

Département d'Ille et Vilaine

Commune de Saint Aubin du Cormier

Arrêté Préfectoral du 19 décembre 2019

Enquête publique

*Elaboration du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)
sur la commune de Saint Aubin du Cormier*

(20 janvier 2020- 19 février 2020)



CONCLUSIONS

(Document 4/5)

Marie-Jacqueline Marchand

M. J. Marchand

1. Appréciations générales.....	3
1.1. La démarche d'élaboration du SPR et la concertation en amont de l'enquête publique	3
1.2. La qualité du dossier d'enquête	4
1.3. Le déroulement de l'enquête	5
2. Appréciations sur le projet.....	6
1.1. Rappel du projet.....	6
1) Le contexte réglementaire	6
2) Le contexte administratif de la commune.....	6
3) Le contenu du projet : la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), proposition de périmètre	7
1.2. L'opportunité de la création d'un SPR	9
1) Question posée dans mon procès verbal de synthèse et réponse du porteur de projet.....	9
2) Appréciation du commissaire enquêteur.....	10
1.3. La justification du périmètre proposé	11
1) Questions posées dans mon procès verbal de synthèse et réponse du porteur de projet	11
2) Appréciation du commissaire enquêteur.....	14
1.4. Les limites du projet	15
1) Questions posées dans mon procès verbal de synthèse et réponse du porteur de projet	16
2) Appréciation du commissaire enquêteur.....	16
3. Les observations du public	17

1. Appréciations générales

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

1.1. La démarche d'élaboration du SPR et la concertation en amont de l'enquête publique (La réponse du porteur de projet est intégrée dans le texte en police italique bleu).

La délimitation d'un SPR permet d'identifier les enjeux patrimoniaux du territoire et de réaliser un zonage plus fin et plus cohérent que le rayon arbitraire des 500m autour des MH.

Cette élaboration d'un SPR sur la commune de Saint Aubin du Cormier provient d'une volonté politique très forte des élus autour de la question patrimoniale. Relevant un déficit de prise en considération de leur patrimoine, ils ont souhaité s'engager dans une planification urbaine de qualité et un projet culturel visant à la conservation, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur du patrimoine de leur ville conformément à un des 4 axes du PADD du PLU en vigueur « protéger et valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune ». Cette démarche a été engagée par la délibération municipale du 20 février 2018.

La commune a été à l'initiative de la mise en œuvre de la procédure pour la mise en place d'un SPR. Elle en a été la prescriptrice (mise en œuvre de la consultation des prestataires, choix du prestataire, suivi du marché, animation de la concertation, de la communication...).

Ce projet a ensuite été soutenu par la DRAC Bretagne car il correspond à sa stratégie régionale en matière de SPR, comme précisé dans le mémoire en réponse (police italique bleue). Il y est précisé le rôle respectif de la DRAC et de l'ABF dans cette démarche d'élaboration du SPR :

La DRAC et l'UDAP ont assuré un rôle de conseils techniques et ont veillé à la bonne mise en œuvre des textes réglementaires.

La DRAC Bretagne / Service architecture :

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

L'UDAP a été attentive à la qualité des études, au respect des objectifs. L'architecte des bâtiments de France :

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

Ce projet a donné lieu à une réflexion menée en lien avec un cabinet pluridisciplinaire de l'environnement et de l'architecture exposant une recherche historique depuis la création de la ville, une prise en compte du contexte socio-économique, un volet paysager puis une étude urbaine et architecturale. De ce constat est né un diagnostic des particularités patrimoniales (septembre 2018-mai 2019) puis une proposition de périmètre du SPR (mai 2019-septembre 2019) qui a été exposée et discutée avec la population dans le cadre d'une concertation élargie (9 réunions techniques, 1 registre, 3 réunions d'étapes, 4 réunions thématiques, des interviews complémentaires, 1 exposition publique, 2 balades urbaines, conférences sur le patrimoine). Ce projet de périmètre a été validé dans la délibération municipale du 22 octobre 2019.

Ce projet de périmètre porté par les élus et soutenu par la population a ensuite été soumis à la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA) qui a donné un avis

favorable à l'unanimité le 14 novembre 2019 et a invité à la mise à enquête publique du projet.

Je considère que ce projet répond d'abord à une réelle volonté et une mobilisation très forte des élus locaux pour la prise en compte, la protection et la valorisation du patrimoine dans la politique globale de leur territoire, qu'il a donné lieu à une concertation en amont très élargie auprès de la population, qu'il a eu ensuite le soutien de la DRAC et de l'ABF et que le projet définitif a reçu l'avis favorable à l'unanimité de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA).

1.2. La qualité du dossier d'enquête

Le dossier contient une notice de présentation qui resitue l'objet de l'enquête publique, rappelle la loi LCAP et les textes qui régissent l'enquête publique relative au SPR, l'insertion de l'enquête publique dans la procédure, les décisions susceptible d'être adoptées au terme de l'enquête publique.

Le Rapport de présentation exprime, outre la démarche et le cadre juridique d'élaboration du SPR, les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti de la commune, ses caractéristiques architecturales et les enjeux qui ont conduit au périmètre proposé.

Au delà, ce Rapport de présentation comporte un rappel de l'histoire de la commune et de sa place dans l'histoire de la Bretagne, un diagnostic multicritère très complet du patrimoine reconnu de la commune avec les différentes caractéristiques du bâti et le patrimoine paysager, une étude topo-morpho-chronologique urbaine et la typologie des formes urbaines depuis la création de la ville jusqu'à nos jours. Cette présentation permet d'identifier les principales caractéristiques patrimoniales de la commune, les différentes strates de l'urbanisation sur le territoire au fil des siècles. Elle est accompagnée de cartes très précises et de photos représentant les différentes caractéristiques du bâti patrimonial. Elle s'appuie sur une bibliographie très documentée et des documents d'archive. Elle comporte des encarts didactiques synthétiques du diagnostic, des enjeux identifiés pour chaque thème et des pistes d'action proposées.

Ce diagnostic historique et patrimonial est accompagné d'une analyse de la perception du patrimoine par les habitants de la commune (héritage du passé, compromis avec le développement de la commune). Cette approche a contribué à mettre en évidence les enjeux du patrimoine dans la commune, à développer une communication adaptée auprès de la population lors de la démarche d'élaboration concertée du SPR.

