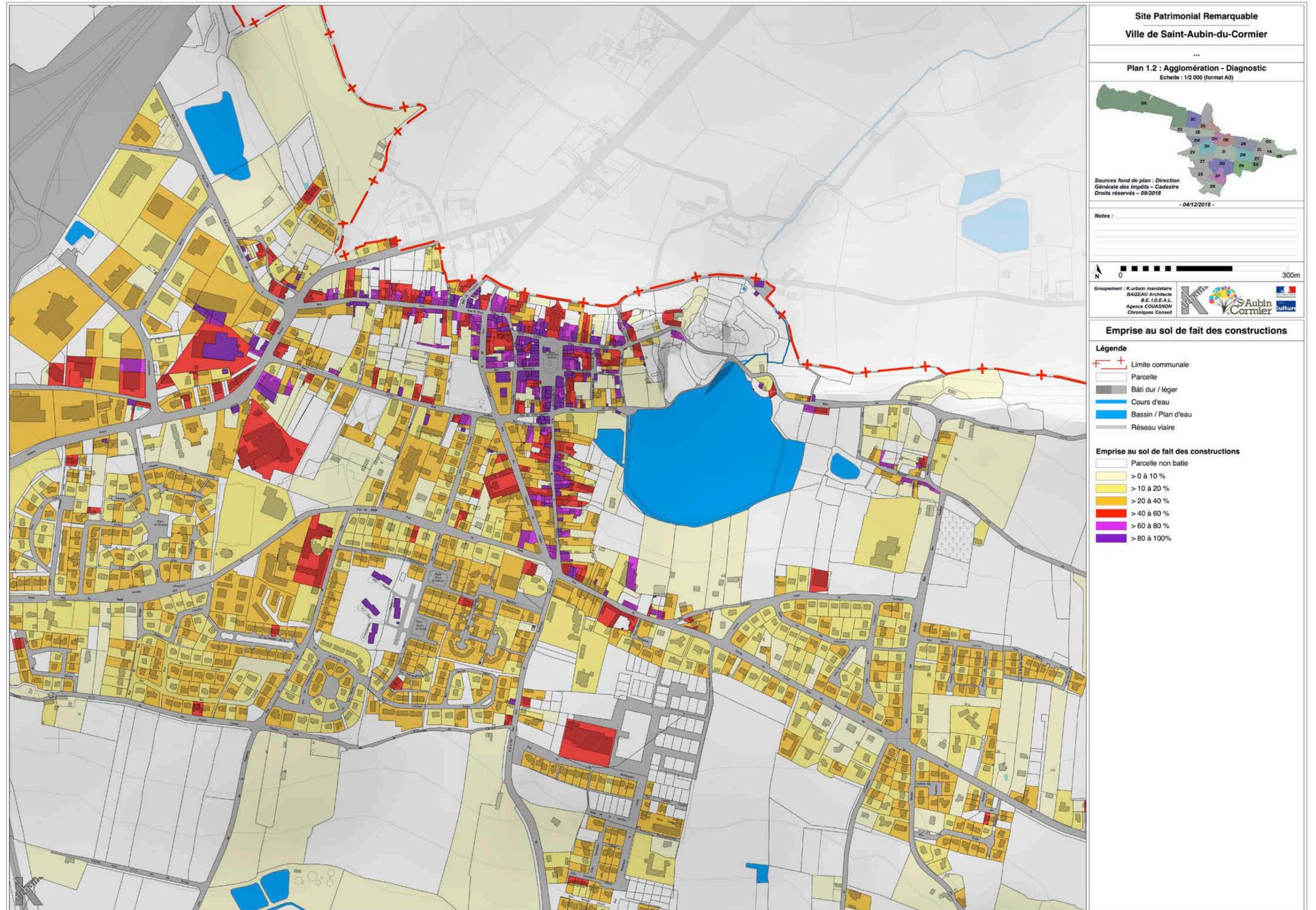


Fig. I09 : Emprises au sol de fait des constructions

5. L'armature végétale structurante

a. Les masses boisées

Dans l'agglomération de Saint-Aubin-du-Cormier, les masses boisées sont absentes (en dehors du site de l'étang, du secteur regroupant les équipements sportifs et du parc de l'ancienne perception) dans l'espace public. Les jardins privés des propriétés les plus anciennes des faubourgs peuvent renfermer des spécimens âgés. Ces ensembles arborés peuvent être visibles depuis l'espace public et participer à renforcer la présence du motif végétal dans le bourg. Il s'agit d'un mélange d'essences variées et exotiques. Dans les quartiers résidentiels, la végétation identitaire correspond aux fragments pérennisés de haie bocagère qui témoignent des anciennes délimitations des parcelles de champ peu à peu colonisées par les pavillons. Par contraste, dans le centre ancien, la densité du bâti ne permet pas dans les îlots la présence d'un maillage urbain significatif et identitaire.

b. Les alignements arborés

Héritage d'une maille bocagère intégrée dans le projet urbain ou plantation dans l'espace public pour souligner un axe, une perspective, les alignements arborés participent à la richesse paysagère et à la qualité esthétique des espaces publics. Ils sont assez peu nombreux dans l'agglomération saint-aubinaise et prennent des formes assez variées. Sur les places nous l'avons vu précédemment, les arbres cadrent l'espace urbain et facilite la lecture de l'espace. En dehors de ces espaces névralgiques, l'arbre quand il est présent ne structure pas véritablement les axes (courte portion traitée, déséquilibre, manque de continuité). C'est notamment le cas dans la rue du Stade où le manque de continuité est parfaitement illustré. En dehors des quartiers résidentiels, aucune autre rue ne propose d'alignements arborés pour souligner un axe, une vue ou une perspective. Dans les extensions urbaines plus récentes et en accompagnement des chemins piétons, il est davantage remarqué la volonté d'apporter une dimension paysagère à l'espace public (pour exemple : la rue des Roches — quartier est/la rue du Marquis de la Rouërie — quartier sud).

c. Les arbres isolés et/ou remarquables

Trois arbres de Saint-Aubin-du-Cormier sont répertoriés dans l'opération « Arbres remarquables en Bretagne » dont deux sur l'espace public :

- Le Cormier (ou Sorbier domestique) à l'entrée du château : (hauteur : 15 m/envergure : 12 m/circonférence : 2 m/âge : 260 ans)
- Le Hêtre pourpre dans l'enceinte du château (non accessible) : (hauteur : 28 m/envergure : 21 m/circonférence : 8 m/âge : 250 ans)
- Le Chêne pédonculé au lieu-dit Grimaud (site privé) : (hauteur : 22 m/envergure : 19 m/circonférence : 4,20 m/âge : 200 ans).

En dehors de ce recensement, il s'agit d'arbres dont leur proportion et leur forme les distinguent de tous les autres. On les trouve en agglomération dans les fragments de haie bocagère conservés dans les quartiers résidentiels (où un Chêne ou un Châtaignier comme c'est souvent le cas marque le paysage). Quelques grands arbres structurants peuvent animer le paysage urbain depuis les espaces privés. Ces arbres isolés et/ou remarquables sont identifiés sur la carte de la page suivante.



