

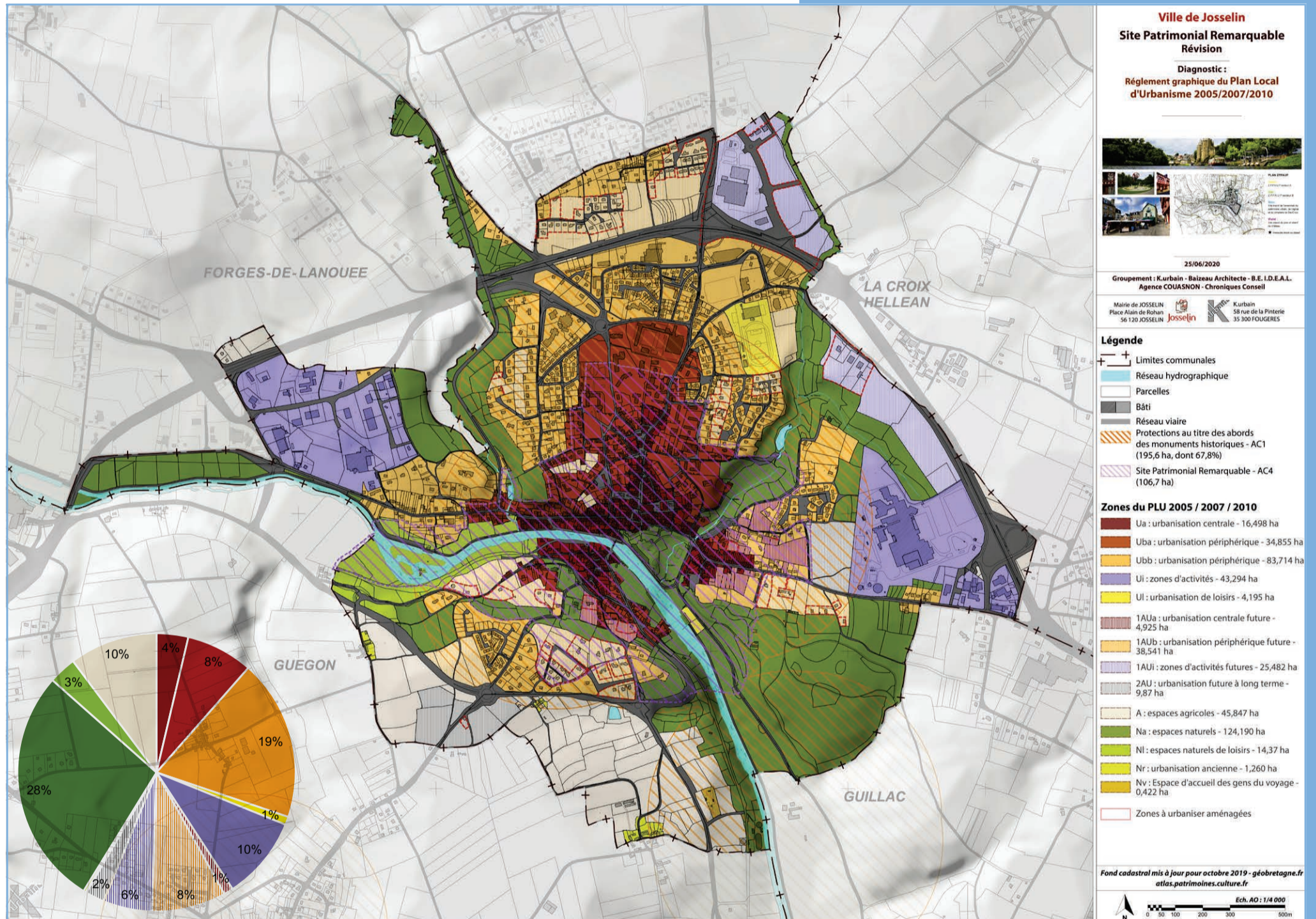
DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU PLU

Un document d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal

Le PLU est un document d'urbanisme élaboré à l'échelle d'une commune (ou d'une intercommunalité le cas échéant), sur l'ensemble du territoire concerné. Il délimite les zones naturelles (N), agricoles (A), urbaines (U) et à urbaniser (AU) et réglemente les destinations et sous-destinations autorisées dans chacune des zones, ainsi que les conditions d'aspect des constructions (volumétrie, implantation, etc.)

Il comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui constitue le cœur politique et encadre la traduction réglementaire du dossier de planification. À mi-chemin de l'étude, c'est ce document qui est présenté ici à la population par l'intermédiaire de cette exposition.

Le document d'urbanisme qui régit aujourd'hui le territoire communal de Josselin est en vigueur depuis le 23/09/2005



Objectifs du plan d'urbanisme

À travers la révision de son PLU la municipalité entend poursuivre les objectifs suivants :

- Modérer la consommation d'espace, lutter contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles.
- Créer un équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé.
- Revitaliser le centre-ville et renforcer les opérations de renouvellement urbain.
- Diversifier les fonctions urbaines.
- Préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création des continuités écologiques.
- Inscrire le développement durable comme priorité dans les choix urbanistiques afin de lutter contre le changement climatique.
- Renforcer la prévention des risques et nuisances de toute nature.
- Développer des modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

La prise en compte des documents supérieurs :

Code de l'Urbanisme et de l'Environnement,
Schéma Régional de Cohérence Écologique,
Risques et Servitudes d'Utilité Publique,
SCoT Pays de Plouérmel Ouest de Bretagne,
Programme Local de l'Habitat, etc.

DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU SPR

Un document de gestion patrimoniale adapté

Fort de ces atouts, la commune a été pionnière dans la mise en place d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) en 1985. Plus récemment, suivant les évolutions législatives, elle est devenue Site Patrimonial Remarquable et la municipalité a donc souhaité engager sa révision pour intégrer les enjeux contemporains.

Au sein du SPR, un document de gestion s'impose pour contribuer à la protection et à la mise en valeur des patrimoines repérés. Ce Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) est un document réglementaire opposable au tiers qui traite de la volumétrie, des modénatures, des teintes et matériaux. Sont alors soumis à autorisation les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y

compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis.

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 en est de même pour le permis de démolir, le permis de construire ou le permis d'aménager.



Objectifs poursuivis

À travers la révision de son SPR la municipalité entend poursuivre les objectifs suivants :

- Approfondir la connaissance afin de prendre en considération les caractéristiques du patrimoine riche et varié du centre-ville ancien, pour mieux le protéger et le valoriser dans ses différentes composantes (architecturale, urbaine, paysagère),
- Mettre en cohérence les politiques de l'habitat, de la mobilité, du développement durable, de l'attractivité économique, du commerce, du tourisme et du cadre de vie,
- Disposer d'un document adapté au secteur ancien porteur d'un projet d'évolution urbaine et le faire évoluer au regard des évolutions législatives de ces dernières décennies,
- Maintenir des commerces, services et activités qualitatifs pour assurer l'attractivité commerciale et touristique dans le centre ancien.

Enjeux :

Le maintien des fronts de rue
qualitatifs et d'accompagnement.

L'identité des faubourgs qui
témoignent aussi du passé religieux
et commercial.

FONDATION DE JOSSELIN

Développement par les vicomtes de Porhoët

Une légende locale datée du XV^e siècle raconte l'histoire de la fondation de Notre-Dame du Roncier sur le territoire de Josselin : celle-ci aurait été édifée au début du IX^e siècle après l'apparition miraculeuse d'une statue de la Vierge dans un buisson de ronces [Duhem, 1932, p. 69-70]. Cependant, les premières implantations humaines sur le territoire actuel de Josselin sont peu connues. La fondation de la ville s'inscrit dans le développement du réseau de châteaux des vicomtes de Porhoët au début du XI^e siècle. Le Porhoët est alors un territoire étendu du centre-Bretagne. Il s'agit d'une région forestière, difficilement accessible. Le vicomte de Porhoët, Guethenoc, premier porteur du titre, dont le siège seigneurial se trouvait à Château-Thro dans la commune de Guilliers, décide de déplacer son château à l'emplacement actuel du château de Josselin avec la bénédiction de l'abbaye de Redon [Jeanneret, 2014, p. 129 ; Cartulaire de Redon, 1863, n° 292]. C'est finalement le fils aîné de Guethenoc, Gauzlin ou Josselin qui va construire un premier château et lui donner son nom durant la première partie du XI^e siècle. Le choix de l'emplacement se porte sur un promontoire rocheux stratégique au-dessus d'un gué naturel sur la rivière d'Oust.



Cadastral napoléonien de Josselin, réalisé en 1832 sur lesquels sont bien visibles les deux axes principaux, est-ouest et nord-sud le long desquels s'organise l'agglomération. [AD 56, 3P 118-4].



Le Combat des Trente (26 mars 1351) - [BnF, Ms Fr 8266, fol. 240 v].

Mémoire :

Le tracé des remparts date probablement de la première fortification de la ville aux XII^e-XIII^e siècles.

Josselin conserve encore en ruine des portions de remparts probablement du XV^e siècle pour lesquels une meilleure connaissance est possible.