Ce diagnostic est complété par une présentation des caractéristiques socioéconomiques de la commune (démographie, logements, niveau de vie, bassin de vie..). Plus succinct il apporte un complément d'information sur la population de la commune et ses conditions de vie.

Sur ces bases le projet de périmètre du SPR (plan) complète le dossier.

Ces éléments ont été largement développés dans le Rapport (Document 1/5)

Lors de l'enquête publique le commissaire enquêteur doit être en mesure d'apporter à la population toutes les précisions qu'elle peut demander sur les raisons de cette procédure et ce qui la motive du point de vue architectural, archéologique, artistique ou paysager sur le territoire concerné, ses incidences sur leur vie quotidienne, les conséquences du classement du SPR. C'est pourquoi le document doit être explicite, cohérent, élaboré par un spécialiste de l'architecture, du patrimoine, de l'urbanisme et du paysage, associé, le cas échéant, à une équipe compétente dans différentes disciplines.

Je considère que le dossier est explicite et cohérent, élaboré par une équipe pluridisciplinaire composée de spécialistes de l'architecture, du patrimoine, de l'urbanisme et du paysage. Il contient les éléments nécessaires à une bonne compréhension du projet, à ses enjeux et à ses limites. Il le resitue dans le cadre juridique actuel de la protection du patrimoine (loi LCAP). Il explicite les objectifs du SPR et le choix de la délimitation du périmètre proposé sur une analyse pluridisciplinaire de la commune (vaste volet historique, volet paysager, topographique et environnemental, caractéristiques du bâti et des caractéristiques architecturales, étude de la morphologie urbaine, contexte socioéconomique, perception du patrimoine par les habitants) au regard des orientations de valorisation du patrimoine retenues dans le PADD du PLU. Il exprime les raisons de cette procédure et ce qui la motive du point de vue architectural, archéologique, artistique ou paysager sur le territoire concerné, justifiant ainsi de l'opportunité et de l'intérêt public du SPR. Pour autant il s'agit seulement d'appréhender le périmètre et non le règlement à venir et de ce fait il a été difficile d'apporter à la population toutes les précisions qui ont pu être demandées sur les conséquences du classement du SPR et ses incidences sur la vie quotidienne et le développement de l'urbanisation dans la commune.

1.3. Le déroulement de l'enquête

J'ai disposé du dossier en amont de l'ouverture de l'enquête. Il était disponible sur le site Internet de la préfecture très tôt. La commune l'a annoncé sur son site Internet en donnant le lien avec le site de la Préfecture pour la prise de connaissance du projet par la population.

L'affichage a été réalisé sur 5 sites de la commune, visibles de l'extérieur et sur des lieux de passage de la population. Les avis officiels sont parus dans les formes réglementaires de date et sur 2 supports. L'information concernant l'enquête a été relayée dans la presse locale (Ouest France et la Chronique républicaine) à l'occasion de l'obtention par Saint Aubin du Cormier du label « petite cité de caractère » et dans le journal périodique local.

Avant l'enquête j'ai rencontré l'adjoint chargé du projet qui m'a explicité l'engagement politique très fort de la commune en soutien à ce projet. J'ai effectué une *visite du périmètre du SPR retenu* en sa compagnie, ce qui m'a permis d'apprécier les argumentaires retenus sur cette délimitation en fonction de la topographie et de la morphologie urbaine de la commune, de repérer les secteurs à enjeux, les 2 monuments historiques (MH), les différents éléments de patrimoine bâti ou non bâti remarquables, le contexte plus ou moins urbanisé ou encore rural du territoire, plus ou moins minéral ou arboré, les perspectives vers ou depuis les MH.

Durant l'enquête, j'ai rencontré le responsable de la DRAC en charge du projet, Christophe Grange, architecte et urbaniste de l'Etat qui m'a rappelé le contexte réglementaire de la protection du patrimoine (depuis la loi Elan et la loi LCAP) et fait état du rapport de l'inspecteur général sur l'opportunité et la pertinence du SPR.

En dépit de l'information sur les différents canaux disponibles (presse écrite et internet), la mobilisation de la population a été quasi inexistante. Durant mes 3 permanences, suffisamment éloignées de l'ouverture de l'enquête pour laisser à la population le temps de s'approprier le dossier, j'ai reçu 6 personnes, relevé 5 inscriptions au registre, enregistré 1 courrier et aucun mail.

J'ai remis et commenté mon PVS à Christophe Grange de la DRAC le 21 février et j'ai reçu le Mémoire en réponse par mail le 5 mars et demandé de m'adresser en complément un courrier postal signé.

Je considère que le déroulement de l'enquête s'est effectué dans les meilleures conditions d'information, d'organisation, d'accès au dossier et de recueil des observations. La faible mobilisation de la population peut s'expliquer par l'importance de la concertation menée en amont, les expositions, réunions publiques, visite du site... Les 6 observations reçues sont identiques, portent essentiellement sur une demande d'extension du périmètre du SPR sur le même espace. Elles seront analysées ultérieurement (point 3).

2. Appréciations sur le projet

1.1. Rappel du projet

1) Le contexte réglementaire

La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) a engendré une réorganisation significative des outils de politique patrimoniale afin de mettre fin à la stratification et au cloisonnement des dispositifs existants pour la protection du patrimoine. Un régime unique des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) a été créé et relève des articles L.631-1 à 633-1 du code du patrimoine. Il se substitue aux AVAP, ZPPAUP et secteurs sauvegardés. La simplification des outils s'est accompagnée d'une rationalisation institutionnelle. Des commissions ont ainsi été créées à différentes échelles de territoire. L'avis de la CNPA (Commission nationale du patrimoine et de l'architecture) est requis au cours de la procédure de classement en SPR. La création des SPR répond à une procédure associant la collectivité locale concernée et l'Etat en la personne du préfet.