Fig.111 : Ambiance paysagère — le site de l'ancienne perception

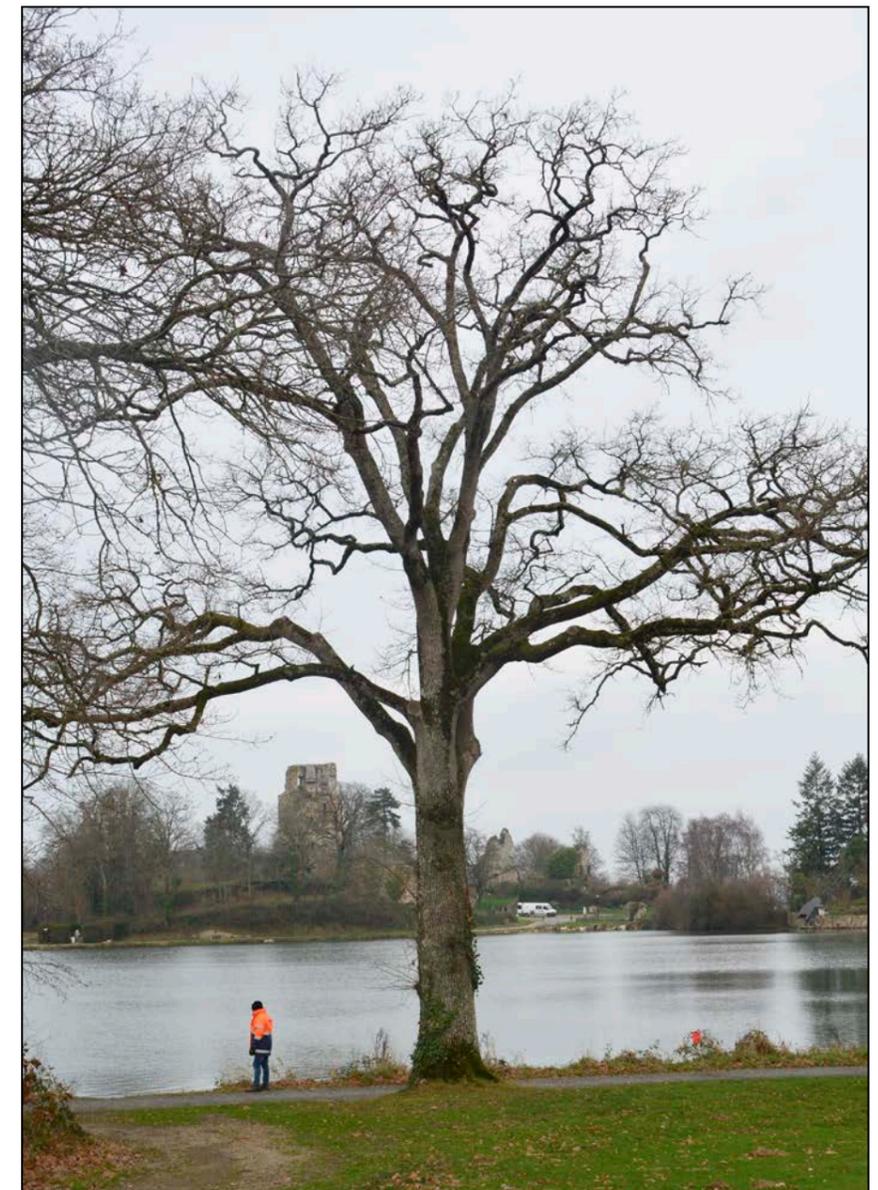


Fig.110 : Arbre remarquable isolé autour de l'étang



Fig. I 12 : Carte des espaces verts publics et privés (source : IGN BD TOPO)

d. Les typologies des formes urbaines de l'agglomération

• Le centre historique

Le centre historique regroupe la rue Porte Carrée, la rue du château, la rue Édouard Pontailié, la rue Hertault, la place Alexandre Veillard, la rue aux Chevaux, la rue Blavon, la rue de la Minotais, la rue Dorée, la rue du Four Banal, la rue du Pont Joachim, la rue de l'Étang, la rue Cottin, la rue de Fougères et le chemin des Douves. Il correspond à l'emprise de la ville fortifiée.

• L'écart historique de Bécherel

Le village de Bécherel est situé à l'est du centre-ville, dans un écrin végétal continu depuis le « tour » de l'étang. Il s'agit historiquement du site de la Ire occupation faisant trace à Saint-Aubin-du-Cormier, dès le XIe siècle. Si des travaux de restauration ont peu à peu altéré la nature des constructions ; elles conservent néanmoins les stigmates de l'architecture vernaculaire et d'une composition urbaine ancienne.

• Les quartiers anciens faubouriens

Trois quartiers faubouriens s'étendent à partir du centre-ville, le long de la rue de l'Écu à l'ouest, ainsi que les longs des rues de la Garenne et du Général de Gaulle au sud. Leurs structures urbanistiques, formées dans la continuité du centre historique, distinguent clairement le cœur de l'agglomération.

• Les quartiers mixtes sous influence paysagère du patrimoine

Ces secteurs se forment à l'ouest, le long de la rue Leclerc et le long de la rue des Rosiers sont de typologies bien différentes, mais participent tour à tour dans la perception paysagère du cœur de l'agglomération. Le premier est un secteur d'approche depuis la rue de Rennes et est perceptible depuis le parvis de l'hôte de ville. Le second forme le fond de scène de la perspective de la rue de la Libération depuis son carrefour avec la rue de l'Écu.

• Les secteurs d'équipements

Situés en frange du cœur historique, ces grands ensembles fonciers ponctuent les quartiers résidentiels. Ils possèdent des espaces non bâtis relativement conséquents et accueillent parfois des édifices imposants.

• Les quartiers résidentiels récents

Ces quartiers résidentiels s'étalent au sud de l'agglomération. Ils sont principalement composés de pavillons individuels récents ; à partir des années 1960.

• Le secteur d'activités

Ce secteur d'activités commerciales, artisanales et industrielles est implanté à l'ouest de l'agglomération entre l'autoroute A84 et la rue de Rennes. Il se distingue du reste des quartiers par le type des activités qui l'accueille ainsi que par leurs typologies urbaines et architecturales.

• Les espaces verts

À l'ouest, quelques espaces verts s'organisent en lien des équipements structurants. À l'est, le tour du château reste l'espace vert le plus conséquent et structurant de cœur de ville ; il participe pleinement du cadre paysager qui enserme comme un écrin les ruines du château inscrit sur la liste des monuments historiques.



Fig. I 13 : Orthophotoplan (source : Google Earth)

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.

