

DÉLIMITATION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES
COMMUNE DE LAMBALLE-ARMOR

MOULIN A VENT DE SAINT-LAZARE

JUIN 2023

SOMMAIRE

I.	Le contexte législatif et réglementaire.....	3
1.	Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords.....	3
2.	Procédure de création des PDA.....	3
3.	Précisions.....	4
4.	Impact sur les autorisations de travaux.....	5
	Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme	5
	Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.	6
5.	Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor.....	6
II.	Présentation générale de la commune	7
6.	Situation	7
7.	Histoire	7
8.	Site patrimonial remarquable	8
III.	Le Monument Historique	11
1.	Moulin à vent Saint-Lazare.....	11
IV.	Présentation du secteur	12
1.	Histoire du secteur et analyse du développement urbain.....	12
2.	Morphologie du secteur.....	13
3.	Vues et environnement actuel du monument historique.....	13
V.	Définition du projet de modification du périmètre de protection.....	16
1.	Analyse du périmètre actuel	16
2.	Zonage du PLU.....	16
3.	Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA	17
4.	Proposition de périmètre délimité des abords	17

I. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Textes de référence : code du patrimoine, articles L. 621-30 à L. 621.32, et article R. 621-92 à R. 621-95.

1. Les abords : périmètre de 500 m ou PDA, périmètre délimité des abords

Selon le code du patrimoine (art. L.621-30), « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* ». Les abords constituent ainsi une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords de 500 m est automatiquement généré ; ce périmètre couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 m de tout point du monument.

Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur. Il permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

2. Procédure de création des PDA

L'article L. 621-31 du code du patrimoine dispose que les PDA peuvent être créés à tout moment ou lors de l'inscription, ou du classement, d'un immeuble au titre des monuments historiques, ainsi que dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification d'un document d'urbanisme. Dans toutes ces situations, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut proposer à l'architecte des bâtiments de France (ABF) un projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les cas également, une enquête publique est nécessaire ; à cet égard, la procédure sur le document d'urbanisme permet de mutualiser cette étape importante de consultation et de participation du public, préalable à la validation.

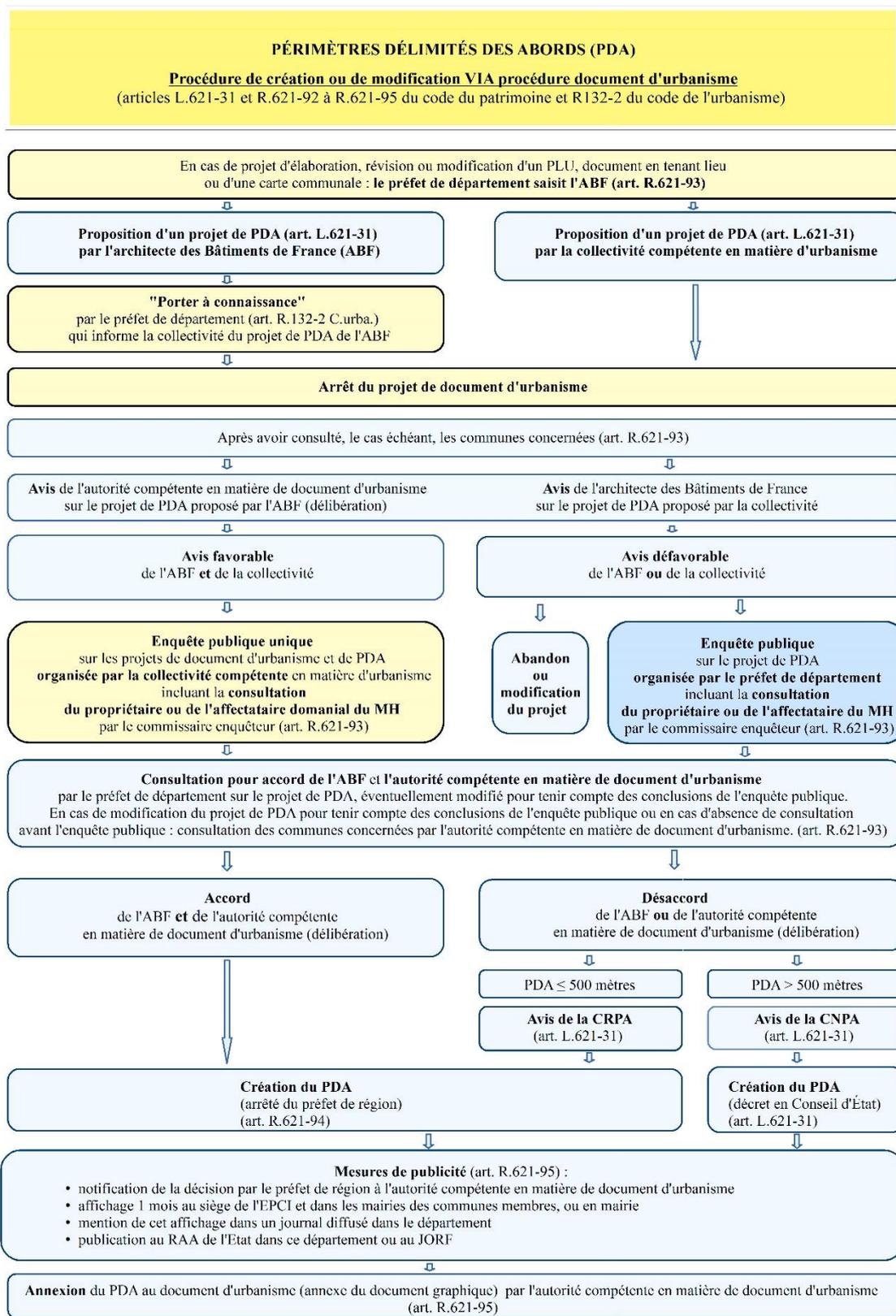
En prenant appui sur la procédure d'élaboration, de révision ou de modification du document d'urbanisme, l'ABF peut également proposer des projets de PDA à l'autorité compétente. Ces projets de PDA sont susceptibles d'amélioration dans le cadre du dialogue assuré avec cette autorité comme avec les communes concernées.