Dans un second temps, après la décision de classement du SPR et de son périmètre, une Commission locale du SPR devra être instituée et consultée pour l'élaboration du document de gestion, opposable aux tiers, qui pourra prendre la forme d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) soit d'un Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP). A ce niveau de la procédure il y aura consultation des PPA, examen au cas par cas pour déterminer s'il faut ou non une évaluation environnementale et nouvelle enquête publique.

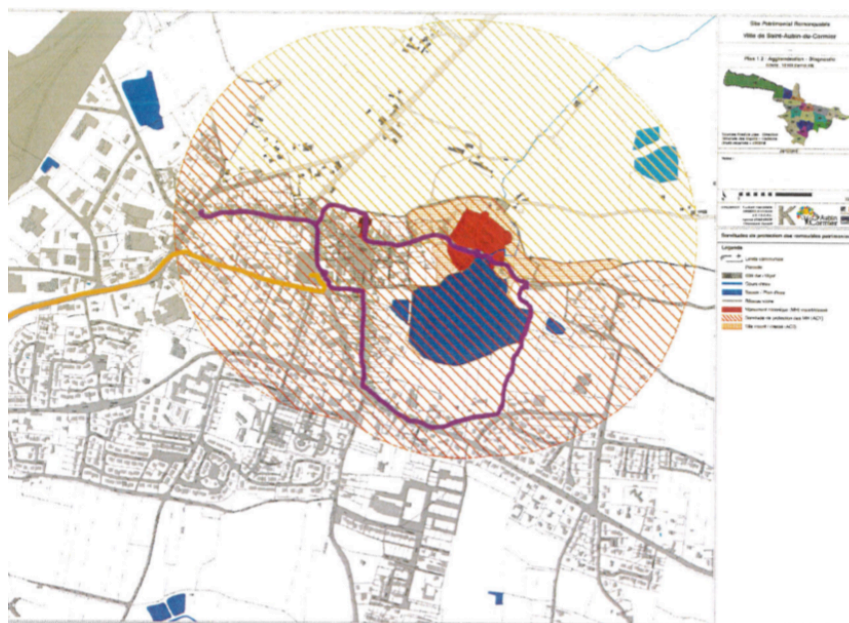
2) Le contexte administratif de la commune

La commune de Saint Aubin du Cormier compte 3732 habitants en 2015 sur une superficie de 27,4km². Elle relève de la Communauté de communes de Liffré-Cormier. Son urbanisme est régi par un PLU en cours de révision.

Au niveau patrimonial elle compte 2 MH inscrits (ville close) : le château (donjon, tour et 1^{ère} enceinte), église.

La protection patrimoniale actuelle relevant des Abords correspond à une superficie de 131ha, dont 60% sur Saint Aubin du Cormier (73,36ha) et 40% sur la commune Saint Jean du Couesnon (relevant de la nouvelle commune Les Rives du Couesnon et d'un autre EPCI).

Servitudes (abords et sites)

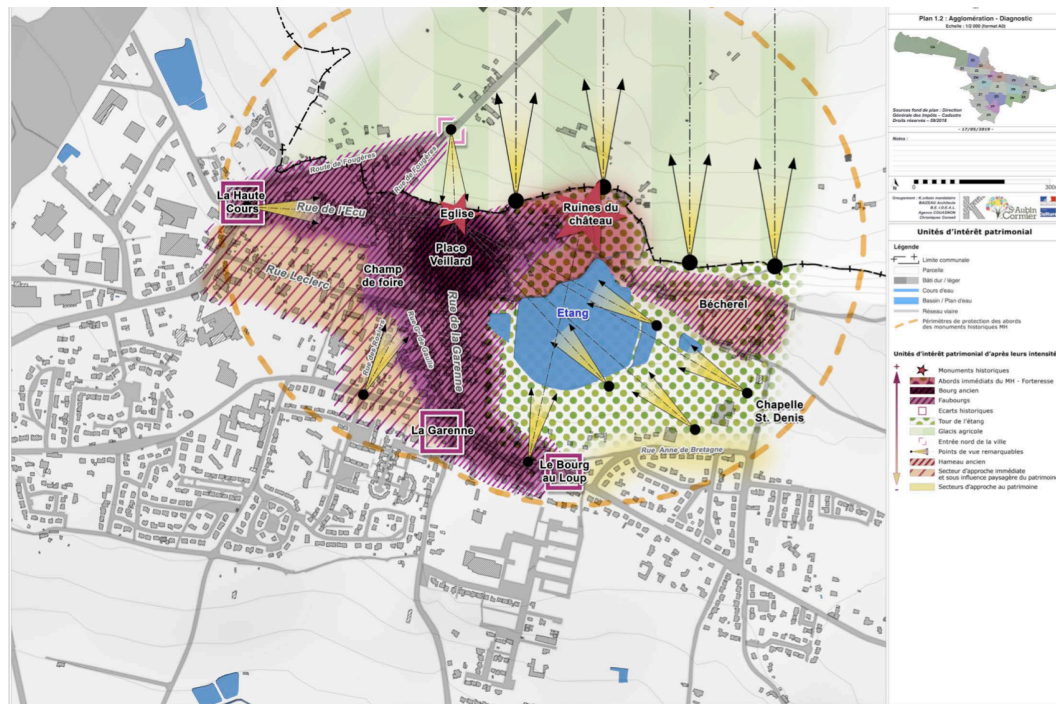


3) Le contenu du projet : la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), proposition de périmètre