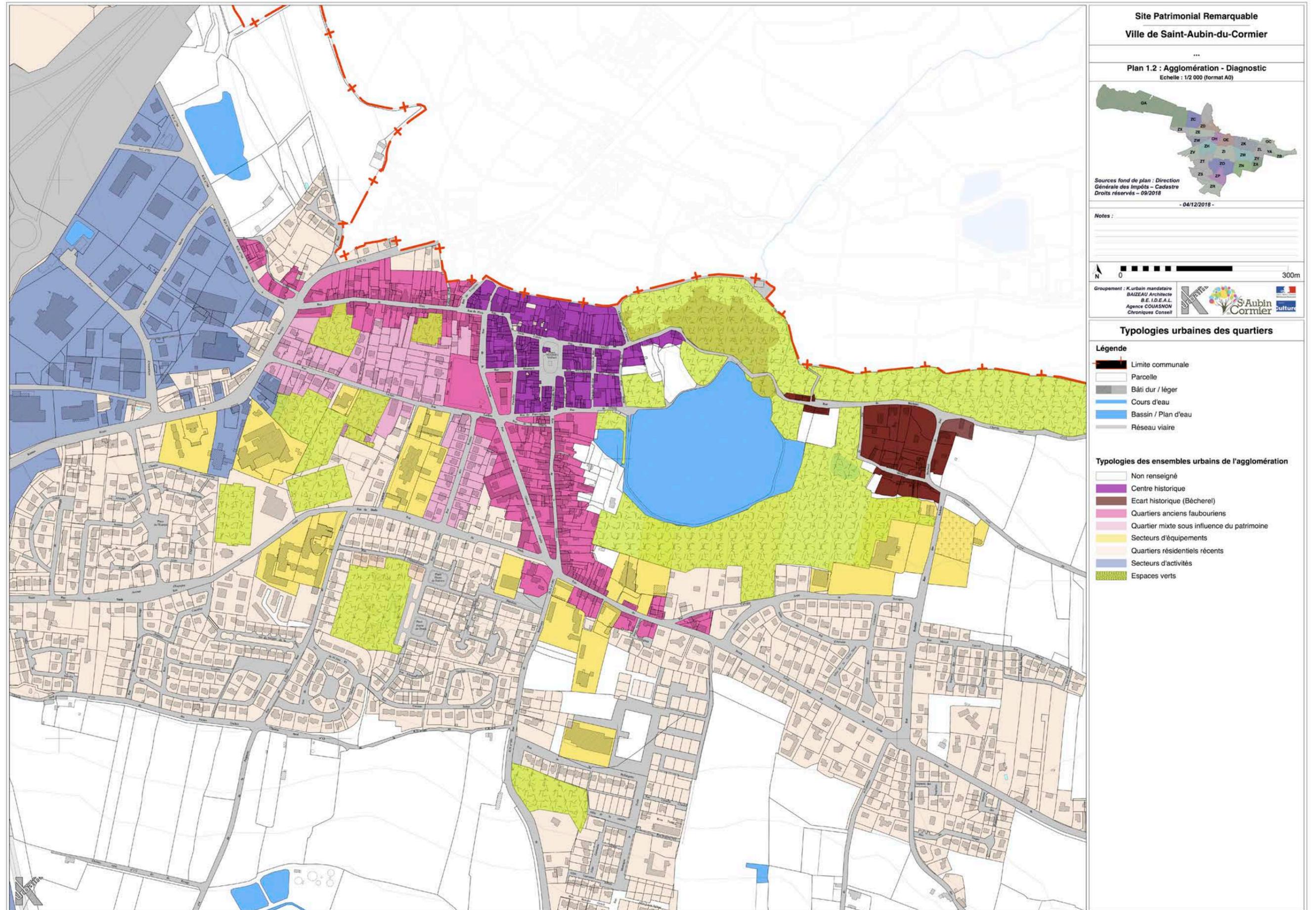


Fig. I 14 : Typologies urbaines des quartiers

III. LES ENJEUX DU PATRIMOINE ET LES OBJECTIFS DU SPR

La mise en valeur du patrimoine forme un axe transversal du projet de développement et d'aménagement urbain de la ville de Saint-Aubin-du-Cormier. Aussi, les enjeux du SPR sont inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme communal et ses objectifs correspondent à certaines des ambitions véhiculées par les projets supracommunaux, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes.

A. LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1. L'encadrement, l'accompagnement et l'harmonisation des travaux de restauration et de construction

- *Apporter et partager un fond de connaissances commun.*
- *Contextualiser chacun des projets.*
- *Respecter les particularités patrimoniales bâties et non bâties identifiées.*
- *Faire converger les actions.*

2. L'action équitable selon les différentes valeurs patrimoniales repérées

- *Tempérer le niveau des actions selon leurs contextes.*

B. LA QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE ET LE TRAITEMENT DES ESPACES

1. La sensibilisation de la population au patrimoine

- *Rendre compte de la richesse patrimoniale de la ville.*
- *Alimenter le «porter à connaissance».*
- *Informar des bonnes pratiques et clarifier les outils réglementaires.*
- *Concevoir un document pédagogique et didactique.*
- *Exposer par anticipation les attentes en matière de gestion.*

2. La conservation des éléments structurants du paysage et de la morphologie urbaine

- *Préserver les édifices pour leur intérêt patrimonial.*
- *Éclairer l'intérêt et la valeur des détails architecturaux dans la perception du paysage.*

3. La préservation du végétal dans la ville

- *Conserver l'équilibre entre la part des espaces minéraux et des espaces végétaux.*
- *Valoriser les espaces végétaux et les plantations dans leur rôle paysager, mais aussi environnemental.*

C. LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ATTACHÉ AU TERRITOIRE DE L'AIRE

1. Le renforcement du lien et de la complémentarité des espaces pour habiter la ville

- *Préserver la qualité de vie des lieux de patrimoine.*
- *Favoriser leurs pratiques et leurs proximités à pieds.*
- *Permettre une offre résidentielle diversifiée.*

2. L'intégration du patrimoine saint-aubinais dans le projet de territoire

- *Inscrire Saint-Aubin-du-Cormier dans le projet du nouveau territoire communautaire.*
- *Valoriser la qualité du cadre de vie patrimonial qui distingue ce pôle intermédiaire dans le périurbain de Rennes.*

3. La promotion d'un large rayonnement et d'un développement touristique du territoire

- *Considérer un patrimoine d'envergure régionale,*
- *Placer Saint-Aubin-du-Cormier parmi les lieux incontournables de la Destination touristique de Rennes et des Marches de Bretagne.*

4. Le patrimoine comme vecteur du développement économique

- *Renforcer l'attractivité touristique.*
- *Améliorer la qualité du cadre de vie et le confort des habitants.*
- *Soutenir le maillage commercial en valorisant leur support.*

IV. LE PROJET DE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

A. LE BÂTI REMARQUABLE

a. La densité des constructions remarquables

L'étude topo-morpho-chronologique ci-avant illustre la spécificité patrimoniale de Saint-Aubin-du-Cormier, témoin de l'histoire du bâti traditionnel haut breton. Le diagnostic architectural a révélé un patrimoine bâti d'une grande diversité, tant historique que qualitative. S'il peut être hiérarchisé au regard de la nature ses typologies, des modifications apportées au travers des siècles, ou à leur rôle dans la composition paysagère ; il forme un ensemble d'une grande cohérence.

Cette richesse, qui témoigne de l'évolution historique de la commune, est significative de l'intérêt exceptionnel que représente la préservation de cet héritage. En effet, la situation de la ville située sur un point haut du territoire et la conservation des volumétries architecturales (2 pans en R+I+combles majoritairement) à travers le temps ont fait perdurer sa silhouette. Saint-Aubin-du-Cormier est encore aujourd'hui un signal dans le grand paysage rappelant l'histoire des marches de Bretagne.