Au cours du travail sur le document d'urbanisme, il revient à l'autorité compétente de consulter les autres communes intéressées par les projets de PDA.

Au terme de la finalisation du document d'urbanisme, l'organe délibérant de l'autorité compétente arrête son document d'urbanisme et se prononce sur les projets de PDA ; l'enquête publique prévue pour le document d'urbanisme portera également sur les projets de PDA (art. R. 621-93 du code du patrimoine). Les propriétaires des monuments seront consultés à cette occasion par le commissaire-enquêteur.

Au terme de la procédure, en cas d'accord de l'ABF et de l'autorité compétente sur les éventuelles adaptations des PDA proposées, le cas échéant, par le commissaire-enquêteur, les PDA sont créés par arrêté du préfet de région.

Les PDA entrent en vigueur après les mesures réglementaires de publicité : notification de l'arrêté par le préfet de région à l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, affichage dans les mairies concernées et au siège de l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au RAA de l'État dans le département concerné.



Ministère de la culture / DGUP / SF / SDMHPEP - Octobre 2019

3. Précisions

Rappel de la circulaire de 2004 sur les PPM : avant la réglementation sur les PDA, la création des PPM (loi SRU, 2000) avait donné lieu à la publication d'une circulaire en 2004 qui précisait que l'outil devait "réserver l'action de l'ABF aux zones les plus intéressantes situées autour d'un monument historique et d'exclure de son champ d'intervention obligatoire celles qui sont dénuées d'intérêt

patrimonial et paysager. (...) Ainsi, dans les zones urbaines banales ou disparates, autour de monuments sans lien avec le tissu environnant, le nouveau périmètre doit se limiter à la proximité immédiate du monument". Ces objectifs permettent de préciser la démarche engagée dans l'élaboration du projet de PDA.

Chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords. Lorsque deux périmètres se juxtaposent, ou se superposent, et que les enjeux le justifient, un PDA peut concerner plusieurs monuments historiques.

Il est demandé que le PDA s'attache à suivre le découpage parcellaire.

Selon le code du patrimoine, article L. 621-30 : *"La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.*

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L.631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords."

4. Impact sur les autorisations de travaux

Dans le **périmètre de 500 mètres** autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique. Les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'ABF ; ce dernier peut cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté.

Dans les **PDA / périmètres délimités des abords** de monuments historiques, le critère de covisibilité ne s'applique pas : tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF, lequel étend sa vigilance sur les abords eux-mêmes par-delà la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques.

Dans les abords, *« les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. 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 d'un monument historique ou des abords »* (code du patrimoine, art. L.621-32).

Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article L.632-2 du code du patrimoine, *« le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue par l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'ABF a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. À ce titre, il 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 »*. L'ABF s'assure ainsi que les travaux ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques, ni aux abords de ces monuments en tant que tels.

Possibilité de recours. En cas de désaccord avec l'avis de l'ABF, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut faire recours contre cet avis auprès du préfet de région, dans les sept jours après réception de l'avis. Le demandeur peut lui-même faire recours auprès du préfet de région, dans les deux mois après avoir reçu la décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, si cette décision est basée sur un refus d'accord de l'ABF. Pour la bonne

compréhension de ces possibilités de recours, voir l'article L. 632-2 III du code du patrimoine et les articles R. 423-68 et R. 424-14 du code de l'urbanisme.

Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Selon l'article R. 621-96 du code du patrimoine, les travaux non soumis à une autorisation délivrée en application du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. Le dossier précise notamment la qualité du demandeur (propriétaire, mandataire, personne autorisée à exécuter les travaux...), la localisation du ou des terrains (adresses précises) et leur superficie, ainsi que la nature des travaux envisagés. Pour plus de précision, voir les articles R. 621-96 à R. 621-96-17 de ce code).

Par-delà cette présentation succincte des régimes d'autorisation de travaux et de recours, il est conseillé de se reporter aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur le site legifrance.fr où il sera possible de prendre connaissance des textes de manière complète.

5. Synthèse pour la commune de Lamballe-Armor

Nombre de Monuments Historiques	26
Nombre de Monuments Historiques concernés par le présent dossier	1
Règlement urbain en vigueur	PLU de Lamballe, élaboré en 2010 PLU de Meslin, approuvé en mars 2014 PLU de Planguenoual, validé en 2014 PLU de Morieux, Par délibération du 3 juin 2019, la ville a prescrit l'élaboration d'un PLU à l'échelle de la commune nouvelle ZPPAUP, approuvée en janvier 2002
Autorité compétente	Commune de Lamballe-Armor

II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

6. Situation

La commune de Lamballe Armor crée le 1er janvier 2019 est issue de la fusion de Lamballe, Morieux et Planguenoual. Elle s'installe dans le département des Côtes-d'Armor en région Bretagne. Le territoire est situé entre Saint-Brieuc, à l'Ouest et Rennes à l'Est. Il est traversé par la RN12 et la ligne à grande vitesse Paris-Brest.

La commune "historique" de Lamballe s'était déjà élargie lors du regroupement de communes mené en janvier 2016 avec Meslin et l'association avec Maroué, La Poterie, Saint-Aaron et Trégomar.

Le territoire de Lamballe Armor s'étend sur 132,07 km². Il s'ouvre au Nord sur la baie de Saint-Brieuc, et possède une frontière maritime, une côte relativement sauvage et protégée, englobée dans un site Natura 2000. La commune compte un peu plus de 69 000 habitants.