La ville connaît un nombre important de fondations religieuses aux XI^e-XIII^e siècles, puis lors d'une seconde phase après les Guerres de Religions au XVII^e siècle. Cette concentration de prieures, couvents et hôpitaux est peu commune pour une ville de la population et au territoire restreints.

Les maisons à pans de bois conservées et restaurées à Josselin seraient un axe historique intéressant à développer (datation & étude).

La rue Saint-Michel a connu plusieurs bouleversements au XX^e siècle.

Un incendie 1903 endommage certains bâtiments, notamment une maison à pans de bois, la maison aux arcades.

Elle connaît par la suite d'autres modifications après la Seconde Guerre mondiale, et tranche ainsi avec l'architecture du centre-ville.



L'église romane du prieuré Sainte-Croix, fondée au XI^e siècle



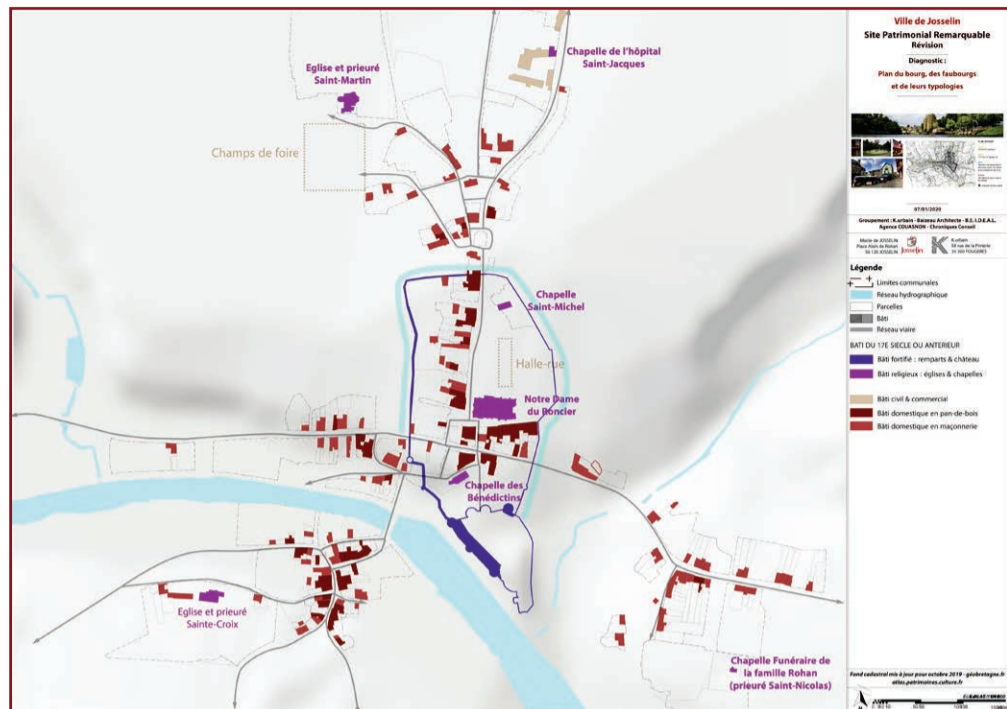
Façade du château de Josselin/Octave de Rochebrune. 1881 - [BnF, FOL-EF 392(A)].



Illustration de l'éperon rocheux sur lequel le château de Josselin a été édifié

MORPHOGENÈSE

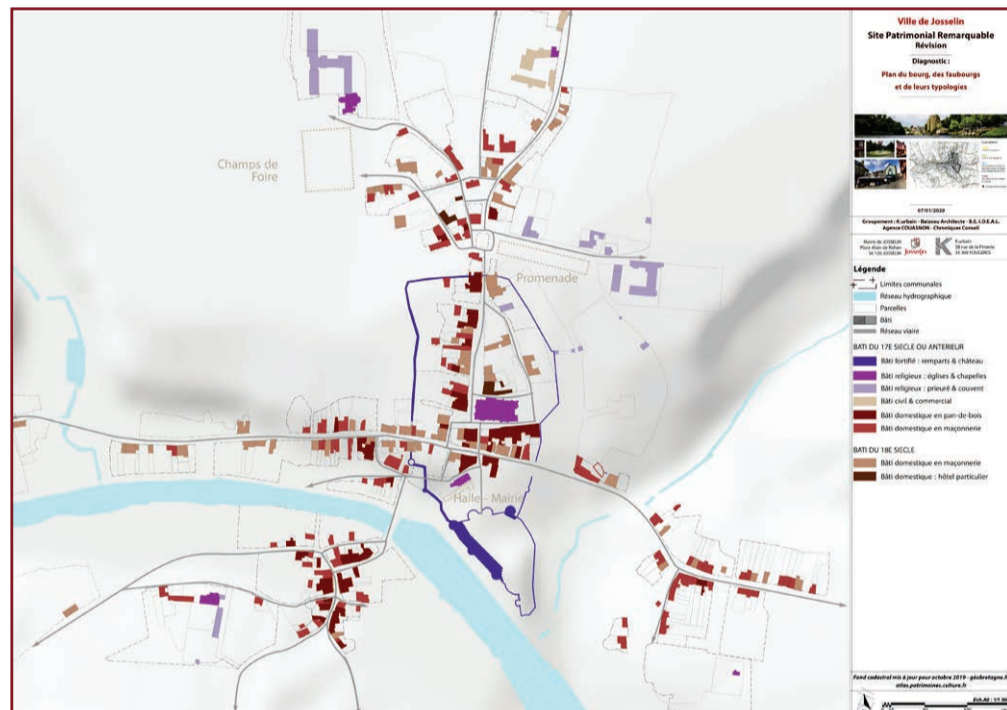
Le développement de la ville de Josselin du XVII^e au XX^e siècle



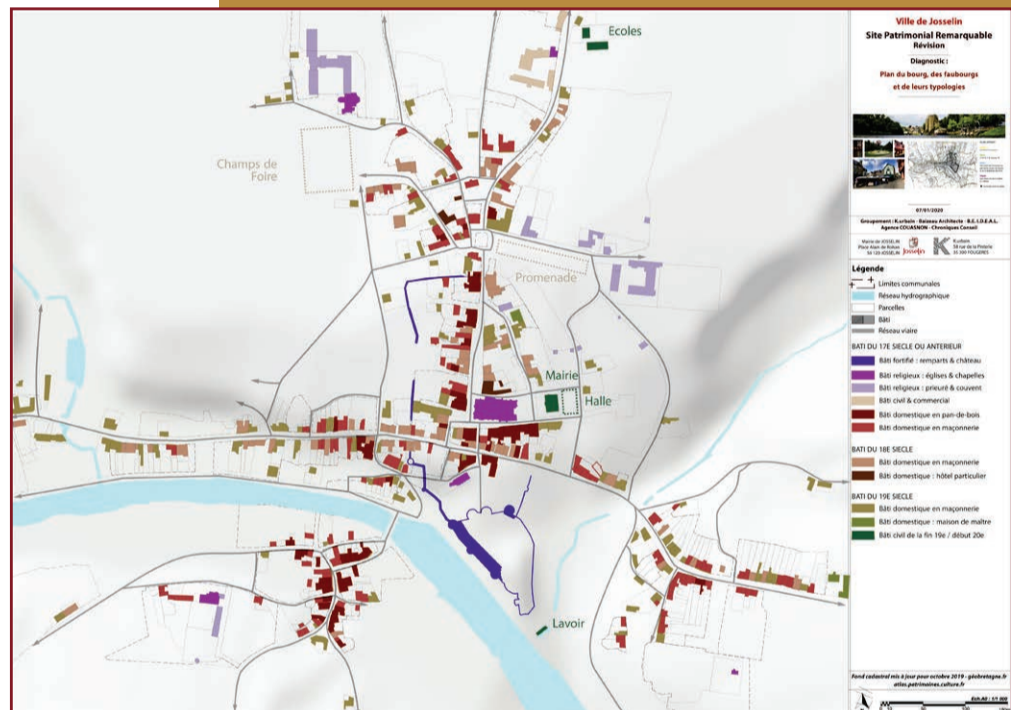
XVII^e siècle



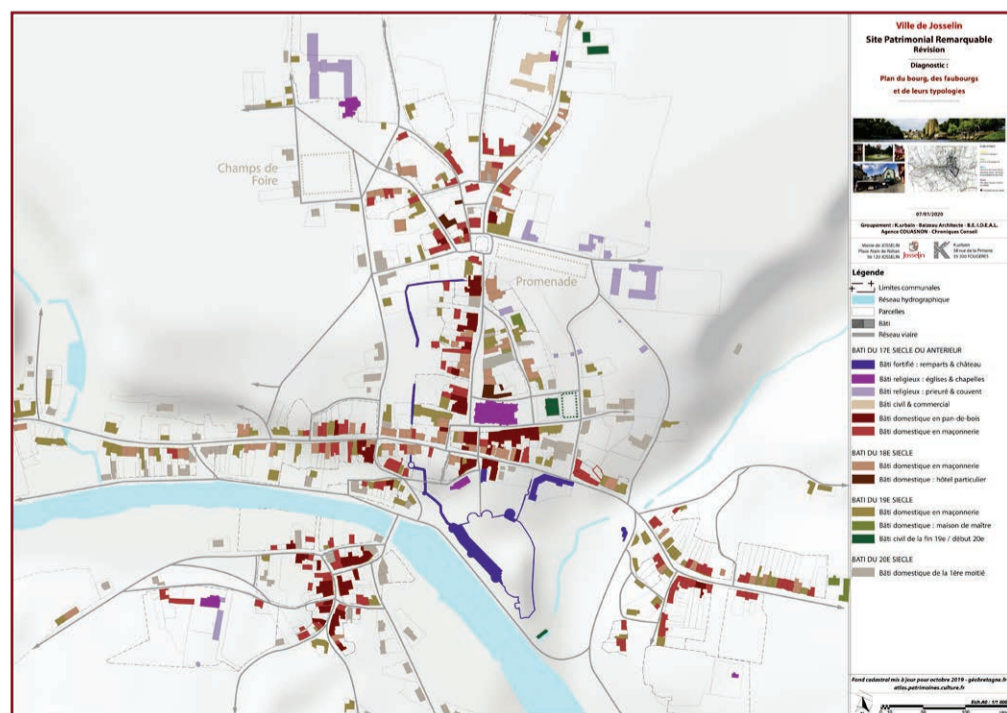
Modénatures du XVII^e siècle : sablières et solive sculptées