L'analyse exergue les diverses caractéristiques ainsi que les invariants de l'architecture saint-aubinaise. Ce repérage conclut à une densité patrimoniale forte et identitaire du territoire, concentré au cœur de l'agglomération (Cf. Carte ci-contre). Cette persistance bâtie offre une multiplicité d'exemples d'une même typologie et/ou d'une même chronologie. À l'inverse de nombreux territoire sur lesquels l'unicum est souligné ou la valeur exceptionnelle d'un bâti pour lui-même, l'approche analytique de l'architecture locale est nécessairement globale. Il s'agit ici de souligner la valeur d'un alignement, d'une implantation ou d'une typologie malgré les modifications qu'elle a pu subir.

Sous une lecture plus fine, les constructions remarquables ainsi repérées possèdent des valeurs patrimoniales distinctes ; d'intensités variables. Le choix d'une réglementation adaptée au sein du site patrimonial remarquable devra permettre de mesurer les actions à entreprendre selon les cas de figure et de les hiérarchiser en fonction du contexte. Ce travail a pour but d'inscrire la « valeur » inhérente du paysage bâti et de préserver sa silhouette patrimoniale exceptionnelle sans interdire son évolution.



Fig.117 : Chemin des Douves



Fig.118 : Vestige d'une tourelle d'escalier, rue du Pavement



Fig.119 : Vue sur l'église, front bâti rue de la Garenne



Fig.120 : Rue de la Garenne



Fig.121 : Rue du Château



Fig.122 : Encadrement chanfreiné



Fig.123 : Porte d'entrée XVIIIe

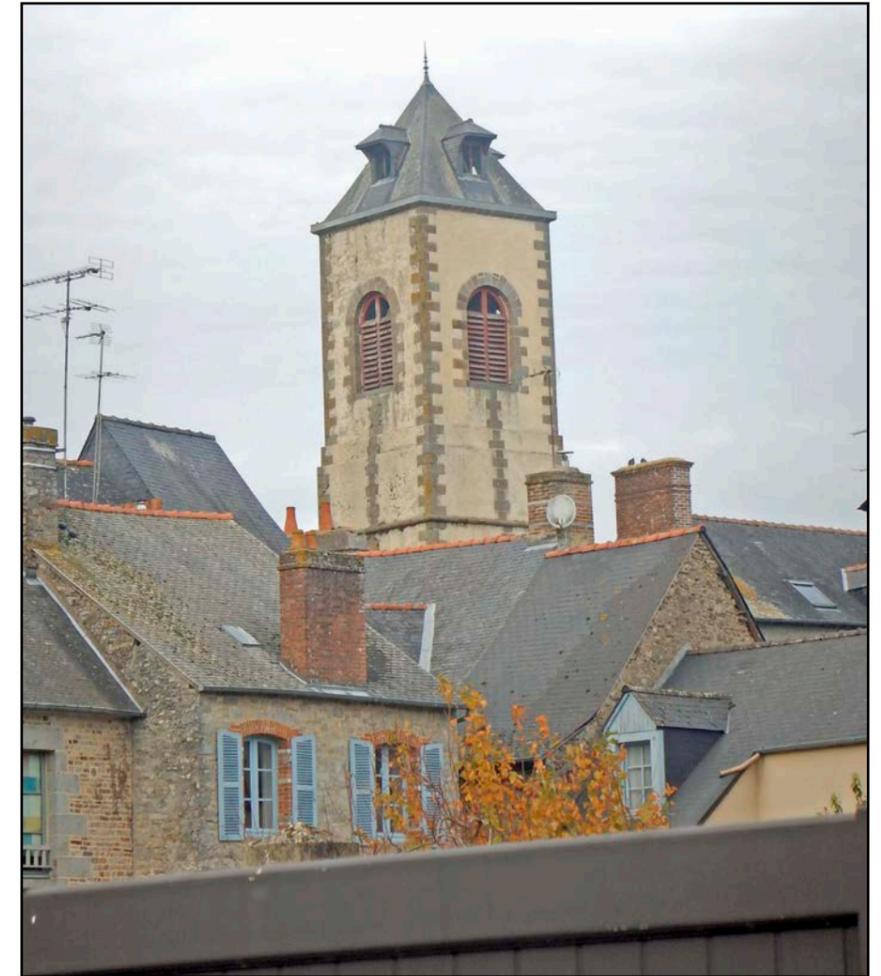


Fig.115 : Vue sur la tour Veillard



Fig.116 : Rue de l'Écu



Fig.124 : Repérage du bâti remarquable d'intérêt patrimonial au sein de l'agglomération

b. L'implantation caractéristique du bâti



Fig.125 : Implantation à pignon sur rue

Fig.126 : Implantation à mur gouttereau sur rue

La composition urbaine de la commune est marquée par un parcellaire dense où les maisons sont principalement édifiées sur rues, mitoyennes, étroites et massées en front de rue continu. Cette trame est ponctuellement rythmée par quelques pignons s'élevant dans le prolongement, et de venelles menant à des bâtis et des jardins en cœur d'îlot.

c. Les volumétries et l'orientation des constructions

Les proportions prédominantes sont : rez-de-chaussée plus combles habités (R+C) et le R+I+combles habités. Ces dispositions perdurent jusqu'au début du XXe siècle où l'on voit apparaître des élévations en R+2+combles qui resteront toutefois peu fréquentes.

d. Le traitement des façades, les modénatures, les matériaux et les teintes



Fig.128 : Encadrement cintré; pierre de taille de granit chanfreiné

Fig.129 : Volumétrie en R+I+C ou R+C; régularité des percements; bandeaux; encadrements en briques

Les maisons les plus anciennes conservent des ouvertures cintrées. Les encadrements sont en pierre de taille ponctuellement moulurés ou chanfreinés.

Il s'agit principalement des unités d'habitation étroites, d'une à cinq travées, surmontées de lucarnes. Les fenêtres sont de proportions verticales, alignées de manière régulière avec des pierres de taille de granit, calcaire ou briques en encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux. Le pan de bois est utilisé pour les maisons les plus anciennes. Les murs sont principalement en maçonnerie de moellons de grès et de granit avec un mortier chaux/terre.

Les toits sont en ardoises; les lucarnes en bois ou maçonneries diverses.

Diagnostic :

De nombreuses interventions contemporaines ont entravé la lecture historique des bâtiments, ainsi que leur valeur patrimoniale.

Plusieurs d'entre elles ont été relevées telles que :

- L'usage de mortier hydraulique sur des maçonneries traditionnelles hourdies à la terre.
- Des rejointoiements au ciment; mises en œuvre de joints creux ou en surépaisseur.
- Des modifications de baies.
- La mise en œuvre de faîtages en tuiles mécaniques.
- L'apport de menuiseries industrielles.