La rivière du Gouessant et ses affluents sur laquelle s'appuie la trame urbaine de Lamballe forment un ensemble paysager très structurant et constitue l'épine dorsale du paysage urbain de la ville. La ville contemporaine s'est développée hors les murs en un ensemble éclaté de lotissements qui gagnent sur l'espace agricole environnant.

La commune de Lamballe Armor compte par ailleurs de multiples petits bourgs et lieux dits qui regroupent quelques habitations et sont entourés d'un espace agricole composé de bocage.

7. Histoire

La ville de Lamballe est implantée dans un site fortement marqué par l'hydrographie et la topographie, elle offre une configuration stratégique remarquable. Le château s'est construit au sommet d'un premier mamelon, l'enceinte quant à elle se prolongeait sur l'axe d'un éperon contigu vers la rivière et la ville basse.

Cette partie de la ville, lieu de passage et de commerce, accueillera également, en raison de la présence de la rivière (le Gouessant), l'industrie des moulins et des tanneries.

Les origines de Lamballe sont anciennes, puisqu'un village gallo-romain se fixait à flanc de coteau, à l'ouest de la ville actuelle, au carrefour de voies venant de Corseul et à Condate (Rennes). Au Ve siècle, un religieux, du nom de Pal ou Pol, évangélisa tout le pays et édifia un ermitage (Lan) proche d'une hauteur fortifiée du Plessis. Le premier ensemble ayant été dévasté en 936 par les Normands, une cinquantaine d'années plus tard, un château fut édifié sur le promontoire voisin de Saint-Sauveur, et un nouveau burgum se développa à sa base...

À partir de 1034, l'histoire de la ville se confond avec la Seigneurie de Penthièvre, donnée en apanage par le jeune duc de Bretagne, Alain III, à son frère cadet Eudes. Lamballe devient alors la capitale de Penthièvre, protégée par de hautes murailles.

En 1083, les moines de Marmoutier reçurent un terrain pour y fonder un prieuré dédié à Saint Martin; ce sera à l'extérieur de l'enceinte le début du développement du faubourg Saint-Martin.

Dès lors, Lamballe se développera à l'intérieur de murs clos, tout d'abord autour du château et de sa chapelle (Notre-Dame, consacrée en 1202), puis entre le prieuré et le champ de foire.

Ce n'est qu'au XIV^e que la ville s'étendit hors des murs : les premiers faubourgs apparaissent.

Uniquement protégée par un donjon, la ville demeure ouverte. Elle se compose autour de quelques artères principales : la Rue du Val, le Quartier Bario, le Martray et le Belouart. Mais en 1420, c'est la fin de la première maison de Penthièvre et la ruine de la forteresse de Lamballe.

La ville retrouve son prestige quand le duc d'Etampes fit rebâtir le château en 1556 par J. Delorme. Le commerce redevient prospère, les tanneries et les mégisseries se développent le long du Gouessant. Les faubourgs préfigurent les futurs développements de l'agglomération (Mouëxigné, Saint-Martin, Saint-Lazare).

Pourtant, les guerres de la Ligue, animées par le duc de Mercoeur, détruisent à nouveau Lamballe.

En 1626, Richelieu fait raser le château et l'enceinte à la suite d'une conspiration. La Chatellenerie de Lamballe sera par la suite vendue à la famille des Bourbons en 1657, et la Maison de Penthièvre s'éteint définitivement en 1712.

En 1759, la communauté fit lever le plan général de la ville et de ses faubourgs par l'ingénieur Chevalier, mais ces documents furent rapidement perdus. Des aménagements notables ont

cependant lieu à partir du milieu du XVIII^e siècle : la construction des ponts Doré et de l'Hôtellerie ; l'aménagement de la promenade du champ de foire ; l'ouverture d'une grande route de Lamballe à Dahouët en 1769, passant par le moulin de la Hautière ; puis en 1780, la création du canal de dérivation.

Le XIX^e siècle marque l'image urbaine. En 1846-1847, après délibération du Conseil Municipal, la Porte Bario est démolie et la rue Bario élargit. Les destructions modifient l'aspect et la commodité du centre-ville. À cela s'ajoutent de nouveaux tracés de routes. Mais, ce qui caractérise le XIX^e siècle est sans nul doute la construction des Haras en 1825 et l'arrivée du chemin de fer en 1865, qui, tout en relançant l'activité locale, font évoluer le tissu urbain. Ils s'accompagnent de nouveaux alignements urbains remarquables aux alentours, et du tracé de nouvelles rues.

La ville de Lamballe connaît de profondes transformations et une large extension dans la seconde moitié du XX^e siècle avec la création de nombreux lotissements à la frange avec les espaces cultivés, le long des grands axes viaires et sur d'anciennes parcelles agricoles

La ville connaît également le développement de sa liaison viaire avec le passage de la Nationale 12 au sud de la commune.

Cette meilleure desserte permet l'installation d'activités et d'industries entre la nationale, la voie ferrée et la route d'Armor.

La ville se dote également de nouveaux espaces paysagers avec notamment l'ouverture du plan d'eau de la Ville Gaudu dans les années 80.