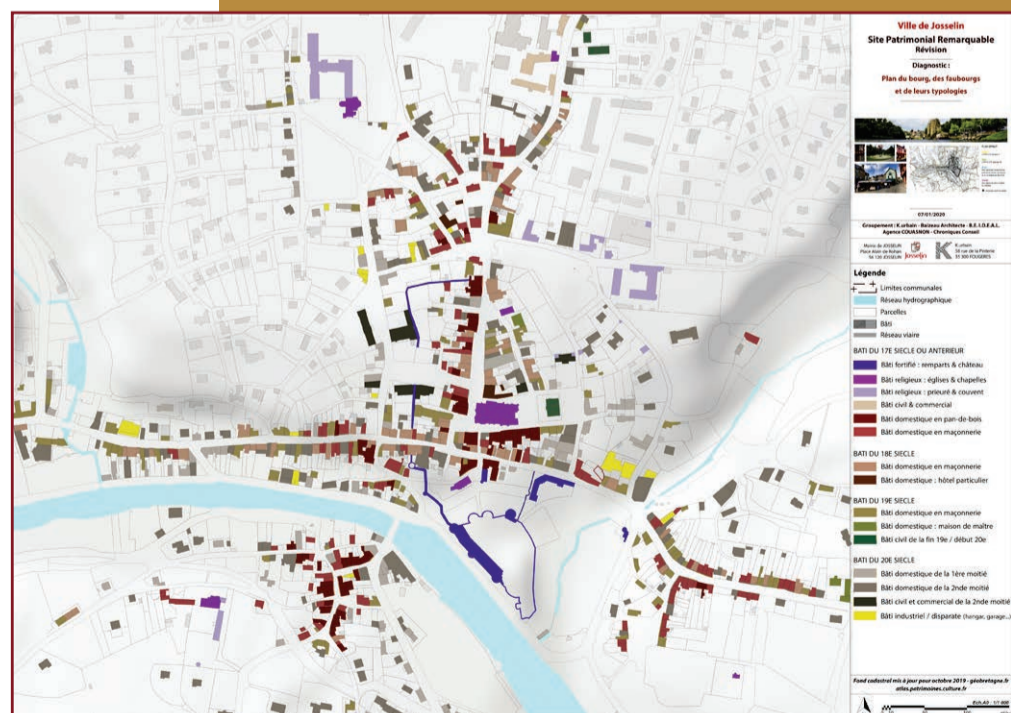
XVIII^e siècle



XIX^e siècle



1^{re} moitié du XX^e siècle



2^e moitié du XX^e siècle

CONTEXTE TERRITORIAL

Un petit pôle urbain au sein d'un territoire rural

Ex-chef-lieu de canton, Josselin compte un grand nombre d'équipements structurants (centre hospitalier, centre des pompiers, gendarmerie, Poste, maison pluridisciplinaire de santé, lycée professionnel et technique, cinéma, musée, etc.). Elle affiche une offre sportive de pleine nature; nautique et terrestre. Ses 71 associations, dont 6 liées au patrimoine ou à la culture bretonne, fédèrent une diversité d'habitants, de Josselin et des communes voisines.

Avec 136 commerces et services et 27 praticiens de la santé, elle rayonne sur une zone de chalandise bien supérieure à ses limites communales. 56% de l'ensemble de ses activités se trouvent au sein du Site Patrimonial Remarquable. Trois parcs d'activités d'entreprises communautaires (comptant 8 grandes surfaces commerciales), implantés en entrée d'agglomération dans une logique pratique par rapport aux échangeurs de la route nationale, sont la première vitrine du territoire josselinais depuis sa principale voie de desserte.

Josselin compte presque autant d'habitants que d'emplois (près de 2500 habitants et environ 2400 emplois); 3 emplois pour 1 actif. 72% des établissements sont de la sphère présentielle. Le principal secteur d'emplois est l'industrie (37%). Les ouvriers, puis les employés sont surreprésentés. Plus de 83% des emplois sont pourvus par des actifs venant de l'extérieur.

Une moindre dynamique démographique

La commune a compté jusqu'à 3151 habitants en 1861. Aujourd'hui, sa dynamique démographique est moindre; avec un taux de croissance négatif (-0,3% par an sur 10 ans), une population relativement âgée (40% des Josselinais ont 60 ans ou plus et surreprésentation des 75 ans et plus) et une progression de seulement 20 ménages entre 2007 et 2017.

46% des ménages sont des personnes vivant seules. Les couples, avec ou sans enfant, sont sous-représentés. Seule la part des familles monoparentales ne diminue pas.

37% de la population est active. Les ouvriers sont surreprésentés; avec plus de 40% des actifs. La part des cadres, de 9%, observe la plus forte progression. Les professions intermédiaires, avec 17%, sont sous-représentées. Le niveau de revenu est inférieur à celui des communes comparables du secteur; le taux de pauvreté est aussi plus élevé.

Une offre de logements moins adaptée aux besoins

Le parc josselinais se distingue, non pas par son logement ancien, mais par la moindre présence de construction de la seconde moitié du XX^e siècle.

79% des logements sont des maisons. 77% sont des résidences principales. Avec 38 %, le locatif, principalement privé, est surreprésenté. Le locatif social représente 15% du parc. La plus grande densité et mixité sociale de population se trouve dans le centre ancien.

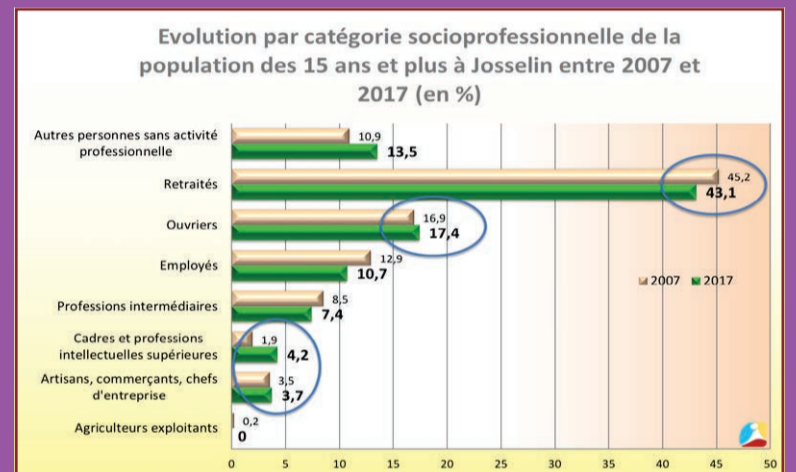
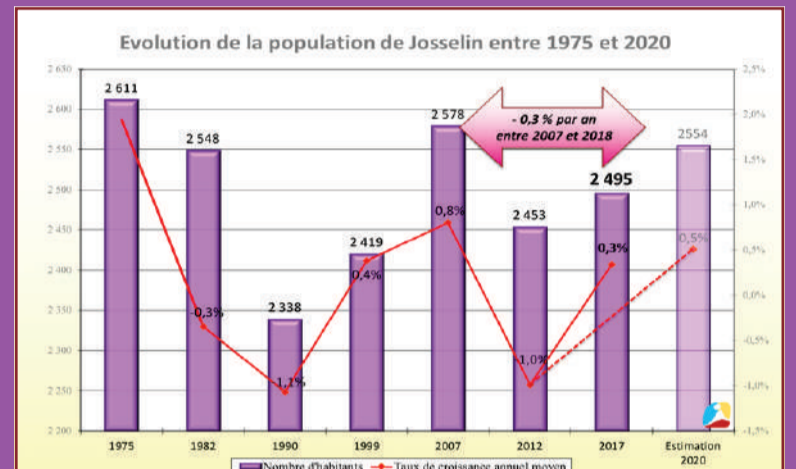
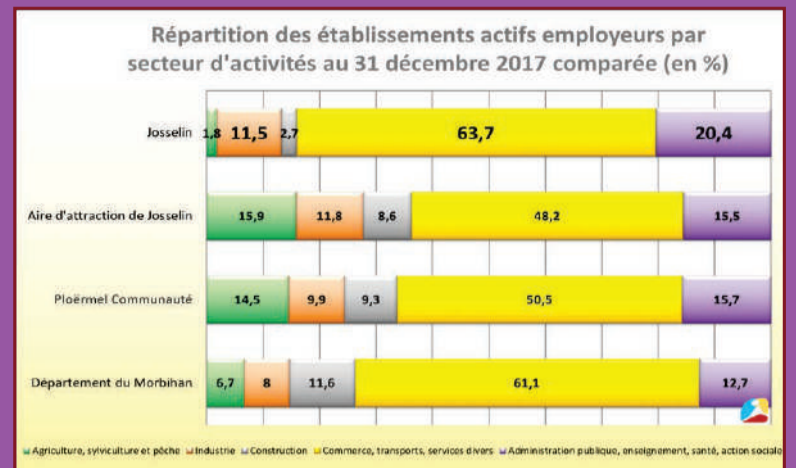
Les professionnels de l'habitat rapportent une plus forte demande de petits logements, souvent pour des personnes seules (de ce fait ayant plus souvent un budget limité); des ménages plutôt âgés rassurés par le cadre patrimonial et l'accessibilité à pied de Josselin, ou de jeunes actifs désireux de se rapprocher de leur lieu de travail.