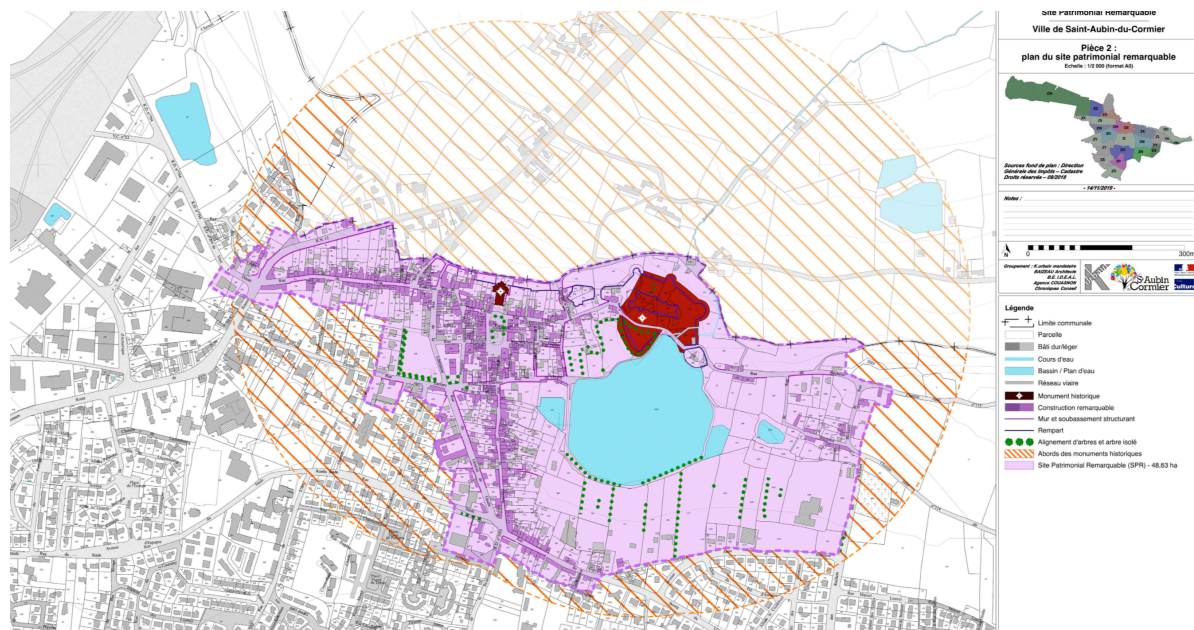
La délimitation du périmètre du SPR a été établie sur la base du diagnostic mettant en évidence la densité des particularités patrimoniales bâties et non bâties et l'homogénéité urbanistique du centre à partir de l'ancienne ville fortifiée : les 2 MH (le château en ruine et l'église), les abords immédiats de la forteresse en ruine (écran végétal aux vestiges), le bourg ancien (beffroi, tour Veillard, rues étroites avec maisons anciennes à porche, ancienne ville close), les faubourgs (traces du développement du bourg ancien, quartiers linéaires rue de l'Ecu et rue de la Garenne), les écarts historiques (anciennes fermes, aujourd'hui portes d'entrée), le tour de l'étang (à proximité du château et de Bécherel), le glacis agricole en contrebas de la ligne de crête qui offre des belles perspectives du grand paysage parsemé de hameaux aux constructions anciennes, le hameau ancien de Bécherel dans l'écran végétal du château et du tour de l'étang.

Le périmètre du SPR englobe une *surface de 48,63ha* (contre 73,36ha dans le PA des MH). Il tient compte de la densité du bâti remarquable identifié, du parcellaire, des limites matérialisées par le bâti, les murs, les alignements d'arbres, l'environnement paysager. Il englobe les fronts bâtis de part et d'autre des voies dans un souci d'homogénéisation des actions de développement urbain.

Les secteurs d'intérêt patrimonial



Le périmètre du SPR



Son contour nord s'appuie sur la limite communale entre Saint-Aubin-du-Cormier et Les Rives-du-Couesnon. Au delà, 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, la rue 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).

1.2. L'opportunité de la création d'un SPR

Il convient dans un premier temps de s'interroger sur l'opportunité de créer ce Site patrimonial remarquable à Saint Aubin du Cormier au regard du patrimoine existant et des politiques engagées par la commune en matière de préservation de ce patrimoine, d'aménagement et de développement urbain et touristique.

1) Question posée dans mon procès verbal de synthèse et réponse du porteur de projet

(La réponse du porteur de projet est intégrée en police italique bleu).

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

Point de vue de la commune

La municipalité a la volonté de contribuer à la préservation, la mise en valeur des patrimoines architecturaux, historiques et paysager particuliers de Saint-Aubin-du-Cormier. Durant le mandat écoulé, la municipalité a développé une étroite collaboration avec l'UDAP afin que les prescriptions architecturales soient au mieux comprises, admises et appliquées. Au vu des difficultés persistantes concernant le respect des procédures et de l'application des prescriptions par certains pétitionnaires, la mise en place d'un SPR est apparue comme une opportunité de développer des temps pédagogiques avec les acteurs du territoire, de développer une culture commune, de partager les enjeux et les objectifs avec les principes que l'on protège d'autant mieux ce que l'on connaît bien, que l'on met d'autant plus facilement des règles lorsqu'on se les ait appropriées, qu'elles sont perçues comme justes et adaptées et que l'on perçoit les règles comme justes adaptées d'autant qu'on a été associé à leur rédaction.

Le SPR doit donc faciliter la vie des habitants grâce à un zonage justifié, un règlement clair et précis limitant le sentiment du traitement aléatoire au cas par cas. Le SPR doit contribuer à la valorisation des patrimoines, au développement économique, l'attractivité touristique, à la valorisation du bâti ancien sur le marché, en concurrence avec les nouvelles constructions plus aux standards d'usage et de performances actuels.

Point de vue de la DRAC

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

2. Le projet de demande de la commune du label « Petite cité de caractère ».

3. Ce projet correspond à la stratégie de la DRAC Bretagne en matière de SPR

- La mise en place du SPR de Saint-Aubin-du-Cormier fait écho à une caractéristique historique et territoriale. Il vient compléter les protections patrimoniales existantes – La Guerche-de-Bretagne, Vitré, Fougères – sur des communes ayant appartenu au dispositif de défense des Marches de Bretagne aux 13^e et 14^e siècles.

- Le village ancien de Saint-Aubin-du-Cormier a su garder une attractivité pour l'habitat (peu de vacance) et pour les commerces. Un des enjeux des SPR est de faire converger la protection patrimoniale avec l'attractivité

des centres anciens, sur la base de la qualité du cadre de vie. Au delà du rôle de valorisation touristique, les SPR sont des outils opérationnels d'aménagement du territoire.

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

2) Appréciation du commissaire enquêteur

Les sites patrimoniaux remarquables sont « *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* ». Le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables a pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager d'un territoire. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique qui doit être prise en compte dans les documents d'urbanisme.