Enjeux :

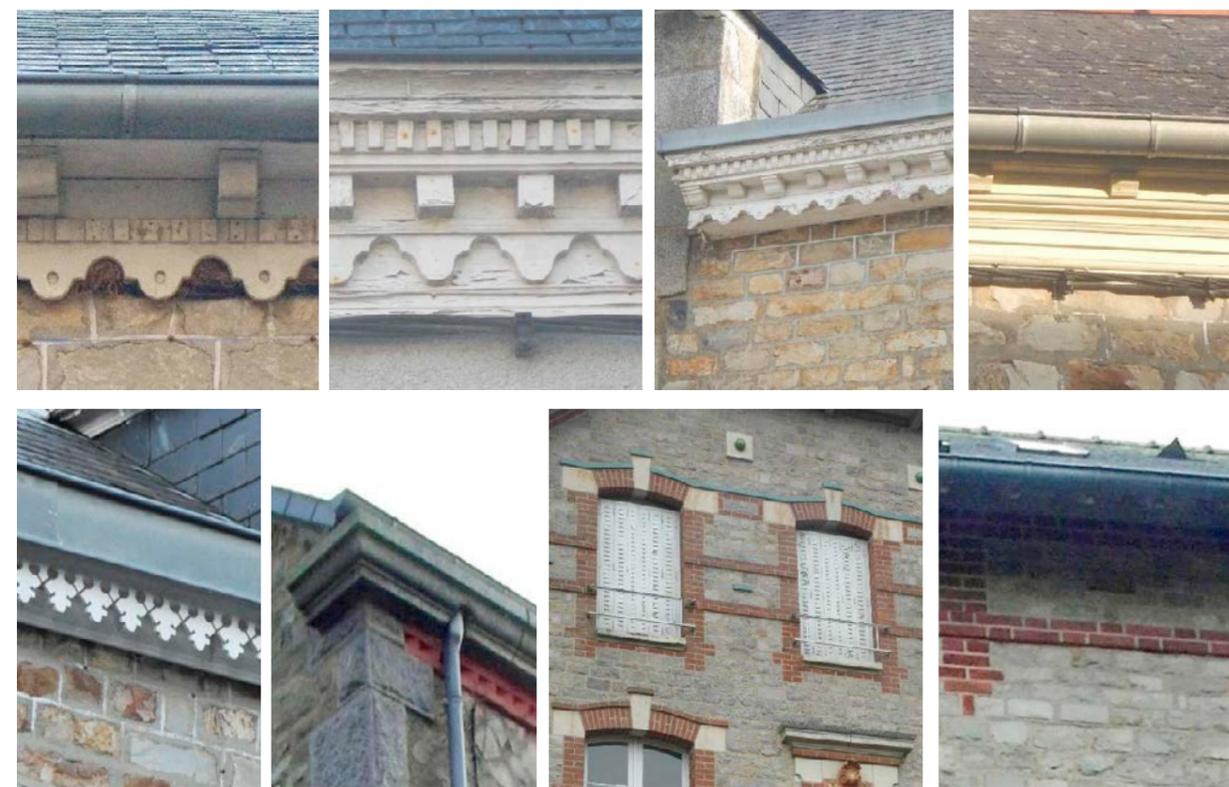
Afin de préserver le bâti, marqueur de l'identité de la commune, il convient de respecter :

- 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.
- Lignes de toits (hauteurs des constructions, volumétrie des toitures).
- La lisibilité des symboles urbains.

Encadrements de baie



Corniches/modénatures



Garde-corps



Épis et crêtes de faîtage/faîtage



Lucarnes



Souches de cheminée



B. LES SECTEURS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL



1. Les monuments historiques

Deux édifices sont inscrits au titre des monuments historiques et dominant le nord de la ville. Le premier est aujourd'hui un château en ruines bien qu'il possède toujours les traces de son donjon érigé au XIIIe siècle. Il est témoin de la bataille historique de Saint-Aubin en 1488. Le second est l'église Saint-Aubin construite à la fin du XIXe siècle sur les plans d'Henri Mellet.

2. Les abords immédiats de la forteresse en ruine

Les abords immédiats des ruines du château ne sont pas bâtis et forment un écrin végétal aux vestiges. Dans leur majeure partie, ils sont reconnus au titre du Site Classé et permettent encore d'apprécier l'insertion de cette ancienne forteresse défensive dans son environnement immédiat et lointain.

3. Le bourg ancien

Marqué par son beffroi, le tour Veillard, le bourg ancien correspond à la ville close formée jusqu'au XVe siècle. Ce cœur de ville, doté d'un réseau de rues étroites convergeant vers une large place centrale, est formé par des constructions remarquables où peuvent encore se lire d'anciennes maisons à porche.

4. Les Faubourgs

Les faubourgs sont la trace du développement du bourg ancien vers l'extérieur de son emprise fortifiée. Ce sont des quartiers linéaires qui s'implantent en suivant les voies d'accès au cœur de ville. À l'ouest le faubourg de Cormier s'implante le long de la rue de l'Écu et au sud le faubourg de la Garenne forme la rue éponyme. En parallèle à ce dernier, le long de la rue du Général de Gaulle, un quartier résidentiel se révèle plus tardivement, mais conserve néanmoins une composition urbaine et architecturale tout aussi remarquable.

8. Les écarts historiques

Il s'agit d'anciennes fermes aujourd'hui inscrites dans l'agglomération et vers lesquelles les faubourgs se sont étendus. Ces ensembles bâtis forment aujourd'hui des « portes d'entrée » ; comme des repères qui marquent l'emprise du cœur de ville remarquable.

5. Le tour de l'étang

Le tour de l'étang et les abords élargis des ruines du château, dont le contrefort du village de Bécherel qui présente quelques affleurements rocheux remarquables, sont des espaces non bâtis et plantés qui apportent une ambiance végétale aux paysages de l'agglomération ; qui est quant à elle à dominante minérale par la densité de ses constructions.

6. Le glacis agricole

Au nord, le vaste glacis agricole situé en contre bas de la ligne de crête, sur laquelle se sont implantés le château défensif puis l'église Saint-Aubin, offre une très belle perception du grand paysage et permet la compréhension du choix d'implantation de ce site stratégique. Cet espace est parsemé de hameaux aux constructions anciennes, dont certaines recèlent encore quelques fermes en activité.

7. Le hameau ancien de Bécherel

Ce village situé à l'est de l'agglomération est attesté dès le XIe siècle par la mention d'une chapelle. Il s'inscrit aujourd'hui dans l'écrin végétal du tour de l'étang et marque l'interface entre le cœur de ville et la campagne environnante.



9. Les secteurs sous influence paysagère du patrimoine

Deux secteurs apparaissent dans l'aire d'influence paysagère du patrimoine bien que la qualité architecturale des constructions qui les composent ne leur confère pas un caractère remarquable indéniable.

Le premier se situe le long de la rue Leclerc qui relie le centre-ville à la rue de Rennes. Ici, les constructions anciennes sont éparses, mais accompagnent l'approche vers le cœur historique en plongeant progressivement l'observateur dans la valeur patrimoniale de la cité saint-aubinaise. Il participe notamment du paysage perçu depuis la place de l'hôtel de ville.

Le second est formé par la rue des Rosiers qui apparaît tour à tour dans le point de vue vers le clocher et la tour Veillard depuis le sud, puis en fond de scène du paysage perçu depuis le carrefour de la rue de l'Écu et de la rue de la libération. Néanmoins, ce secteur composé de pavillons des années 60 ou 70 ne révèle pas d'architecture remarquable.

10. Le secteur d'approche au patrimoine

Ce dernier secteur plus intime et né des quartiers pavillonnaires récents. Il se localise rue Anne de Bretagne et se perçoit depuis le tour de l'étang ; particulièrement les arrières des parcelles bordant la frange nord de la voie.

Enjeux :

La distinction et la reconnaissance du site patrimonial remarquable au sein des parties urbanisées formant l'agglomération.