8. Site patrimonial remarquable

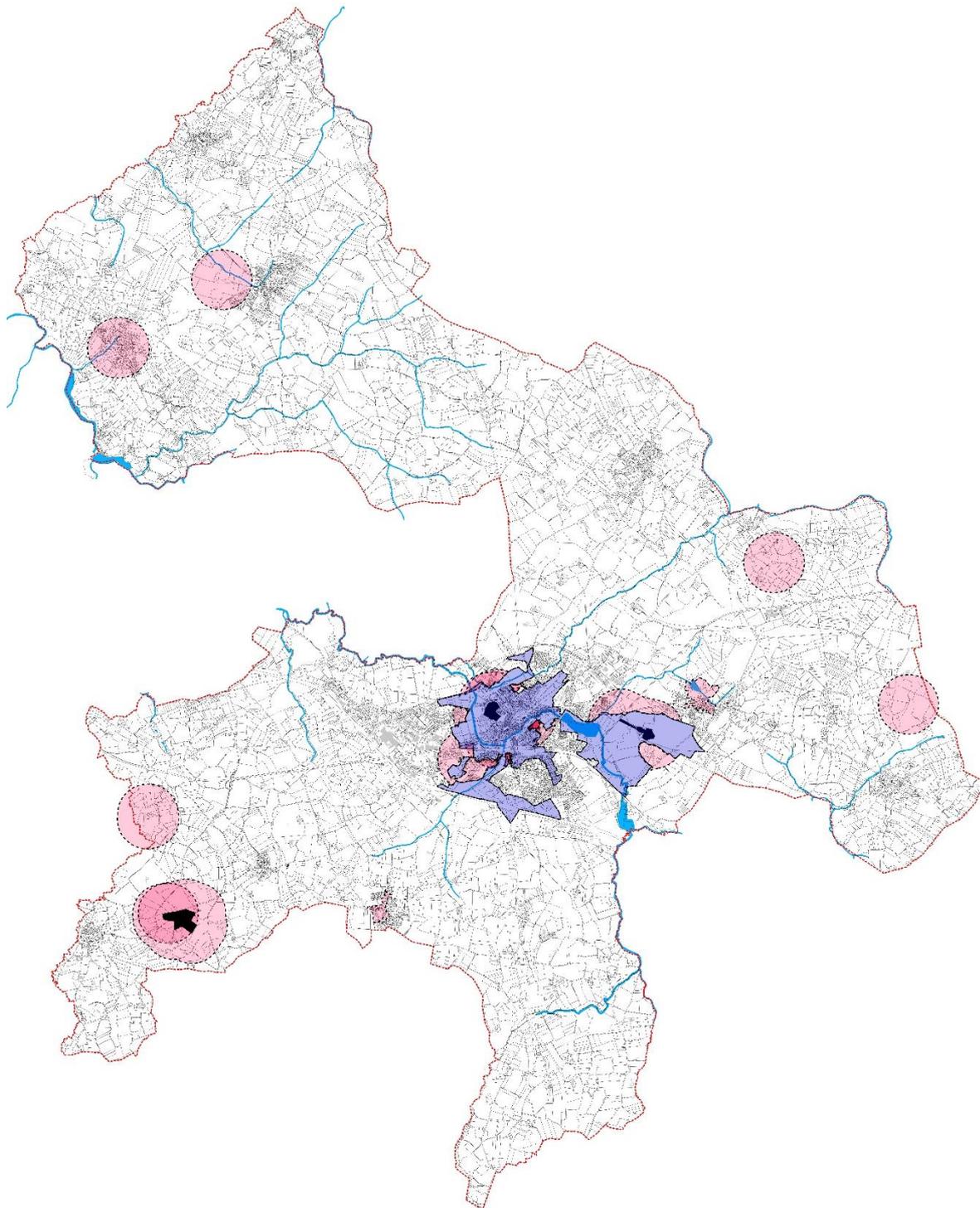
Les sites patrimoniaux remarquables sont des périmètres dans lesquels ont été identifiés des enjeux de conservation des qualités urbaines, architecturales et paysagères, et où l'avis de l'architecte des bâtiments de France est systématique. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique dont la gestion se fait à l'aide d'un règlement. Dans le périmètre identifié, le règlement est applicable. La publicité est interdite en site patrimonial, sauf s'il existe un règlement local de publicité ouvrant certains secteurs à une tolérance.

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Lamballe a été approuvée par arrêté du préfet de région en date du 30 janvier 2002. L'enjeu essentiel du projet de ZPPAUP pour Lamballe était de mettre en œuvre un outil permettant à la ville d'assurer un développement harmonieux et cohérent de la ville tout en maintenant la qualité du patrimoine architectural, urbain et paysager existant.