Un territoire élargi

Du fait de sa forte densité (liée à sa petite superficie (4,5 km²), et de son attractivité, Josselin se trouve dans une conurbation qui prolonge son agglomération, le long du canal de Nantes à Brest qui la traverse, d'est en ouest avec les communes de Guillac et Guégon, ainsi qu'au nord, par son extension au-delà de la route nationale, avec Forges de Lanouée.

Elle est la ville-centre d'une aire d'attraction de plus de 7300 habitants (4 communes) et d'un bassin de vie de près de 12000 habitants (11 communes). Elle est un des deux pôles d'équilibre d'une communauté de communes élargie depuis 2017; Plöermel Communauté (30 communes). Enfin, elle est un pôle structurant du Pays de Plöermel-Coeur de Bretagne (56 communes).

Sa situation géographique et la facilité de sa desserte, par deux échangeurs de la 2x2 voies nationale, constituent un atout majeur de sa dynamique économique. Comprise dans la Destination Brocéliande, Josselin intéresse le secteur touristique dans une stratégie de diversification de son offre et de découverte des sites de la partie rétrolittorale et centrale de la Bretagne.



Enjeux territoriaux :

La centralité urbaine et l'identité culturelle de Josselin.

L'animation et l'attractivité de la ville-centre.

La valorisation du cadre de vie et la fréquentation touristique.

Recommandations :

Protéger les repères identitaires, architecturaux et urbanistiques, de la cité.

Renforcer la lisibilité du pôle rural patrimonial aux entrées de l'agglomération.

PERCEPTIONS DE JOSSELIN PAR SES HABITANTS

Appréciations de Josselin

Les qualités de l'environnement patrimonial, bâti et naturel, les repères de la cité josselinaise, participent de la qualité du cadre de vie appréciée par les Josselinais et de son attrait pour un large territoire rural qui l'entoure.

Les habitants décrivent une petite commune, dont ils connaissent la superficie et le nombre d'habitants. La plupart se concentrent sur son centre ancien pour la décrire: cœur historique délimité par le bâti de la cité médiévale autour de la Basilique Notre-Dame-du-Roncier et de la rue Olivier de Clisson, lié au château de Josselin par la place de la Congrégation et une partie de la rue des Trente. Ils y apprécient les qualités urbanistiques et naturelles; vecteurs d'une proximité et d'une convivialité qu'ils souhaitent conserver. Aussi, les perspectives de développement, souvent réduites à l'extension de zones d'habitat ou d'activités, leur semblent limitées.

La dynamique touristique liée au patrimoine de Josselin, bien que reconnue, est peu associée à l'économie de Josselin. Elle paraît même antagoniste par rapport à la dynamique industrielle et commerciale de la ville-centre, mise en avant par les habitants rencontrés. À l'image des territoires ruraux, ils estiment un manque d'emplois qualifiés qui oblige les jeunes à quitter leur commune.

La ville participe du territoire de vie d'une grande partie des habitants des communes voisines. Elle est aussi la ville d'accueil d'une population étrangère, touristes séduits ou ouvriers venus pour le travail.

Le pôle identitaire est conforté par la notoriété du patrimoine historique de Josselin, valorisé par l'attrait touristique du centre de la ville. Il est renforcé par la présence d'équipements communautaires structurants et la prégnance du Pays de Josselin. Quelques-uns des habitants rencontrés laissent même apparaître un certain repli identitaire face à la ville-centre de Ploërmel Communauté.

Le premier atout de Josselin est, selon ses habitants sa desserte par la 2x2 voies. La dynamique de la commune est lue dans le développement de sa périphérie à l'échelle du large territoire du « pays de Josselin ».

Aussi, malgré sa densité urbaine, son offre commerciale et son animation touristique, les personnes rencontrées ont l'impression qu'il y a moins de personnes à habiter le centre de Josselin. Elles le considèrent à part de la vie quotidienne; un lieu de promenade pittoresque, de convivialité, de rassemblements et manifestations. Plus qu'une centralité (de fait, relative), le centre ancien offre aux activités qui s'y déroulent, une visibilité, un cadre et une image de patrimoine et de nature.

Caractérisation de son patrimoine

Il ressort des ateliers un patrimoine perçu depuis la cité historique. Les édifices monumentaux emblématiques sont les premiers retenus pour parler du patrimoine de Josselin; puis la cité médiévale, sa morphologie urbaine et ses maisons, et au-delà les murs de pierre des remparts et couvents, qui habillent une grande partie des voies de circulation vers le centre ancien. Le Bois d'Amour, le parc du château, ou les bords de l'Oust (ou du canal) sont aussi considérés comme le patrimoine josselinais.

Les habitants mettent en avant le caractère vivant du patrimoine. Distingué par ses éléments de nature, il est aussi habité et visité. Proche et concentré, il conjugue tant des diversités architecturales que socio-économiques.

Les principales valeurs du patrimoine rapportées par les habitants sont touristiques, esthétiques, protectrices et identitaires. La fréquentation touristique est associée à la renommée du château de Josselin. La valeur esthétique se lit dans la cohérence de tons, de couleurs, de matériaux du centre ancien; même si les habitants rencontrés reconnaissent une variété d'époques de bâtis représentés. La prédominance de la pierre participe aussi de la valeur esthétique. Elle signifie le caractère durable et protecteur de l'édification sur mesure enracinée. Aussi, le patrimoine nourrit un sentiment d'appartenance dans un rapport sensible à l'espace et au sol. Les Josselinais habitant le patrimoine ont l'impression de partager un intérêt commun et de faire partie de l'histoire par sa transmission.

Malgré une participation limitée, dans le contexte de la pandémie de Covid, les 7 réunions et ateliers ont permis de réunir une bonne représentation des personnes intéressées par la démarche; avec autant d'intervenants du centre que de la périphérie de la commune, des propriétaires et des locataires, ayant entre 40 et 86 ans, habitant pour 64 % d'entre eux Josselin depuis 20 ans et plus. Des entretiens complémentaires ont été réalisés, par la sociologue, auprès d'acteurs de l'animation, de l'économie et du tourisme.



Entrée principale du château

Enjeux sociaux du patrimoine :

La valorisation des repères identitaires de la ville-centre communautaire.

Une démarche de préservation et de valorisation du patrimoine partagé.

La poursuite de la revitalisation du centre ancien.

Recommandations :

Rendre lisibles les qualités patrimoniales de Josselin dès l'entrée de l'agglomération.

Concier l'élaboration d'un règlement durable.

Communiquer le conseil et l'accompagnement des projets individuels ou collectifs concernant le patrimoine.

Élargir les exigences de qualité urbanistique et environnementale au-delà du SPR.

ENVIRONNEMENT NATUREL

Notion de Trame Verte et Bleue (TVB)

Instaurée dans le cadre du 1^{er} Grenelle de l'Environnement, cette notion fait suite au constat récurrent d'une perte de la biodiversité liée à la fragmentation des habitats. Elle constitue le moyen d'identifier, de préserver et de développer certaines composantes « naturelles » de notre environnement. La TVB est un réseau de continuités écologiques identifiées sur les territoires et se décline à trois niveaux d'échelles :

- **Nationale** : traduite par de grandes orientations pour la préservation et la restauration des continuités écologiques émises par le Comité opérationnel « Trame Verte et Bleue » du Grenelle.
- **Régionale** : relayée par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) qui prend en compte les orientations nationales.
- **Intercommunale ou communale** : où le SRCE doit être pris en compte dans le Plan Local d'urbanisme.

Constat :

59,8 ha d'espaces boisés.

36,24 km linéaires de haies.

12 km de cours d'eau, dont 10 km de rivières.

11,8 ha de zones humides.

363 espèces ou sous-espèces de flores.

17 espèces terrestres et aquatiques de mollusques.

25 espèces d'odonates.