L'équilibre entre la part minérale et végétale de l'agglomération saint-aubinaise qui confère encore aujourd'hui son paysage singulier.

La transition architecturale et urbaine entre les secteurs compris dans le site patrimonial et ceux situés au pourtour.

C. L'EMPRISE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

I. La délimitation du périmètre

Pour le territoire communal de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier, l'enveloppe du Site Patrimonial Remarquable prend en compte la densité des particularités patrimoniales bâties et non bâties identifiées dans le diagnostic et rapportées précédemment. Elle repose notamment sur l'homogénéité urbanistique du centre qui marque singulièrement le cœur de l'agglomération, à partir de l'ancienne la ville fortifiée.

Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable proposé englobe une surface de 48,63 ha, contenue au sein des périmètres de protection des abords portés dans un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques (P.m. Église Saint-Denis et ruines du château), soit moins de 2 % du territoire communal. Dans la mesure du possible, sa délimitation repose sur des limites physiques pour mieux l'identifier sur site et elle englobe les fronts bâtis de part et d'autre des voies, principaux vecteurs du paysage.

Pour faciliter la mise en application de la servitude et dans la mesure du possible, la délimitation du tracé tient compte du parcellaire, en évitant de le morceler, et des limites matérialisées par le bâti, les murs ou encore les alignements d'arbres. Dans la continuité des secteurs de faubourgs ; le long des entrées de ville, le contour intègre les parcelles de part et d'autre des voies de circulation ou des carrefours, pour homogénéiser les actions de mise en valeur du bâti et donc de la cité.

Si son contour nord s'appuie sur la limite communale entre Saint-Aubin-du-Cormier et Les Rives-du-Couesnon, le périmètre intègre la rue de Fougères, le carrefour de la rue de Dinan et de la route de Fougères, la rue de l'Écu, les rues des Forges, la place Alexandre Veillard, le chemin des Douves, la rue du Château, la rue de l'Étang, la rue Dorée, la rue Heurtault, la rue du Pont Joachim, la rue du Four Banal, la rue de la Minotais, la rue Édouard Pontallié, la rue Cottin, la rue du Pavement, la rue aux Chevaux, la rue Porte Carrée, la place de la Mairie, la rue de la Libération et la rue du Général de Gaulle, la rue de la Garenne, puis une partie de la rue du Bourg au Loup et enfin la butte Môquet, puis l'ancien hameau de Bécherel et la frange d'équipements située au sud (espace Bel-Air).

2. Les abords résiduels des monuments historiques

En dehors du Site Patrimonial Remarquable, les abords de monuments historiques perdurent et représentent ici une surface cumulée de 85,85 ha, dont plus de 65 % sur le territoire de la commune voisine Les Rives-du-Couesnon, ou répartis de la manière suivante :

- *Commune de Saint-Aubin-du-Cormier : 29,85 ha.*
- *Commune Les Rives-du-Couesnon : 56 ha.*

Sur le territoire de Saint-Aubin-du-Cormier, ces espaces résiduels portent sur des quartiers récents situés en frange du périmètre de SPR, où les valeurs patrimoniales n'ont pas été observées, bien qu'ils participent à la lecture paysagère globale de l'ensemble de par leur visibilité dans les fonds de scène (P.m. rue Leclerc, rue des Rosiers et rue Anne-de-Bretagne).

Considérant le territoire communal Les Rives-sur-Couesnon, il est question de secteurs bâtis en continuité totale de l'agglomération saint-aubinaise (P.m. Route et rue de Fougères) et de grandes parcelles agricoles formant le panorama visible depuis les monuments historiques et permettant d'apprécier la relation de l'ancienne citée médiévale au grand paysage.

Enjeux :

La poursuite du projet de développement économique et touristique.

La mise en place d'une réglementation adaptée aux secteurs patrimoniaux et mesurée à l'échelle communale.

La rationalisation des actions pour la protection et la mise en valeur patrimoniale.

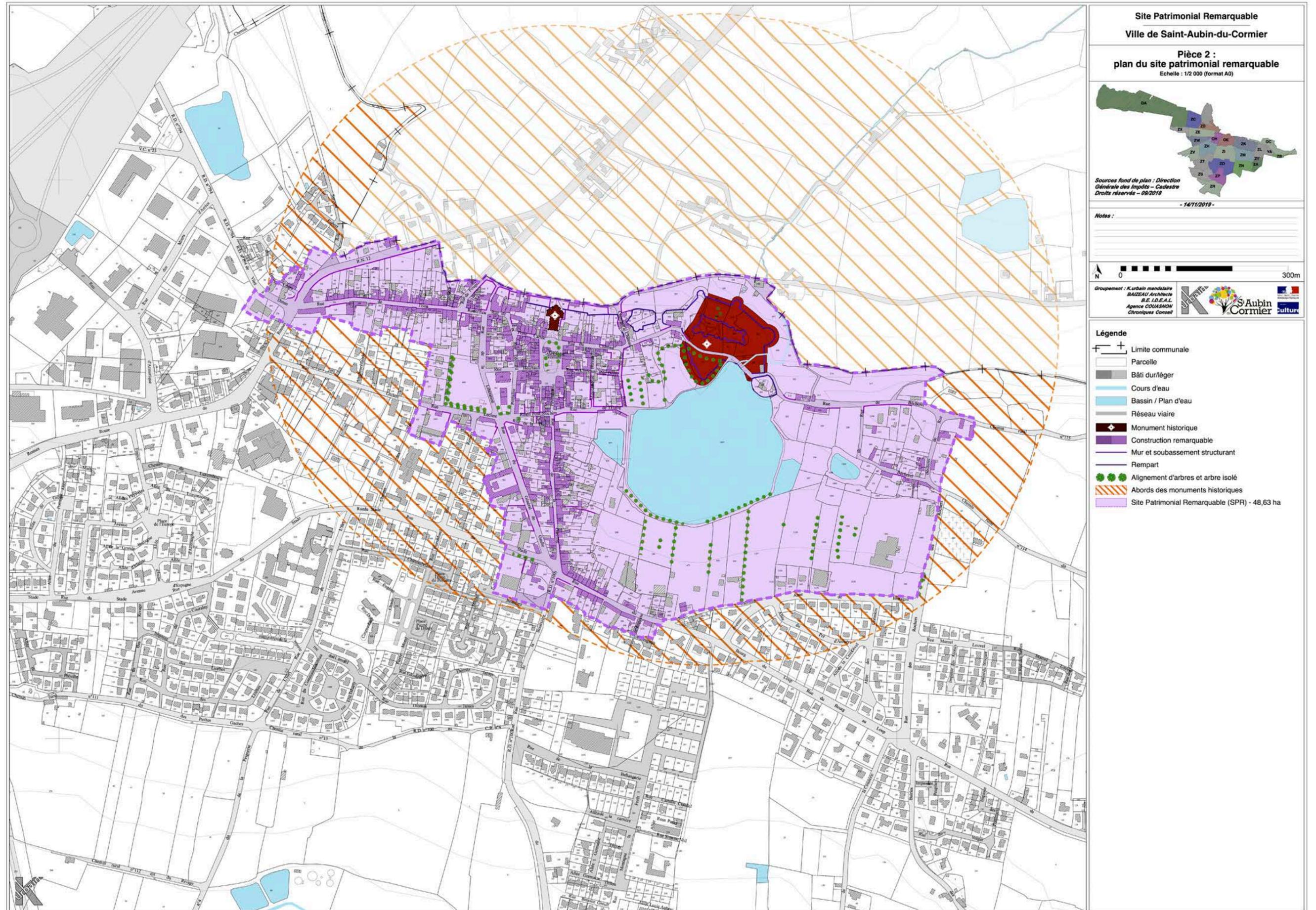


Fig.131 : L'emprise des abords de protection des Monuments Historiques sur l'agglomération saint-aubinaise