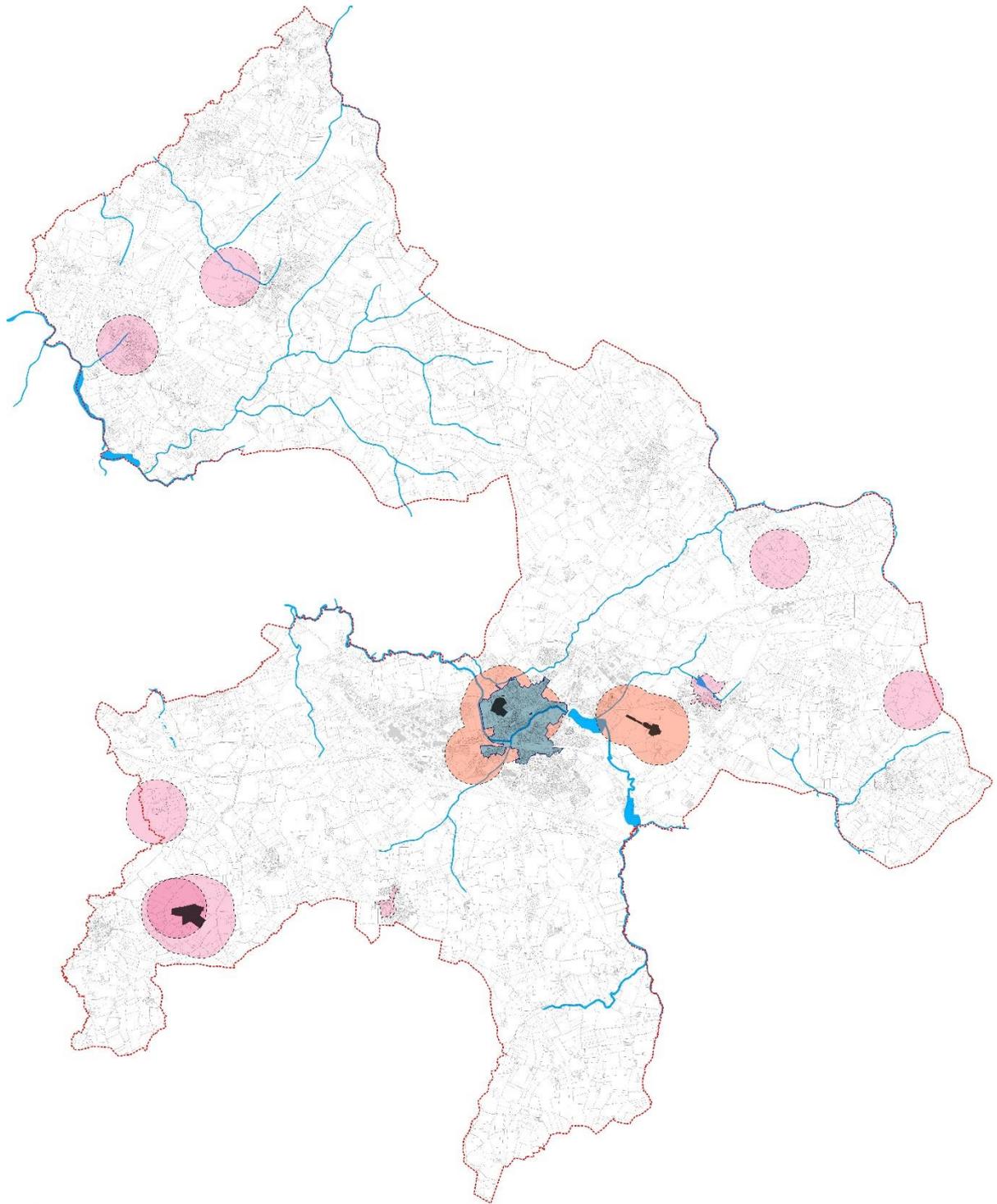
À compter du 8 juillet 2016, en application de la Loi LCAP du 7 juillet 2016, les ZPPAUP et les AVAP approuvées ont automatiquement été transformées en Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Une procédure de révision de la ZPPAUP a été engagée par la commune par délibération du Conseil municipal de Lamballe le 18 décembre 2017.

Le projet de révision du périmètre du SPR a été présenté en CNPA le 1^{er} décembre 2022.



Cartographie de repérage de la ZPPAUP, des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor



Cartographie de repérage du SPR révisé (proposition présentée et validée en CNPA le 01/12/2022), des Monuments Historiques et des périmètres de protections des abords sur la commune de Lamballe-Armor

III. LE MONUMENT HISTORIQUE

Les données présentées correspondent aux informations communiquées par les services de l'État, base Mérimée et archives de l'UDAP.



1. Moulin à vent Saint-Lazare



Localisation :

Chemin de la Garenne, Lamballe-Armor

Références cadastrales :

1997 AI 273

Date et niveau de protection :

1977/09/07

Inscrit MH

Précision sur la protection de l'édifice

Moulin dans sa totalité

Auteur de l'édifice

-

Description

Édifié entre 1788 et 1830, le moulin à vent de Saint-Lazare, d'abord appelé moulin Rouge, semble avoir cessé son activité en 1901.

Ce moulin-tour élancé se développe sur quatre niveaux. De plan circulaire, il a été édifié en moellons de schiste et de granite sur le mont Boët et domine Lamballe. Il est couvert d'un toit conique en bardeaux.

En 1972, la ville de Lamballe effectue d'importants travaux de rénovation, intérieurs et extérieurs ; les ailes sont remplacées. En 1987, la ville autorise l'Amicale laïque à s'installer dans le bâtiment, avant de céder la place, en 2002, à l'association de quartier les chevreuils de Saint-Lazare.

IV. PRESENTATION DU SECTEUR

1. Histoire du secteur et analyse du développement urbain

Le moulin s'installe à l'extrémité sud-ouest du faubourg Saint-Martin, sur le mont Bouët.

Le faubourg Saint-Lazare, ou Saint Ladre, comme il était appelé autrefois, est sans doute le plus ancien de la ville. Bâti à l'emplacement du vieux Lamballe, il se structure autour de la rue Saint-Lazare, sur laquelle s'installent au XIXe siècle de nombreux bistrotts. Cet axe permet l'acheminement des bestiaux vers le marché de Lamballe depuis la route de Moncontour. Le moulin s'installe sur un chemin partant de cette voie.

Le faubourg se densifie au cours du XIXe siècle avec la construction de nouvelles maisons le long de la rue Saint-Lazare.

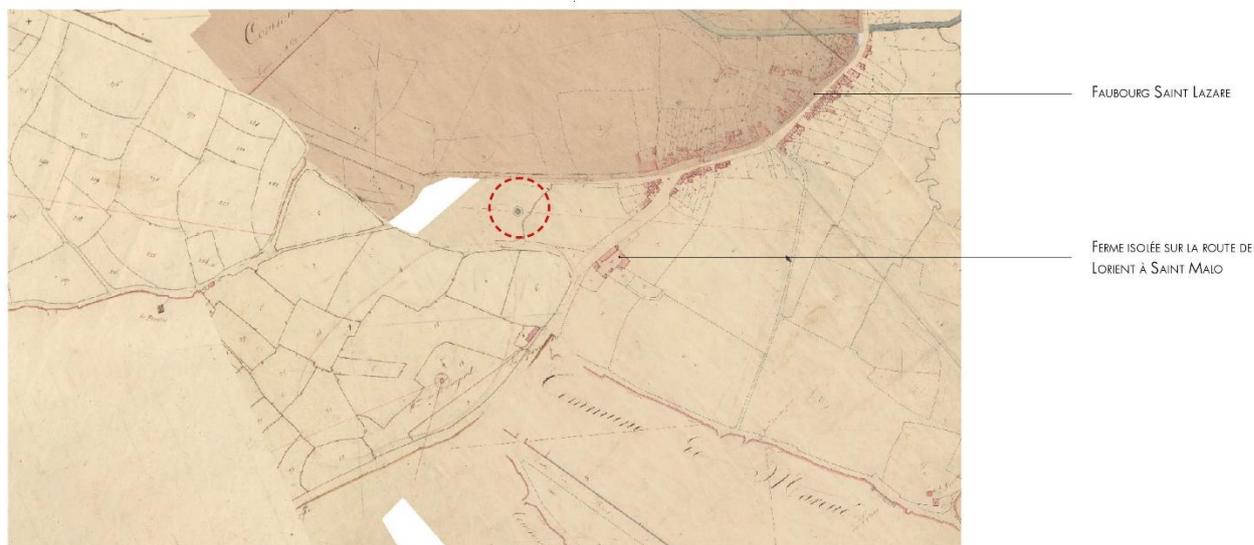
Ce bâti s'installe sur des lieux anciennement cultivés et on conserve le parcellaire laniéré.