1 espèce d'orthoptères.



Composition de la trame

L'objectif étant d'identifier les grandes composantes du territoire qui permettent le maintien de la biodiversité, le relevé s'articule autour de trois grands ensembles :

- **Les réservoirs de biodiversité** constitués d'espaces naturels patrimoniaux connus ou méconnus du territoire (massifs forestiers, plans d'eau, vallons humides, etc.) et des espaces denses (boisements, bocages, etc.).
- **Les corridors écologiques** permettant la liaison entre les zones sources de biodiversité. Ils assurent ainsi la perméabilité biologique d'un territoire, c'est-à-dire le déplacement d'un grand nombre d'espèces de la faune et de la flore.
- **Les obstacles à la continuité écologique**, limitant les déplacements des espèces et fragmentant l'espace.

25 espèces de papillons diurnes.

5 espèces de papillons nocturnes.

3 espèces d'amphibiens.

2 espèces de reptiles.

56 espèces d'oiseaux.

8 espèces de chiroptères.

2 espèces de mammifères.

ENVIRONNEMENT PAYSAGER

Identité paysagère du territoire communal

Le territoire communal de Josselin se développe entre le plateau de l'Yvel et la vallée de l'Oust.

Édifié le long de la vallée de l'Oust, le canal de Nantes à Brest est vecteur de tourisme, contrairement aux unités de plateau agricole, car support de nombreux usages. En effet, les berges sont aménagées, le sentier longeant le canal offre des possibilités de promenade et est ponctué d'alignements d'arbres ou d'édifices remarquables. Avec du recul, la vallée de l'Oust est peu perceptible, car ses versants présentent des pentes douces et s'insèrent dans les ondulations du plateau. Par ailleurs la portion canalisée, en creux dans le relief, ne peut être observée que depuis des sites belvédères, comme celui de la terrasse du château qui surplombe l'Oust.

Bien que peu représentatif de l'occupation du sol de la ville, l'espace agricole de la commune présente les caractéristiques d'un paysage agricole moderne productiviste : « constitué de cultures et ponctué de nombreux bâtiments d'élevage, de stockage et de transformation ». Ces espaces cultivés se concentrent sur les extrémités sud et nord du territoire communal.



Panorama sur le canal de Nantes à Brest (Oust canalisé)



Perception depuis le versant sud de la vallée de l'Oust, à l'est de la butte boisée Saint-Laurent



Enjeux :

- L'équilibre du triptyque : espace agricole, naturel et urbain.
- Les espaces de respiration dans l'espace urbain.
- La promotion des boisements et des linéaires plantés en milieu urbain.
- Le maintien de l'ouverture visuelle en direction des édifices remarquables et sites emblématiques de la ville.



Vue panoramique sur le secteur sud de la ville depuis le clocher de la basilique

DIMENSIONS URBAINES

Composition de la trame parcellaire

La répartition des surfaces moyennes des unités foncières par tranches sur l'ensemble de l'agglomération distingue instantanément le cœur de ville et donc le centre ancien.

Il apparaît différentes organisations majeures du parcellaire, qui résultent notamment de découpages cadastraux successifs, rendus nécessaires pour la répartition des sols, selon les besoins d'occupation et d'usage.

De part et d'autre de l'Oust, le long des rues Beaumanoir, Saint-Jacques et Saint-Martin sur la rive nord et le long des rues de Caradec, Gal de Gaulle, Sainte-Croix et de la Chapelle sur la rive sud, 39 % des unités foncières font moins de 450 m², plus de 18 % sont comprises entre 450 et 750 m², près de 18 % sont comprises entre 750 m² et 1500 m² et plus de 25 % s'étendent sur plus de 1500 m².

Au cœur de l'agglomération et des faubourgs anciens, la trame parcellaire est resserrée, composée de petites unités foncières le plus souvent en lanière ; c'est-à-dire présentant une courte largeur sur rue et une profondeur dans les îlots. Les secteurs d'habitat pavillonnaire plus récent sont caractérisés par une forme parcellaire plus large et quasi systématique d'un quartier à l'autre. Le tissu urbain est alors ponctué de plus vastes propriétés accueillant unités industrielles et autres équipements culturels, sportifs ou de loisirs. À noter, ici et là, qu'il est relevé quelques grandes propriétés résidentielles et culturelles, composées d'un bâtiment au milieu de son parc.

Implantations des constructions



Rue Beaumanoir / Rue Glatinier

Enjeux :

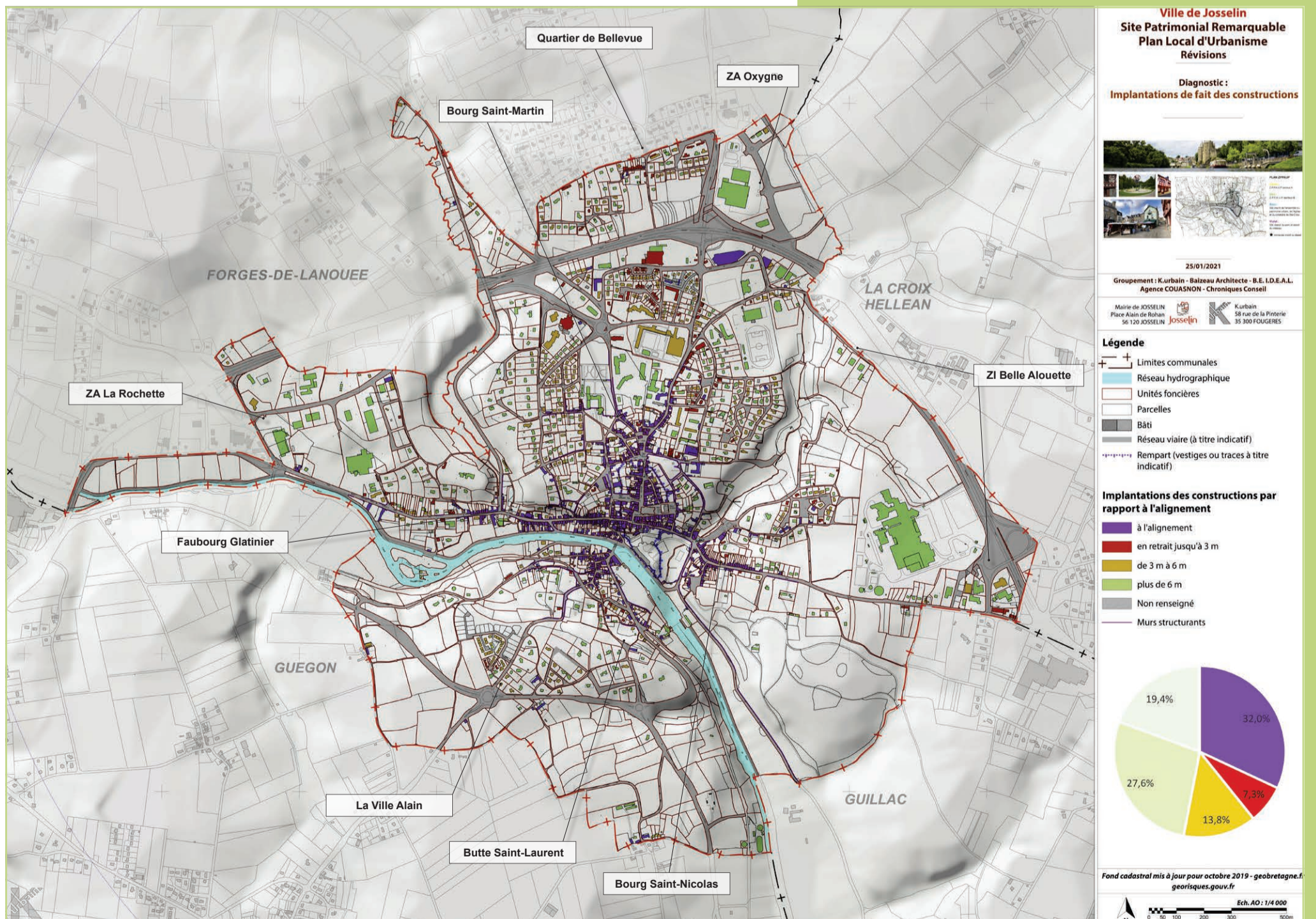
La préservation et la formation d'une morphologie urbaine constitutive du charme des cours de ville.

La continuité des espaces bâtis de qualité.

La réduction des espaces résiduels.

L'économie du foncier.

La densification des quartiers récents dans les parties agglomérées.