CONCLUSION

Saint-Aubin-du-Cormier possède un riche patrimoine architectural. En témoigne la densité des édifices anciens présents dans les abords immédiats des monuments historiques, ainsi que la diversité de l'architecture vernaculaire observée en campagne. Les analyses scientifiques et sensibles croisées, à la fois portées sur l'histoire de la cité, l'état de ses composantes architecturales, la valeur et la composition des espaces urbanistiques, et sa dimension socio-économique au sein du cœur de ville, révèlent les particularités patrimoniales qui en font aujourd'hui un paysage singulier et remarquable.

Avec cette proposition de Site Patrimonial Remarquable, la municipalité poursuit son projet global de développement et d'aménagement de la cité de Saint-Aubinaise et répond à ses engagements pris notamment dans son Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration. Cette servitude établie au titre du code du patrimoine, à la suite d'un processus élargi de concertation, s'inscrit donc dans une démarche entreprise bien en amont et permet aujourd'hui de proposer un socle commun pour la convergence des objectifs et une meilleure efficacité des actions à entreprendre et à accompagner.

Si le plan de gestion qui lui sera associé doit pondérer selon le contexte les actions à entreprendre pour garantir la mise en valeur du patrimoine remarquable, des actions élargies sur le grand territoire devraient également être envisagées ; comme l'étude d'un Périmètre Délimité des Abords. Il s'agit de préserver le socle commun de l'implantation du site défensif à l'échelle du grand paysage partagé par au moins deux territoires communaux.

LISTE DES FIGURES

Fig.1 : <i>Synopsis de la procédure de création d'un SPR (DRAC Haut de France)</i>	7
Fig.2 : <i>Vue vers le pied de l'église de Saint-Aubin-du-Cormier.</i>	8
Fig.3 : <i>Affiche du 500^e anniversaire de la bataille de Saint-Aubin-du-Cormier (AD 35,6Fi Saint-Aubin-du-Cormier/65).</i>	8
Fig.4 : <i>Les fortifications des Marches de Bretagne, frontière franco-bretonne, XIII^e-XV^e siècles (Cintré, 1992, p. 23).</i>	9
Fig.5 : <i>Bâti situé dans le lieu-dit de Bécherel, site accueillant les premières implantations de Saint-Aubin</i>	10
Fig.6 : <i>Maison place Alexandre Veillard</i>	10
Fig.8 : <i>Immeubles en pan de bois situés sur la place Alexandre Veillard formant à l'origine des maisons à porche. Le léger encorbellement témoigne de l'existence du portique qui a été comblé lors de réaménagement durant la seconde moitié du XIX^e siècle.</i>	10
Fig.7 : <i>Maison rue Cottin</i>	10
Fig.9 : <i>Repérage des premiers lotissements</i>	11
Fig.10 : <i>Immeuble XVIII^e rue de l'Écu (modifié au XIX^e - faubourg du Cormier)</i>	12
Fig.11 : <i>Front bâti frappé d'alignement au sud-ouest de la place Alexandre Veillard</i>	12
Fig.12 : <i>Maison construite à l'alignement d'une nouvelle voie — la rue Leclerc</i>	12
Fig.13 : <i>Immeuble au sein du faubourg du Cormier</i>	12
Fig.14 : <i>Carte postale ancienne l'ancien lavoir (source : archives en ligne Musée de Bretagne)</i>	13
Fig.17 : <i>Carte postale ancienne l'ancienne gare (source : archives en ligne Musée de Bretagne)</i>	13
Fig.20 : <i>Carte postale ancienne le Champ de foire, déb. XX^e siècle (source :AD 35)</i>	13
Fig.15 : <i>La place du Carroir après la démolition des halles et de l'église (source : archives en ligne Musée de Bretagne)</i>	13
Fig.18 : <i>Carte postale ancienne la gendarmerie, déb. XX^e siècle (source :AD 35)</i>	13
Fig.21 : <i>Carte postale ancienne de l'ancienne poste, 1^{re} moitié du XX^e (source :AD 35)</i>	13
Fig.16 : <i>la Mairie (source : archives en ligne Musée de Bretagne)</i>	13
Fig.19 : <i>Carte postale ancienne les halles et la mairie, déb. XX^e siècle (source :AD 35)</i>	13
Fig.22 : <i>Les Halles (source : archives en ligne Musée de Bretagne)</i>	13
Fig.27 : <i>Lieu-dit Bécherel</i>	14
Fig.28 : <i>Lieu-dit le Haut-Breuil Bernier</i>	14
Fig.29 : <i>Lieu-dit le la Longerie</i>	14
Fig.30 : <i>Anciens fours — les Vallées</i>	14
Fig.33 : <i>Lieu-dit les Vallées</i>	14
Fig.31 : <i>Orant situé sur le lieu-dit Bécherel</i>	14
Fig.32 : <i>Orant situé sur le lieu-dit des Petites Vallées</i>	14
Fig.23 : <i>Ensemble bâti d'origine XVIII^e, lieu-dit Grand-Patis — Maison Rouge</i>	14
Fig.24 : <i>Lieu-dit Belle cour</i>	14
Fig.26 : <i>Four, lieu-dit le Haut Breuil Bernier</i>	14
Fig.25 : <i>four, lieu-dit le Haut Breuil Bernier</i>	14
Fig.34 : <i>Repérage du bâti en écart</i>	15
Fig.35 : <i>Carte postale ancienne, ruines du donjon (source : archives en ligne du Musée de Bretagne)</i>	16