Le percement de nouvelles voies dans la seconde moitié du XIXe siècle et au XXe s'appuie sur le tracé des chemins ruraux et sur parcellaire agricole existant.

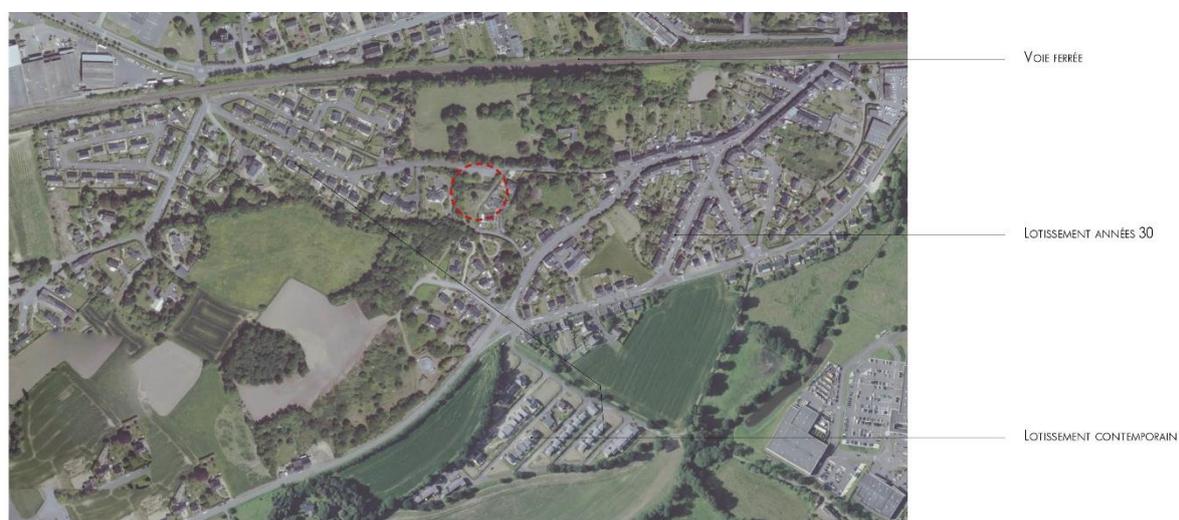
La ligne de chemin de fer viendra modifier la vie de quartier de ce faubourg en divisant le faubourg en deux secteurs distincts.

Le secteur a connu une densification importante. La comparaison entre le cadastre napoléonien et la photographie aérienne actuelle montre la construction de lotissements.

Autour de la rue de Penthièvre des maisons individuelles sont bâties dans les années 30. Il faudra attendre les années 80 pour voir la construction de nouveaux pavillons sur le flanc Ouest du moulin.



Cadastre dit Napoléonien, Lamballe et Maroué, 1830, AD Côtes d'Armor



Photographie aérienne, geoportail.gouv.fr

2. Morphologie du secteur

Le secteur se caractérise par trois types de tissus.

Le premier correspond à l'ancien faubourg. Autour de la rue Saint-Lazare, le front bâti est continu. Les parcelles sur lesquelles s'installe le bâti domestique sont longues et étroites et orientées vers la voie principale.

Le second, se rapporte aux lotissements, les pavillons sont bâtis au cœur de parcelles régulières et de taille similaire. Ce tissu est repérable autour de la rue de Penthièvre.

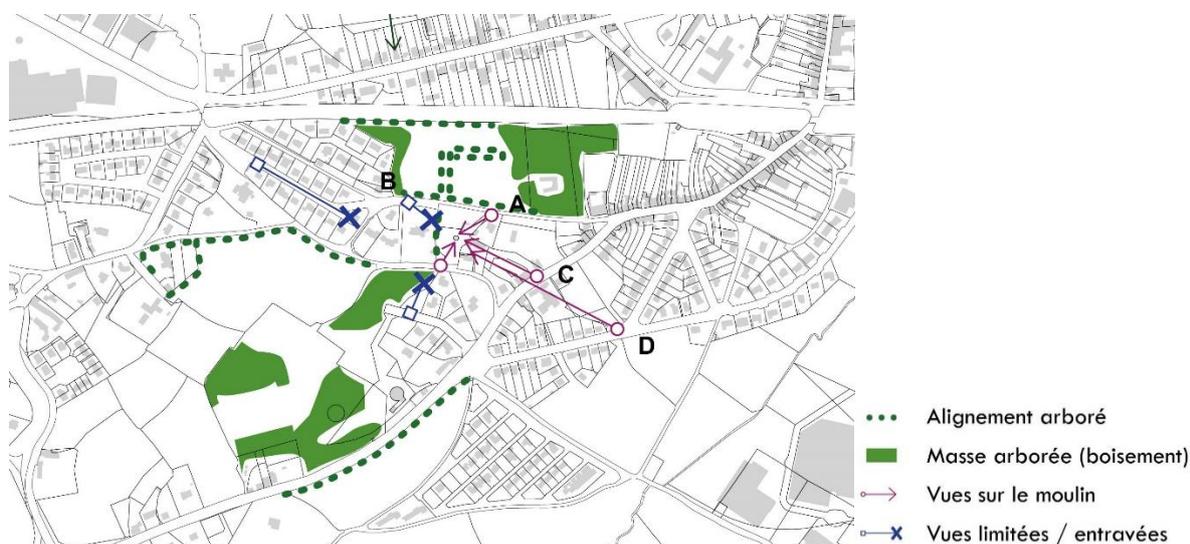
Enfin le dernier tissu se rapporte à l'environnement paysager avec des parcelles non bâties de bocages, délimitées par des haies arbustives et arborées, au Nord de la rue du Petit Lamballe Maroué.