Il apparaît que, s'appuyant sur un cadre réglementaire renouvelé (loi LCAP), la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) offre une protection patrimoniale plus claire, plus lisible et plus cohérente que celle, arbitraire, relevant des anciens dispositifs de protection et en particulier le périmètre des 500m autour des MH (périmètre des Abords).

Sur la commune de Saint Aubin du Cormier, cette démarche d'élaboration d'un SPR a répondu à différentes raisons d'ordre patrimonial, de développement urbain, d'aménagement du territoire et d'attractivité touristique. Elle relève à la fois de la stratégie de la commune et de celle de la DRAC Bretagne.

La commune, soucieuse de préserver, valoriser et mettre en valeur son patrimoine historique, architectural et paysager, a souhaité mettre en place un SPR, nouvel outil de protection et de valorisation patrimoniale, de manière à associer la population à cette démarche, à rationaliser les prescriptions architecturales (au lieu d'une pratique au « cas par cas ») et à communiquer avec pédagogie sur les règles précises et claires qui en découleront, sur un périmètre justifié, de manière à les faire mieux accepter par la population.

La présence de MH inscrits de longue date (vestiges de la tour du château) et leur extension récente (église, enceintes) ont accentué le souci de la commune de renforcer la protection du patrimoine communal composé de ces MH mais aussi de tout un ensemble de bâti d'intérêt patrimonial (ancienne ville close, écarts...). Cette volonté, initiée par la commune, de créer un SPR s'inscrit dans les objectifs d'un des axes du PADD du PLU en cours de révision et accompagne la demande de la commune du label « petite cité de caractère » (obtenu début 2020). C'est une démarche cohérente et globale de la commune. De cet outil de valorisation patrimoniale, la commune en fait aussi un levier de développement, d'attractivité touristique de son territoire et d'aménagement du territoire.

La DRAC Bretagne a considéré que ce projet s'inscrivait parfaitement dans sa stratégie en matière de SPR en raison des caractéristiques territoriales et historiques de la commune (Marches de Bretagne), de l'impact de cette protection patrimoniale sur l'attractivité touristique du centre ancien de la commune, de l'impact en matière d'aménagement du territoire et de développement économique (soutien aux entreprises qualifiées pour la restauration du patrimoine bâti, offre d'emplois et de formation pour une main d'œuvre de qualité). Elle a apporté son soutien financier, technique et réglementaire aux élus dans leur

démarche. L'Architecte des bâtiments de France a également participé à cette démarche et aux comités techniques de mise au point du périmètre.

Je considère que la création d'un SPR sur la commune de Saint Aubin du Cormier est un projet opportun.

La protection patrimoniale d'un SPR est plus cohérente et plus lisible que celle en vigueur relevant du périmètre des 500m autour des MH, arbitraire, avec l'intervention de l'ABF au cas par cas.

Ce projet de SPR à Saint Aubin du Cormier (initié par la commune en concertation avec la population et soutenu par la DRAC Bretagne et l'ABF) est opportun en raison de la localisation de la commune dans le dispositif de défense historique des Marches de Bretagne, de la qualité de son bâti d'intérêt patrimonial (les MH et l'ancienne ville close) et de son environnement paysager. Ayant associé la population à cette démarche, il revêt un caractère pédagogique susceptible de mieux faire accepter les règles qui seront édictées sur le périmètre du SPR.

Au delà de la protection patrimoniale, de la mise en valeur et de la préservation du site, ce projet est un outil opérationnel d'aménagement du territoire, d'attractivité touristique et de développement économique (outil au service du maintien et développement d'un réseau d'entreprises et d'artisans très qualifiés).

Ce projet s'inscrit dans les axes du PADD du PLU de la commune.

1.3. La justification du périmètre proposé

Le périmètre proposé s'inscrit sur une surface de plus de 48ha, inférieure à la surface relevant des périmètres de 500m autour des MH (73ha). Il intègre certains bâtis remarquables, certains éléments de l'environnement paysager et du maillage végétal de la commune. Il apparaît comme la réponse au diagnostic des particularités patrimoniales établi dans le rapport de présentation.

Il convient de s'interroger sur la justification du périmètre proposé, sur les critères qui ont été retenus pour définir cette délimitation, sur le choix des bâtis à caractère patrimonial et les secteurs identifiés à enjeux, sur la place de l'environnement paysager et l'équilibre entre la part minérale et végétale de l'agglomération retenu dans le périmètre, sur l'enveloppe de ce périmètre.

1) Questions posées dans mon procès verbal de synthèse et réponse du porteur de projet

(La réponse du porteur de projet est intégrée en police italique/bleu)

- Quel a été le rôle respectif de la commune, du bureau d'étude, de la DRAC et de l'ABF dans la délimitation du périmètre du SPR ?

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

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

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

E19000380 Elaboration du périmètre du site patrimonial remarquable sur la commune de Saint Aubin du Cormier, Conclusions

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

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

- Le choix des bâtis à caractère patrimonial et des secteurs à enjeux identifié dans le Rapport de présentation a-t-il été validé par l'ABF et par l'inspecteur des patrimoines du ministère de la culture diligenté sur le projet ? Pourquoi le puits sur la parcelle 137 n'a-t-il pas été identifié ?

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

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

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

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

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

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

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

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

- les objectifs portés par la municipalité,*
- la valeur patrimoniale des éléments bâtis et non bâtis,*
- la densité des éléments remarquables bâtis et non bâtis,*
- l'intensité patrimoniale des secteurs regroupant les éléments remarquables,*
- la cohérence urbaine (front de rue, ensemble urbain, îlot cohérent, fond de parcelles et/ou parcelles connexes dans le cadre de projets à courts ou moyens termes),*
- la valeur du patrimoine et de ses enjeux tels que perçus par les habitants.*

- Quelle a été la place de l'environnement paysager dans le choix définitif du périmètre, en particulier dans le choix de l'intégration des contours de l'étang et de Bécherel ?

L'environnement paysager a été intégré au périmètre lorsque celui-ci contient des éléments pouvant être qualifiés de remarquables, comme l'ambiance végétale du tour de l'étang et le cadre de l'écart de Bécherel. Cette ambiance considère bien évidemment la place des arbres, dont certains sont plus que

centenaires, et l'aspect non bâti de ce secteur qui offre un équilibre ville-campagne ou minéral-végétal au sein de l'agglomération.