Fig.36 : Cartes postales anciennes, mégalithe de la forêt de Haute-Sève (source : archives en ligne du Musée de Bretagne)	16
Fig.37 : Vestiges du château inscrits au titre des MH en 2014	16
Fig.38 : un des menhirs classés MH en 1900	16
Fig.39 : Église St-Aubin inscrite MH en 2015	16
Fig.40 : Repérage des Monuments historiques et des zones de présomption de prescription archéologique	17
Fig.41 : Vue sur la silhouette du cœur historique depuis l'étang	18
Fig.42 : L'emprise des abords de protection des Monuments Historiques sur l'agglomération saint-aubinaise	19
Fig.43 : Croissance moyenne de la population saint-aubinaise comparée entre 1968 et 2015	20
Fig.44 : Répartition par âge de la population saint-aubinaise comparée en 2015	20
Fig.45 : Répartition des logements selon leur année de construction comparée en 2015	20
Fig.46 : Carte des bassins de vie et de la médiane du revenu disponible en 2015 par unité de consommation par commune du secteur de Saint-Aubin-du-Cormier	21
Fig.47 : Commerces de la place Alexandre Veillard à Saint-Aubin-du-Cormier, 2018	22
Fig.48 : Maisons à porche sur l'ancienne rue du Carroir, actuelle place A.Veillard (Joret & Mauger, 1999, p. 24, coll. part.).	22
Fig.49 : Occupations des sols — 2018	23
Fig.50 : Reconstitution partielle de la bataille de 1488 sur le site du Château de Saint-Aubin-du-Cormier en 2006 (source : ANO)	24
Fig.52 : Vue depuis la RD 22 à l'est de Saint-Marc-sur-Couesnon sur la silhouette des bourgs de Saint-Jean-sur-Couesnon et Saint-Aubin-du-Cormier	25
Fig.53 : Vue depuis le bourg de Saint-Jean-sur-Couesnon depuis la RD 812 alignée sur les édifices repères de Saint-Aubin-du-Cormier	25
Fig.51 : Coupe transversale du terrain naturel nord-sud	25
Fig.54 : Enrochement dans le bois de Rumignon	26
Fig.55 : Perception du clocher de l'église Saint-Aubin depuis le bourg	26
Fig.56 : Le GR 34 au sud du bourg emprunte des chemins ruraux	26
Fig.57 : Carte des entités paysagères de Saint-Aubin-du-Cormier (source : agence Couéasnon)	27
Fig.61 : Ambiance paysagère du site de l'étang et du château	28
Fig.58 : le site de l'étang communal, un poumon vert	28
Fig.59 : Les ruines du château	28
Fig.60 : L'étang communal, une relation visuelle étroite avec le centre historique	28
Fig.62 : Le site du château — ambiance paysagère 2/2	29
Fig.63 : Le site du château — ambiance paysagère 1/2	30
Fig.64 : Le jardin d'Odile	30
Fig.65 : Le jardin médiéval	30
Fig.66 : Espace vert de loisirs au sud et à l'est de l'étang	30
Fig.68 : Le plateau sportif — une ouverture dans la trame urbaine	31
Fig.69 : Le plateau sportif et ses abords — un pôle de centralité	31
Fig.70 : Le site de l'ancienne perception	31
Fig.67 : Ambiance paysagère — le site de l'ancienne perception	31
Fig.71 : Ambiance paysagère — la place Alexandre Veillard	32
Fig.72 : La Tour Veillard marquant la place	32

Fig.73 : Le parvis de l'église Saint-Aubin	32
Fig.74 : Les érables soulignent le cadre bâti	32
Fig.76 : La rue de la Libération	33
Fig.77 : Les Halles et la mairie — relations à la place	33
Fig.75 : La place de la mairie (ancien champ de foire), une grande ouverture à deux pas du centre ancien	33
Fig.78 : Fond de perspective vers l'est de la rue de l'Écu	33
Fig.80 : Rue de l'Écu	34
Fig.81 : Exemple de parcelles laniérées - rue de l'Écu	34
Fig.79 : Maillage parcellaire	34
Fig.82 : Surfaces moyennes des parcelles	35
Fig.86 : Chemin en impasse	36
Fig.87 : Entaille urbaine	36
Fig.83 : Rue Édouard Pontaille	36
Fig.85 : Rue Leclerc	36
Fig.84 : Rue de la Garenne	36
Fig.88 : Implantations à l'alignement place Veillard	36
Fig.89 : Implantations à l'alignement rue de l'Écu	36
Fig.90 : Implantations en retrait rue des Liorbes	36
Fig.91 : Implantations des constructions	37
Fig.95 : Portail, Chemin des Doves	38
Fig.97 : Murs bordant le chemin de la rue des Forges à la rue de Fougères	38
Fig.96 : Portail à l'angle du chemin des Doves et de l'impasse de la Grande Roche	38
Fig.98 : Mur et portail rue de l'Écu	38
Fig.92 : Mur de clôture route de Fougères	38
Fig.93 : Mur de soutènement route de Fougères	38
Fig.94 : Portail rue Heurtault	38
Fig.99 : Repérage des murs de clôture structurants	39
Fig.100 : Mur du rempart	39
Fig.101 : Place Veillard	40
Fig.102 : Vue sur la silhouette urbaine du cœur historique de Saint-Aubin-du-Cormier depuis le tour de l'étang	40
Fig.103 : Maison à toits plats, rue du bourg au Loup	40
Fig.104 : Jeu de toits rue Porte Carrée	40
Fig.105 : Hauteurs de fait des constructions	41
Fig.106 : Exemples d'emprises au sol des constructions (de gauche à droite : Place Veillard, rue de la Garenne, rue des Rosiers)	42
Fig.108 : Extrait de l'orthophotoplan — source IGN	42
Fig.107 : Carte postale — Rue de Pont Joachim	42
Fig.109 : Emprises au sol de fait des constructions	43

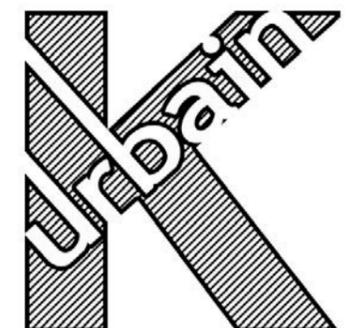
Fig. I 11 :Ambiance paysagère — le site de l'ancienne perception	44
Fig. I 10 :Arbre remarquable isolé autour de l'étang	44
Fig. I 12 : Carte des espaces verts publics et privés (source : IGN BD TOPO)	45
Fig. I 13 : Orthophotoplan (source : Google Earth)	46
Fig. I 14 :Typologies urbaines des quartiers	47
Fig. I 17 :Chemin des Douves	50
Fig. I 20 :Rue de la Garenne	50
Fig. I 18 :Vestige d'une tourelle d'escalier, rue du Pavement	50
Fig. I 21 :Rue du Château	50
Fig. I 19 :Vue sur l'église, front bâti rue de la Garenne	50
Fig. I 22 :Encadrement chanfreiné	50
Fig. I 23 : Porte d'entrée XVIIIe	50
Fig. I 15 :Vue sur la tour Veillard	50
Fig. I 16 :Rue de l'Écu	50
Fig. I 24 :Repérage du bâti remarquable d'intérêt patrimonial au sein de l'agglomération	51
Fig. I 25 : Implantation à pignon sur rue	52
Fig. I 28 :Encadrement cintré; pierre de taille de granit chanfreiné	52
Fig. I 26 : Implantation à mur gouttereau sur rue	52
Fig. I 29 :Volumétrie en R+I+C ou R+C; régularité des percements; bandeaux; encadrements en briques	52
Fig. I 27 : Implantation en venelle	52
Fig. I 30 : Carte des unités d'intérêt patrimonial identifiées	55
Fig. I 31 : L'emprise des abords de protection des Monuments Historiques sur l'agglomération saint-aubinaise	57



Commune de Saint-Aubin-du-Cormier
Création d'un Site Patrimonial Remarquable

Mairie de Saint-Aubin-du-Cormier
Place de la Mairie
35140 SAINT-AUBIN-DU-CORMIER
Téléphone : 02 99 39 10 42

Direction Régionale des Affaires Culturelles de BRETAGNE
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Ille-et-Vilaine



Groupement : K.urban, B.E. I.D.E.A.L., Baizeau Architecte, Agence COÜASNON, Chroniques Conseil