3. Vues et environnement actuel du monument historique

Le moulin étant bâti sur un point haut il est visible depuis le lointain notamment depuis la terrasse de la collégiale.



Depuis les abords proches, des vues sur le moulin se dégagent principalement depuis le Sud, depuis le lotissement autour de la rue de Penthièvre à la faveur des espaces interstitiels entre les pavillons. A l'Ouest, le pavillonnaire contemporain, plus dense et les voies à sens unique ne permettent pas de bénéficier de perspectives sur le moulin.





L'environnement autour du moulin est très hétérogène, si l'ancien faubourg autour de la rue Saint-Lazare présente une densité patrimoniale importante, il n'en est pas de même pour les lotissements. Autour de la rue de Penthièvre, les maisons ont fait l'objet de petites extensions, de nombreuses clôtures ont été remplacées et des ravalements ont parfois dénaturé les architectures. Les lotissements contemporains sont sans rapport avec le bâti ancien du centre historique ou des faubourgs. Les volumes sont simples et sans décors. Toits à deux pentes en ardoises, ouvertures standardisées et enduit de teinte clair. Les rythmes pleins & vides sont aléatoires sans rapport avec l'habitat traditionnel.

Les clôtures sont disparates faites de grillages sur piquets ou d'éléments semi-opaques en bois.



5



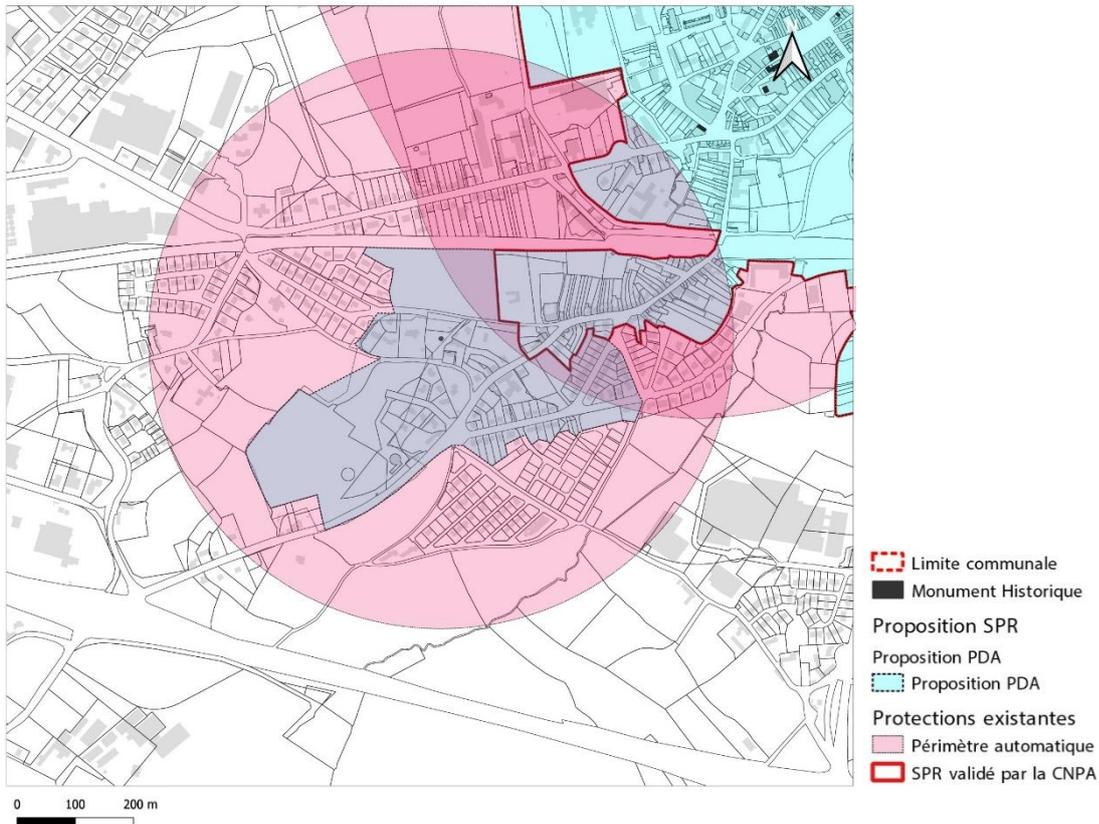
6



V. DEFINITION DU PROJET DE MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROTECTION

1. Analyse du périmètre actuel

La carte ci-après rappelle la géométrie et la localisation du périmètre actuel.



Le périmètre actuel couvre un rayon de 500 mètres autour du moulin. Ce périmètre inclus des parcelles cultivées et de pâtures, mais aussi les lotissements contemporains, celui des années 30 autour de la rue de Penthièvre ainsi qu'une très large partie du faubourg Saint-Lazare.