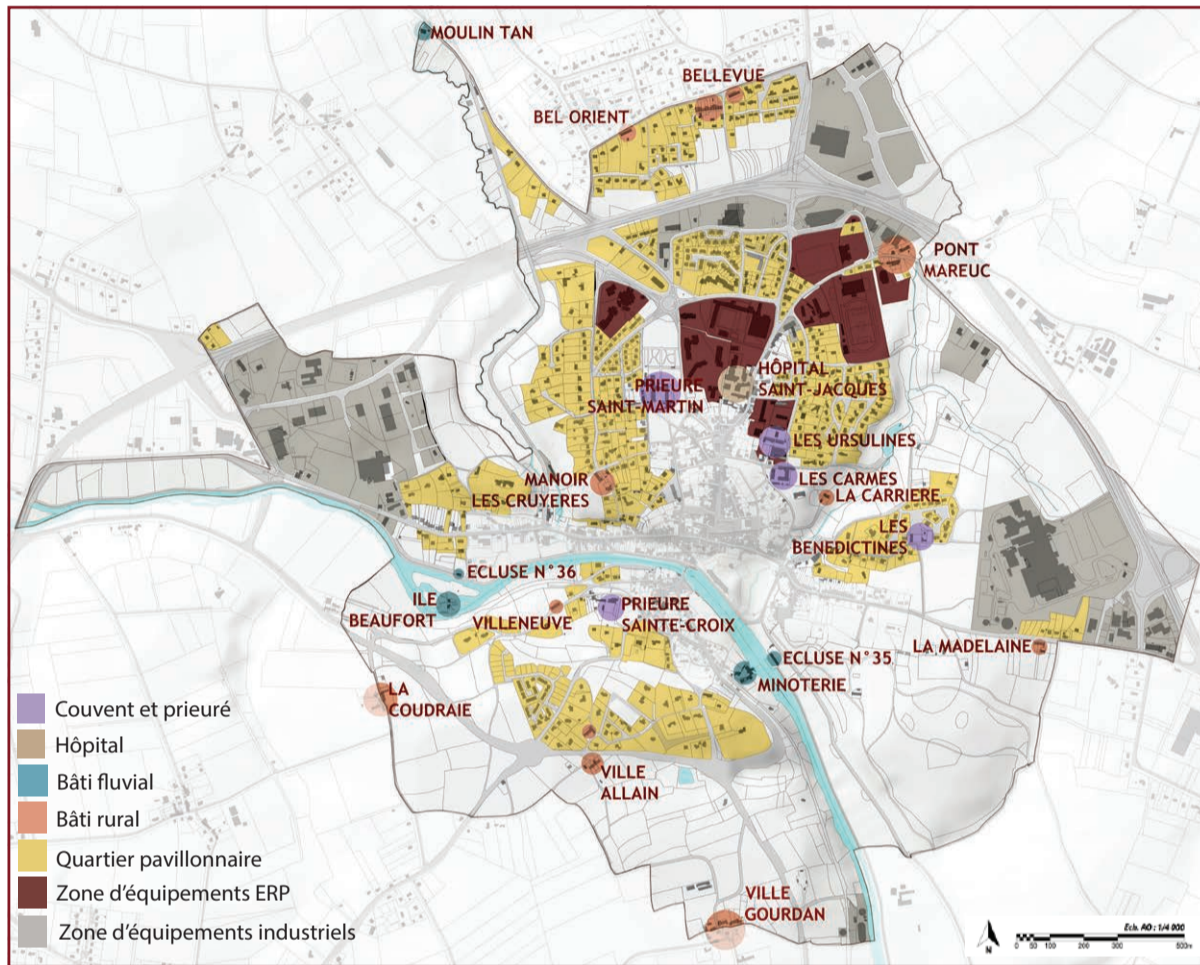
Associée au gabarit des constructions, l'implantation des constructions, par rapport aux alignements ou aux limites séparatives entre les espaces privés et publics, est une des composantes principales de la scénographie urbaine et donc de l'ambiance ressentie dans chacun des lieux.

COMPOSITION BÂTIE DU TERRITOIRE

Les hameaux

L'architecture de Josselin s'est implantée en harmonie avec son contexte naturel et bâti. Plusieurs caractéristiques émergent et mettent en exergue des familles typologiques architecturales constituantes. Témoins de périodes historiques, elles participent toutes à la richesse patrimoniale du territoire.

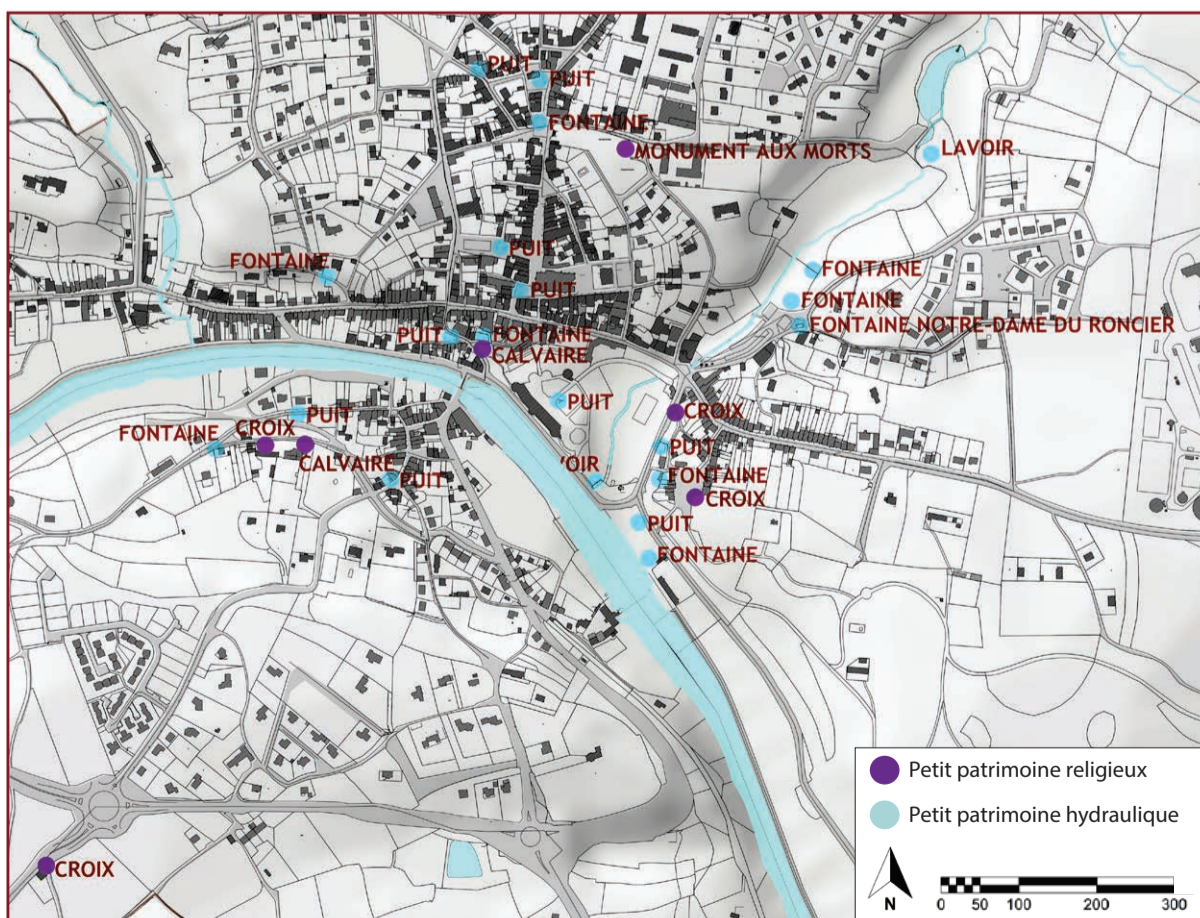
Aujourd'hui, les hameaux historiques qui accueillent jadis des usages religieux et agricoles sont peu perceptibles. La construction des zones industrielles et des quartiers pavillonnaires plus récents a eu pour effet d'effacer les coupures d'urbanisation entre la ville et les écarts; les greffant désormais à l'agglomération.



Plan des écarts et de leurs typologies

Le petit Patrimoine

Ces constructions sommaires sont des témoins majeurs du caractère rural de Josselin. Par son histoire et par son réseau hydrographique, ils sont de deux types : hydrauliques (fontaines, puits, etc.) et religieux, commémoratifs (croix, monuments, etc.).



Plan de repérage des «Petits Patrimoines»