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

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

- Pourquoi ne pas avoir intégré les jardins entre la rue de l'Ecu et la rue Leclerc (espaces verts) dans le périmètre, question relayée dans toutes les observations du public ?

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

- Certaines franges du périmètre peuvent poser questionnement en termes de lisibilité : la limite Ouest du champ de foire (en particulier pourquoi ne pas prolonger au niveau des jardins comme le demandent les différentes remarques au registre, pourquoi avoir intégré les maisons assez récentes qui longent le champ de foire, les anciens services techniques au sud qui ne présentent pas de caractéristiques patrimoniales ?)

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

Limite ouest du champ de foire :

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

Limite ouest du secteur de La Garenne :

L'ancien bâtiment des services techniques ne présente en effet aucun caractère patrimonial, à l'inverse il porte davantage atteinte à sa perception ; notamment de l'ensemble remarquable voisin de l'ancienne ferme de La Garenne. S'il est intégré au SPR c'est justement pour pouvoir l'identifier ultérieurement au titre du PVAP comme un « immeuble bâti à requalifier » et correctement encadrer son évolution. De plus, s'il était amené à disparaître, la proximité de cette parcelle avec l'ancienne ferme de la Garenne la positionne nécessairement dans le périmètre afin d'encadrer la nouvelle construction potentielle.

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

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

- Pouvez vous justifier la légitimité de ce périmètre ?

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

Lors de la présentation publique du 27/08/2019, l'affichage du périmètre a permis d'échanger sur sa délimitation avec les habitants. Leur regard et questionnement a confirmé sa cohérence et donc la

légitimité du tracé. Nous avons d'ailleurs pris en compte leur principale demande portant sur l'intégration de la parcelle de l'Espace Bel Air (sud-est).

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

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

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

2) Appréciation du commissaire enquêteur

Comme cela a déjà été évoqué, la délimitation du périmètre du SPR a été « coconstruite » par la commune, la population, les services de la DRAC et l'ABF. Ayant donné lieu à une large concertation avec la population et à des échanges entre les différents partenaires, à des visites sur le terrain (ballade urbaine avec la population) pour apprécier le contexte architectural et environnemental de la commune, des ajustements ont été progressivement réalisés pour aboutir à ce périmètre (par exemple intégration de la parcelle de l'Espace Bel Air au sud-est) qui a été validé par la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture sans modification (CNPA).

Je prends note que, au delà des objectifs portés par la municipalité, la délimitation de ce périmètre s'appuie sur le diagnostic multicritère portant sur les dimensions architecturales, urbanistiques, historiques, topographiques, paysagères et socio-économiques de la commune établi par le Bureau d'études diligenté à cet effet.

J'observe que ce périmètre intègre les 2 monuments historiques inscrits qui dominent le nord de la commune, les abords immédiats de la forteresse en ruine, le bourg ancien avec son beffroi et la ville close, les faubourgs, le tour de l'étang, le hameau ancien de Bécherel.

J'observe que *les critères retenus* pour élaborer ce périmètre ne reposent pas sur les critères de covisibilité, mais sur la cohérence urbaine et patrimoniale de l'environnement des monuments historiques. Ils prennent en considération non seulement les éléments objectifs de valeur patrimoniale du bâti et non bâti remarquable mais aussi leur densité, la cohérence urbaine (les limites parcellaires, les fronts bâtis de part et d'autre d'une voie permettant un traitement identique dans le cadre des futurs projets urbains), l'environnement paysager quand il contient des éléments pouvant être qualifiés de remarquables. Ces critères me paraissent satisfaisants car ils intègrent, outre les MH (vestiges du château, église), le bâti remarquable qui par son intensité confère à la vieille ville une identité architecturale visible à l'intérieur de la ville mais aussi depuis ses abords, en particulier depuis la rive sud de l'étang.

Lors de ma visite des lieux à l'issue de la période d'enquête, *ces critères me sont apparus bien pris en compte*. Le centre historique et les faubourgs denses de qualité patrimoniale jusqu'au Chemin des douves au nord (qui marque la limite communale sur la ligne des crêtes) et jusqu'à la rue de la Garenne au sud sont parfaitement inclus dans le périmètre du SPR. Avoir intégré les sites paysagers qui accompagnent le site urbain, en particulier l'étang et ses abords (la butte Moquet, l'espace Bel-Air) et l'ancien hameau historique de Bécherel préservent des perspectives paysagères très intéressantes et romantiques sur l'église et la tour

Veillard, les jeux de volume et de toitures en ardoise de la vieille ville, les ruines du château et son écrin de verdure. Au delà les lotissements plus ou moins récents ne méritent pas d'être intégrés dans le périmètre du SPR.

Les demandes formulées lors de l'enquête ont porté essentiellement sur l'intégration dans le périmètre du SPR de l'espace contenu entre la rue de l'Ecu et la rue Leclerc, composé de quelques maisons récentes, de jardins et de vergers, d'un puits. Je me suis rendue sur les lieux pour me rendre compte du contexte patrimonial et des perspectives visuelles sur la vieille ville. Il s'agit de propriétés privées, clôturées, plus ou moins entretenues, traversées par un petit cheminement sans issue ne pouvant pas véritablement donner lieu à promenade. Il n'y a pas de bâti patrimonial. L'environnement paysager ne contient pas d'éléments pouvant être qualifiés de remarquables. En dépit de quelques percées visuelles sur la tour de l'église je considère que ce secteur ne correspond pas aux critères retenus pour la délimitation du périmètre du SPR.

Je me suis rendue également sur le site du manoir de la Garenne qui jouxte les anciens services techniques (qui ont donné lieu à observation lors de l'enquête). Je m'interroge sur la légitimité à intégrer ces bâtiments (parcelle 1116) dans le périmètre du SPR. Ils n'ont aucune qualité patrimoniale, ne relèvent pas du même parcellaire que le manoir. Ils ne me paraissent pas respecter les critères de cohérence urbaine retenus pour la délimitation du périmètre. La protection du manoir me semble pouvoir être assurée par celle des Abords des MH.