2. Zonage du PLU

La sectorisation du PLU à proximité du monument historique intègre

- Les zones déjà urbanisées :
 - UA pour le tissu de faubourg et le lotissement des années 30
 - UB pour les lotissements récents
 - UO pour le lotissement à venir, lotissement « la Champagne »
- Les zones naturelles
 - N et Np pour les parcelles bocagères et boisées
- Les zones à bâtir

- AUB pour les parcelles à urbanisées

3. Enjeux à prendre en compte dans la définition du PDA

L'analyse du territoire permet de dégager plusieurs enjeux :

- > Prendre en compte la topographie des lieux et les vues sur le moulin Saint-Lazare
- > Préserver les tissus les plus anciens de faubourg, abords cohérents du moulin
- > Valoriser le monument dans l'espace urbain notamment par un traitement qualitatif de ses abords directs (petite aire de stationnement au Nord)
- > Veiller à une évolution harmonieuse du bâti existant, notamment les lotissements à proximité directe :
 - conserver un aspect extérieur des constructions respectant le grand paysage (teinte, matériaux, brillance, etc) ,
 - éviter les impacts visuels trop marqués par le choix des couleurs lors des travaux de façades
 - veiller à l'intégration paysagère des constructions nouvelles
- > Prendre en compte les frondaisons arborées et les boisements qui limitent fortement les vues depuis le Sud-Ouest du monument

4. Proposition de périmètre délimité des abords

- **Philosophie générale**

Pour définir le périmètre délimité des abords autour du moulin, plusieurs choix ont dicté la géométrie proposée :

- La mise en valeur du monument historique, ses abords directs, mais également les vues et perspectives de qualité se dégageant
- La disparité des tissus qui entourent le moulin,
- La prise en compte des ruptures visuelles et des écrans végétaux ou bâtis.

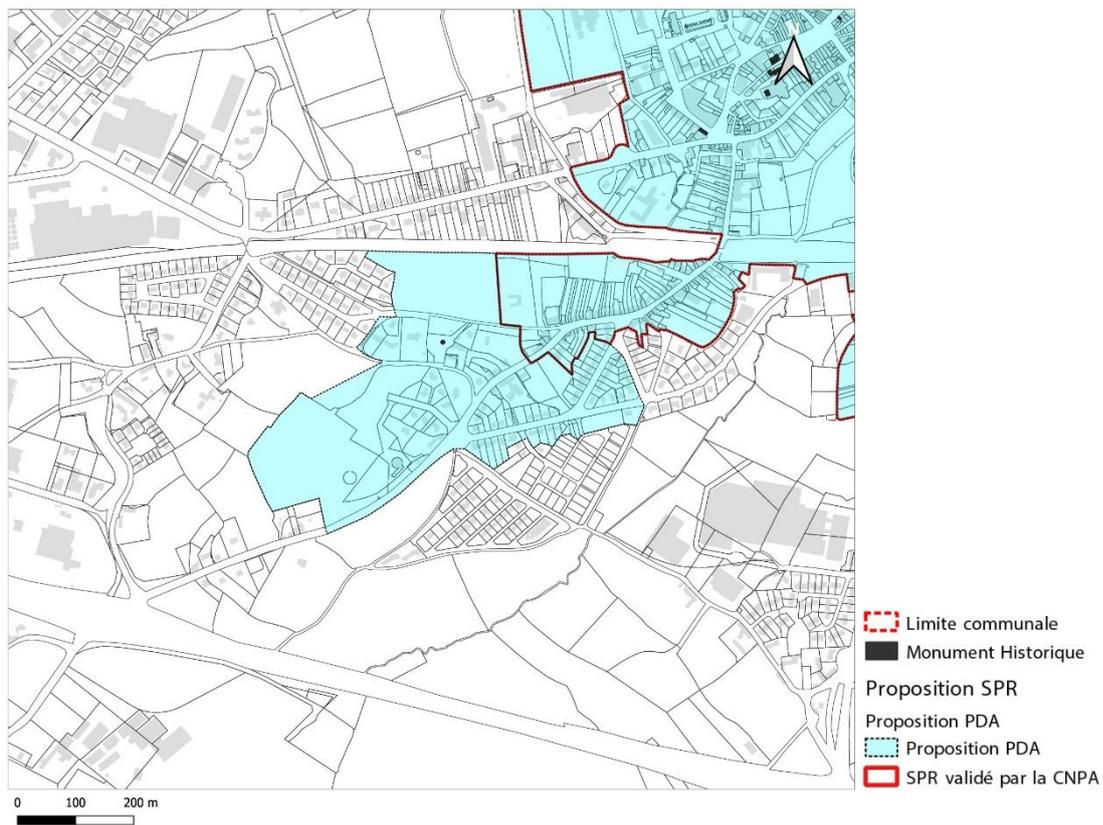
- **Description du périmètre proposé**

Ces différents choix conduisent à présenter un périmètre délimité dont la surface reste proche de celle du périmètre automatique et s'appuyant sur le plan parcellaire.

Le périmètre est délimité selon les modalités suivantes :

- Au Nord :
 - La limite est fixée sur le talus de la voie ferrée qui marque une rupture visuelle importante,
 - A l'Est, le périmètre délimité des abords prend appui sur la limite du Site Patrimonial Remarquable et prend en compte l'ensemble du lotissement des années 30 construit autour de la rue de Penthievre,
 - Au Sud et à l'Ouest compte tenu des nombreux alignements arborés, et des lotissements déjà existants, le périmètre proposé prend appui sur le parcellaire et le zonage du PLU.

Le périmètre délimité des abords, ainsi fixé, permet de prendre en compte les parcelles qui pourront évoluer dans les prochaines années, les vues rapprochées sur le monument mais, surtout les abords bâtis du monument.



Surface du périmètre actuel : **804 508m²**
Surface du périmètre proposé : **158 967 m²**