Prieuré / couvent



Hôpital



Bâti fluvial : moulin



Maison éclusière



Bâti rural : manoir



Maison ouvrière



Bâti rural : ferme



Quartier pavillonnaire



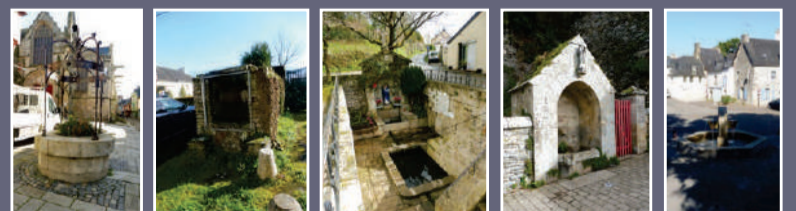
Zone d'équipements ERP



Bâtiments industriels



Exemples de puits, fontaines et lavoirs



Exemples de croix, calvaires, monument aux Morts

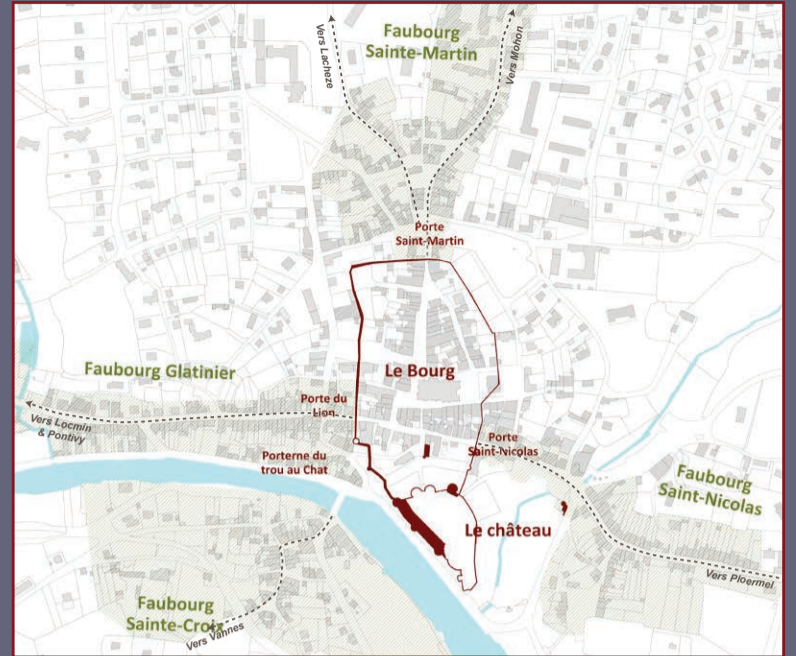
COMPOSITION BÂTIE DU TERRITOIRE

Le centre urbain

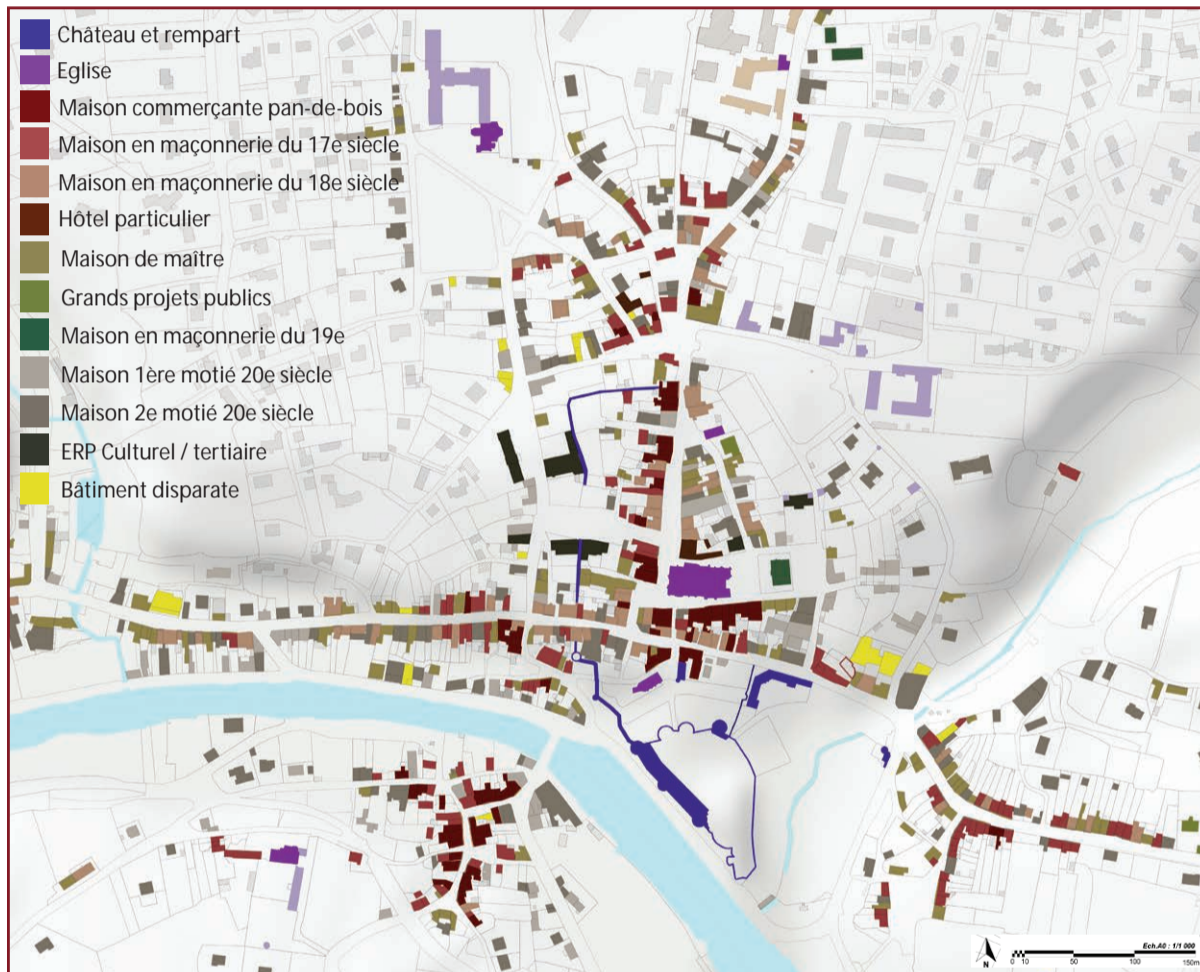
Le centre urbain de Josselin se compose d'un bourg historique, protégé par des remparts jusqu'au 18e siècle, et de quatre faubourgs : Saint-Martin au Nord, Saint-Nicolas à l'Est, Glatinier à l'Ouest et Sainte-Croix au sud de l'Oust.

Le bourg est marqué par des éléments phares qui constituent le grand patrimoine de Josselin : son château et la Basilique Notre-Dame de Roncier. Ces deux monuments, par leurs hauteurs et leurs implantations en surplomb de l'Oust, dominent les environs et localisent le cœur de ville. Les faubourgs, quant à eux, se sont construits le long des axes routiers entre les portes de la cité et les institutions religieuses plus éloignées comme les prieurés Sainte-Croix, Saint-Martin et Saint-Nicolas.

Bien que les halles aient disparu, Josselin illustre encore un nombre important d'anciennes maisons commerçantes. Leurs grandes qualités témoignent d'un riche passé économique, dont le commerce de la toile.



Plan du bourg et des faubourgs



Plan du bourg, des faubourgs et de leurs typologies



Château ■ Basilique N-D de Roncier ■ Maisons pan-de-bois ■ Maison du 17^e s. ■



Maison du 18^e s. ■ Hôtel particulier ■ Maison de maître ■ Mairie ■



Maison du 19^e s. ■ Maison 1^{re} moitié 20^e s. ■ Maison 2^e moitié 20^e s. ■ Etablissement recevant du public ■

Enjeux pour la préservation et l'évolution du centre historique :

Le risque de densification de certains cœurs d'îlots au détriment des parcs et jardins en centre-ville.

L'emploi de matériaux incohérents qui altèrent la valeur architecturale et sanitaire de l'édifice :

- le traitement des vitrines commerciales ;
- les ouvrages de second œuvre en PVC ou ALU, mais aussi le dessin des menuiseries ;
- les faitages à emboîtement ;
- les descentes d'eau pluviale en PVC ;
- les enduits hydrauliques dont la couleur n'est pas adaptée au contexte paysager ;
- les dessins et proportions des ouvrages en toitures (lucarnes, fenêtre de toit).

La préservation et l'entretien des vestiges du rempart.

La vacance de certains bâtiments dans les faubourgs qui se dégradent rapidement ;

Le maintien des perspectives qui mettent en scène les clochers et le château ;

Les projets d'extensions dans le respect des compositions d'ensemble sur lesquelles elles s'accrochent (dessins, volumétries, implantations, etc.).

Josselin



Plan Local d'Urbanisme

Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

HORIZON 2032



À travers son P.A.D.D., Josselin affiche l'ambition de développer la ville patrimoniale pour préserver un environnement pour l'Homme et l'entreprise, valorisant les dynamiques locales.

Une ville qui renforce le vivre ensemble, la qualité de son cadre de vie appréciée par les Josselinois et l'accueil de nouveaux habitants en répondant aux objectifs :

- *D'une urbanisation maîtrisée pour encourager les pratiques de proximité et de solidarité.*
- *D'un niveau d'équipements collectifs et de services au public pour le confort de tous au quotidien.*
- *De préservation du patrimoine architectural, des sites naturels et de la biodiversité.*
- *Limiter l'exposition aux risques naturels et technologiques.*

Grâce à un développement économique s'inscrivant dans les spécificités du territoire :

- *Consolider la mixité de l'habitat et des activités, notamment commerciales en centre-ville.*
- *Assurer l'accueil et la visibilité des entreprises en zones dédiées.*
- *Protéger l'espace agricole et les sièges d'exploitation en quantifiant objectivement les besoins d'urbanisation.*

L'accueil et la proximité de la ville patrimoniale dense*

Conforter le renouvellement urbain de l'agglomération du pôle du territoire rural de la manière suivante :

- *36 % en densification des espaces interstitiels et parfois par la requalification d'espaces déjà bâtis.*
- *64 % en extension de l'agglomération.*

Il s'agit de permettre l'accueil de nouveaux habitants*, notamment parmi la population nécessitant le plus d'une proximité sociale et de services, tout en limitant la consommation du foncier agricole à 3 % du territoire.