Je considère que la délimitation du périmètre du SPR est satisfaisante.

Ce périmètre est le résultat d'une élaboration participative. La commune y a associé la population, ce qui favorise son acceptabilité. Le projet a été élaboré à partir d'un diagnostic multicritère (architectural, urbanistique, historique, topographique, paysager et socio-économique) réalisé par un bureau d'études pluridisciplinaire, prenant aussi en considération la perception du territoire par ses habitants. Il a été validé par la DRAC et l'ABF.

Les critères retenus sont clairs et lisibles alliant les MH mais aussi la qualité et la densité patrimoniale des sites urbains, leur environnement paysager et la cohérence urbaine (limites parcellaires, traitement identique de part et d'autre des voies) au regard du développement futur de l'urbanisation.

Les critères me semblent respectés à l'exception éventuellement de la parcelle 1116 qui jouxte le manoir de la Garenne.

1.4. Les limites du projet

Le classement d'un SPR a le caractère de servitude d'utilité publique. Il se substitue à la servitude d'utilité publique du périmètre des 500m autour des MH (PA). Dans le cadre de cette enquête, le projet concerne uniquement la délimitation du périmètre du SPR. Il s'agit seulement d'appréhender le périmètre et non le règlement à venir et de ce fait il a été difficile d'apporter à la population toutes les précisions qui ont pu être demandées sur les conséquences du classement du SPR et ses incidences sur la vie quotidienne.

Deux questions ont été soulevées par la population, par écrit et/ou oralement, de manière explicite ou implicite :

- L'impact du SPR sur les conditions d'urbanisation
- Le devenir de la protection du patrimoine hors périmètre du SPR

1) Questions posées dans mon procès verbal de synthèse et réponse du porteur de projet
(La réponse du porteur de projet est intégrée en police italique/bleu)

- Un SPR limite-t-il les possibilités d'urbanisation à l'intérieur du périmètre ?

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

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

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

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

- Quelle servitude s'appliquera aux secteurs hors SPR? Peut-il être envisagé un PDA ? Quelle est votre position sur ce point ?

Au-delà du SPR et en l'absence de l'établissement d'un PDA, les périmètres de protection de 500m autour des monuments historiques persistent. Depuis le décret du 21 juin 2019, un PDA peut être proposé par la collectivité - la commune de Saint-Aubin le souhaite - ou par l'ABF. En l'absence de proposition, le périmètre de 500m demeure. C'est le cas actuellement sur la commune voisine des Rives-du-Couesnon. Un PDA pourrait en effet être envisagé ; il est d'ailleurs pleinement souhaité par la municipalité. Néanmoins, vu la situation géomorphologique du site, son élaboration, qu'elle soit à l'initiative de l'ABF ou de la municipalité de Saint-Aubin-du-Cormier, pourrait nécessiter la participation et l'engagement de la municipalité voisine.

- Compte tenu des perspectives paysagères depuis le chemin des douves ? Quelle est votre position sur ce point ?

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

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

La municipalité de Saint-Aubin-du-Cormier a déjà proposé, sans succès, un travail coordonné avec la commune nouvelle des Rives-du-Couesnon, illustrant son intérêt dans cette coopération. La fin de mandat et la période pré-électorale n'ont pas été les plus favorables pour traiter ce sujet. La municipalité actuelle de Saint-Aubin-du-Cormier, la DRAC, l'UDAP ainsi que le prestataire conviennent qu'il serait intéressant que cette coordination soit reproposée à la prochaine municipalité des Rives-sur-Couesnon après les élections municipales de 2020.

2) Appréciation du commissaire enquêteur

La création d'un SPR passe par deux étapes successives, la délimitation du périmètre dans un premier temps puis l'élaboration d'un document de gestion qui précise les modalités réglementaires s'appliquant à la servitude (Plan de sauvegarde et de mise en valeur ou plan de

valorisation de l'architecture et du patrimoine). Cette dissociation dans le temps peut être un frein à la compréhension du projet.

J'ai pu noter au cours de l'enquête que les remarques relatives à la délimitation du périmètre relevaient d'interrogations réglementaires sur les conditions d'urbanisation et sur la nature de la servitude dans et hors le périmètre du SPR. J'ai souhaité porter dans mon procès verbal des questions sur ces thèmes de manière à apporter à la population des précisions sur l'impact d'un SPR sur les conditions d'urbanisation et le devenir de la réglementation sur le périmètre concerné.

Concernant le développement de l'urbanisation à l'intérieur du SPR il est clairement rappelé qu'elle n'est pas limitée, qu'elle dépend du règlement graphique du PLU mais qu'elle sera soumise au règlement précis du SPR (à venir) pour assurer la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur des secteurs concernés. Dans les secteurs hors SPR, les conditions d'urbanisation relèvent également du règlement graphique du PLU et sont soumises à l'avis de l'ABF, au cas par cas, dans le rayon des 500m autour des MH (servitude). Dans les autres secteurs de la commune l'urbanisation est contrainte par le seul règlement littéral du PLU.

La question reste posée sur le devenir des secteurs hors SPR, relevant du périmètre des 500m autour des MH, qui s'étend sur deux communes. La possibilité d'envisager un Périmètre délimité des abords (PDA) ou un SPR intercommunal est à l'étude.

3. Les observations du public

N° observation Registre (R) Courrier (C) Courriels (M)	Identité du demandeur	Essentiel de l'objet de l'observation
R1	Joulaud Chantal et Christine	<i>Demande</i> : étendre le périmètre du SPR à tous les jardins et au puits situé entre la rue de l'Ecu et la rue Leclerc pour mettre en valeur le SPR et permettre un retour vers le champ de foire en prolongeant le chemin qui existe déjà au milieu des jardins. Conteste le projet immobilier prévu à cet endroit, contraire à la préservation du site qui doit conserver un cadre de vie agréable et maintenir la biodiversité dans la ville.
Réponse DRAC:	<i>L'extension du périmètre pour prendre en compte les jardins formant le cœur d'îlot jusqu'à la rue Leclerc nécessiterait logiquement d'y intégrer la rue Leclerc et son front bâti sud. Considérant le projet immobilier sur ce secteur il ne ressort pas des objectifs ou des orientations induits par la présente étude de SPR.</i>	
Avis du CE	<i>Je me suis rendue sur les lieux pour apprécier le contexte patrimonial et les perspectives visuelles sur la vieille ville depuis ces jardins. Il s'agit de propriétés privées clôturées plus ou moins entretenues, traversées par un petit cheminement sans issue ne pouvant pas véritablement donner lieu à promenade. Il n'y a pas de bâti patrimonial (le puits semble avoir été très remanié). L'environnement paysager ne contient pas d'éléments pouvant être qualifiés de remarquables. En dépit de quelques percées visuelles sur la tour de l'église je considère que ce secteur ne correspond pas aux critères retenus pour la délimitation du périmètre du SPR.</i>	

E19000380 Elaboration du périmètre du site patrimonial remarquable sur la commune de Saint Aubin du Cormier, Conclusions

		<i>Il ne me revient pas de me prononcer sur un projet immobilier que je ne connais pas et qui ne relève pas de cette enquête. Ce secteur sera soumis au règlement littéral du PLU et à la servitude relevant du périmètre des 500m autour des MH. L'intégration d'un secteur dans le SPR n'empêche pas son urbanisation. Elle impose les futures règles qui seront élaborées et portées à enquête publique.</i>
R2	Perrier Sandrine	Souhaite que sur le périmètre du SPR (et en particulier, rue de l'Ecu) : pas de pose d'ouverture en PVC, contraire à l'harmonie de l'ensemble. ; ce qui a été posé après la lettre d'information du 19/09/2016 soit mis en conformité avec la réglementation. Souhaite d'arrêter la densification dans le centre bourg et retrouver les paysages d'autrefois (cf N° 3C les documents témoignent d'une présence marquée de jardins et de vergers dans la ville close). Faire une ville paysagée et non bétonnée avec (pourquoi pas) des animaux...
Réponse DRAC:		<i>La réglementation qui sera proposée au sein du SPR ne dépend pas directement de la phase de création de celui-ci. Dans un second temps, la municipalité envisage donc d'élaborer un Plan de Valorisation et de l'Architecture et du Patrimoine où l'usage et l'application des matériaux seront règlementés et pour certains interdits.</i>
Avis du CE		<i>Avis conforme à celui de la DRAC. Il s'agit ici de la seule délimitation du périmètre du SPR, pas de son règlement.</i>
R3	Galle René Alexandre	Propriétaire de la parcelle 137 (le jardin du puits) entre la rue de l'Ecu et la rue Leclerc, dans le périmètre des 500 m, mais pas dans le périmètre du SPR Quelle est la réglementation de l'urbanisation dans le périmètre du SPR et dans le périmètre des 500 m ? Laquelle protège le mieux de l'urbanisation ? Laquelle protège le mieux la biodiversité ? Souhait : intégrer ces parcelles dans le SPR pour faire un poumon vert en centre-ville et bannir le béton ! S'étonne que le puits ne soit pas identifié comme bâtiment remarquable.
Réponse DRAC :		<i>Cette étude portée à enquête publique présente uniquement la délimitation du SPR au sein duquel une réglementation pourra être proposée dans un second temps (voir aussi réponse précédente et réponses aux interrogations du commissaire enquêteur).</i>
Avis du CE		<i>Ce secteur sera soumis au règlement littéral du PLU et à la servitude relevant du périmètre des 500m autour des MH. L'intégration d'un secteur dans le SPR n'empêche pas son urbanisation. Elle impose les futures règles qui seront élaborées et portées à enquête publique.</i>
R4	Hackenbech Adrian	Trouve incohérent que le bâtiment correspondant aux anciens services techniques rue du stade soit dans le périmètre du SPR (construction récente sans intérêt par rapport au bourg médiéval).

E19000380 Elaboration du périmètre du site patrimonial remarquable sur la commune de Saint Aubin du Cormier, Conclusions

		Souhait : les jardins entre la rue de l'Écu et la rue Leclerc soient inclus dans le périmètre (préserver le poumon vert en centre-ville, en harmonie avec le patrimoine médiéval).
Réponse DRAC:		<i>L'ancien bâtiment des services techniques ne présente en effet aucun caractère patrimonial, à l'inverse il porte davantage atteinte à sa perception ; notamment de l'ensemble remarquable voisin de l'ancienne ferme de La Garenne. S'il est intégré au SPR c'est justement pour pouvoir l'identifier ultérieurement au titre du PVAP comme un « immeuble bâti à requalifier » et correctement encadrer son évolution.</i>
Avis du CE		<i>Je m'interroge sur le bien fondé de l'intégration de cette parcelle dans le SPR qui ne respecte pas les critères retenus. La protection par le périmètre des 500m autour des MH pourrait sans doute être suffisante pour préserver l'environnement du manoir de la Garenne.</i>
R5	Coutard Eric	Souhait : le périmètre intègre les jardins et vergers situés entre la rue de l'Écu et la rue Leclerc un des derniers poumons verts du centre bourg et siège de la biodiversité
Réponse DRAC:		<i>L'extension du périmètre pour prendre en compte les jardins formant le cœur d'îlot jusqu'à la rue Leclerc nécessiterait logiquement d'y intégrer la rue Leclerc et son front bâti sud. Considérant le projet immobilier sur ce secteur il ne ressort pas des objectifs ou des orientations induits par la présente étude de SPR.</i>
Avis CE		<i>Je me suis rendue sur les lieux pour apprécier le contexte patrimonial et les perspectives visuelles sur la vieille ville depuis ces jardins. Il s'agit de propriétés privées clôturées plus ou moins entretenues, traversées par un petit cheminement sans issue ne pouvant pas véritablement donner lieu à promenade. Il n'y a pas de bâti patrimonial (le puits semble avoir été très remanié). L'environnement paysager ne contient pas d'éléments pouvant être qualifiés de remarquables. En dépit de quelques percées visuelles sur la tour de l'église je considère que ce secteur ne correspond pas aux critères retenus pour la délimitation du périmètre du SPR. Je n'ai pas d'information sur le projet immobilier et cela ne relève pas de cette enquête.</i>