**Josselin compte 557 habitants par km* en 2018 ; c'est plus de 3 fois la densité de la ville-centre de Ploërmel Communauté.*



AU CŒUR DU PROJET : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT DURABLE ET MAÎTRISÉ DE LA COMMUNE DE JOSSELIN



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme. Il expose les lignes directrices de l'évolution de notre commune sous forme d'orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.

C'est un outil de programmation et de planification du développement communal qui définit les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il est aussi l'occasion de penser un nouveau projet pour notre commune, de repenser l'identité et l'aménagement communal pour les 10 à 15 prochaines années tout en considérant les évolutions réglementaires récentes telles que la loi Climat et Résilience et en s'appuyant sur les conclusions et les enjeux du diagnostic.

Le PADD s'organise autour de plusieurs axes tels que :

- Maîtriser et harmoniser le développement urbain.
- Conforter les activités économiques existantes et favoriser la dynamisation du centre-ville.
- Soutenir et renforcer l'attractivité de Josselin.
- Maintenir le cadre de vie et l'équilibre communal, dans une optique de développement durable et de préservation de la biodiversité.

Ce document encadre donc la définition et le rythme des principales orientations en matière d'habitat, de transports et déplacements, des réseaux d'énergie, du développement des communications numériques, de l'équipement commercial, du développement économique et des loisirs ; avec pour principal objectif : assurer un développement durable et maîtrisé de la commune de Josselin.

M. Nicolas Jagoudet, Maire de Josselin





LA VILLE-RÉSEAU AU SEIN DU TERRITOIRE RURAL : ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

En 2020, Josselin concentre plus de 550 habitants par km², presque autant d'emplois que d'habitants (env. 2400), une diversité de services et d'équipements structurants, dans un paysage patrimonial reconnu. Les qualités et les repères de la cité sont appréciés par un bassin de vie rural de près de 12 000 habitants et environ 240 000 visiteurs par an.

Si ses 4,5 km² limitent de fait les possibilités d'extension, la ville vise le renforcement de ses réseaux; s'appuyant sur la qualité de sa desserte, sa vocation touristique et son rôle de pôle d'équilibre communautaire.

VALORISER LE PATRIMOINE :

Afin de poursuivre la protection et la valorisation des repères identitaires, architecturaux et urbanistiques, de la cité, il convient de développer avec mesure les exigences de qualité urbanistique et environnementale au sein et au-delà du Site Patrimonial Remarquable. Il s'agit également de renforcer la lisibilité du pôle rural patrimonial aux entrées de l'agglomération.

Enfin, les bâtiments de caractère des anciens hameaux contenus aujourd'hui dans l'agglomération seront distingués.

PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES DE NATURE :

Pour concourir à la sauvegarde de la biodiversité locale, conforter et améliorer les continuités écologiques et les espaces naturels, qu'ils soient d'importance communale ou supra communale: *L'Oust et son canal, La Minette et Le Crasseux.*

Ainsi que les entités qui y participent :

- Les boisements et les haies.
- Les zones humides ainsi que leurs abords immédiats.
- Les grands parcs urbains.

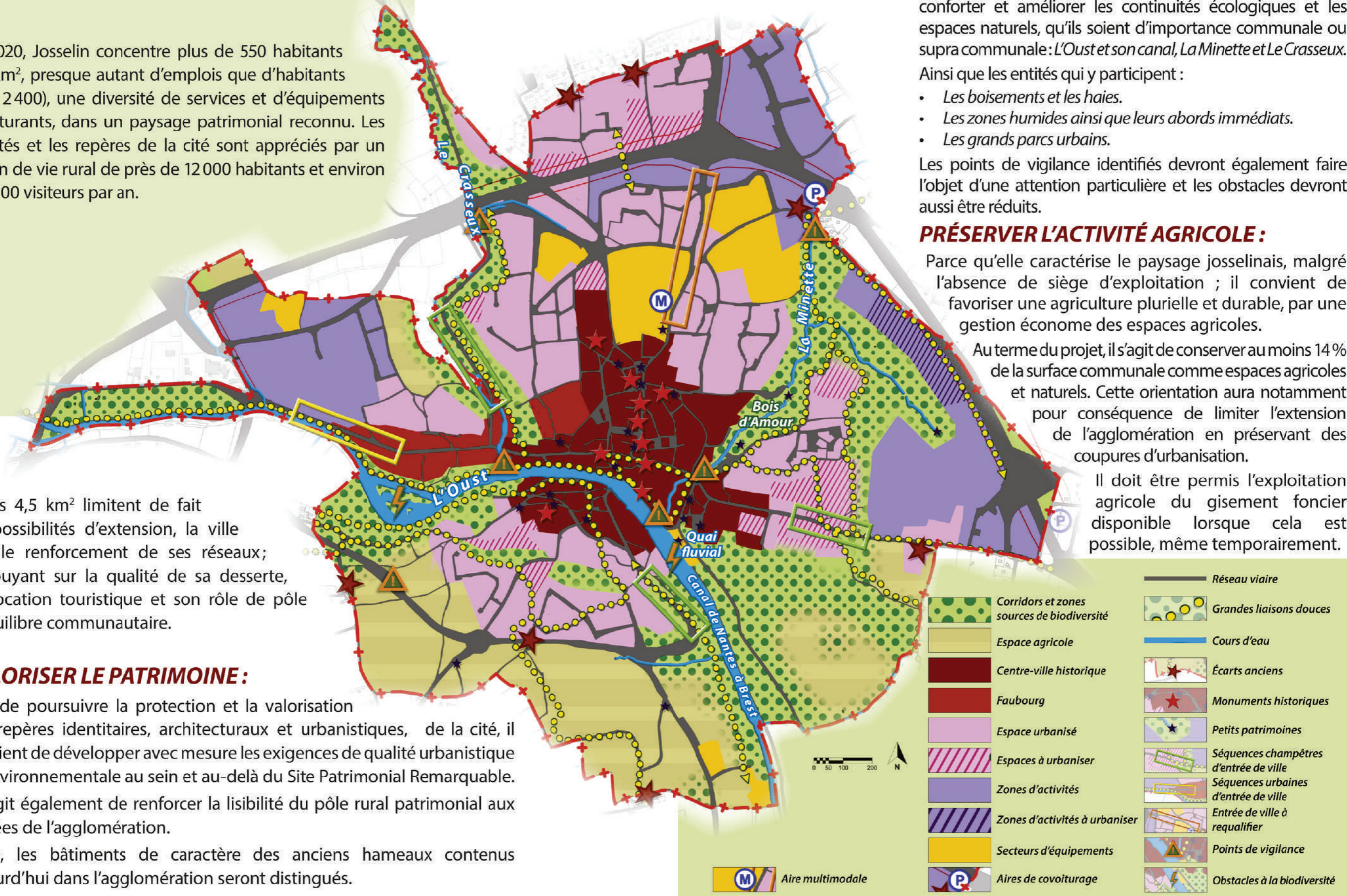
Les points de vigilance identifiés devront également faire l'objet d'une attention particulière et les obstacles devront aussi être réduits.

PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE :

Parce qu'elle caractérise le paysage josselinois, malgré l'absence de siège d'exploitation ; il convient de favoriser une agriculture plurielle et durable, par une gestion économe des espaces agricoles.

Au terme du projet, il s'agit de conserver au moins 14% de la surface communale comme espaces agricoles et naturels. Cette orientation aura notamment pour conséquence de limiter l'extension de l'agglomération en préservant des coupures d'urbanisation.

Il doit être permis l'exploitation agricole du gisement foncier disponible lorsque cela est possible, même temporairement.





UNE VILLE DES PROXIMITÉS :

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

HABITAT :

En tenant compte de la réduction de la croissance démographique des dix dernières années et de la dynamique économique de la ville, l'objectif est d'atteindre près de 2 900 habitants en 2032.

Soit, près de 215 nouveaux logements, dont un minimum de 45 % en densification, 40 % de collectifs et 15 % en locatif social ou en accession aidée à la propriété.

Pour poursuivre la réhabilitation et la rénovation dans le centre ancien, favoriser les parcours résidentiels et répondre aux besoins de logements d'une population diversifiée.

COMMERCES ET SERVICES :

Inciter à une mixité fonctionnelle visible au sein de l'agglomération.

Favoriser le développement d'une offre de proximité pour le bien-être et la santé des habitants, pour le confort de tous et considérant en particulier les personnes seules et les familles monoparentales.

ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET ARTISANALES :

Conforter l'accueil communautaire et l'attractivité professionnelle, entrepreneuriale et salariée, par la lisibilité des zones mixtes d'activités et de services et par les liaisons entre espaces de vie et d'activités de Josselin.

Optimiser la ressource foncière au sein des zones d'activités existantes.

ÉQUIPEMENTS DE LOISIRS :

Conforter l'offre d'équipements existante, notamment par sa rénovation.

Valoriser les espaces de densité urbaine, les places et les perspectives visuelles depuis les voies, et les liaisons piétonnes.

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS :

Inviter à une offre alternative de transports et de stationnement, conjuguant les réponses aux besoins quotidiens et touristiques.

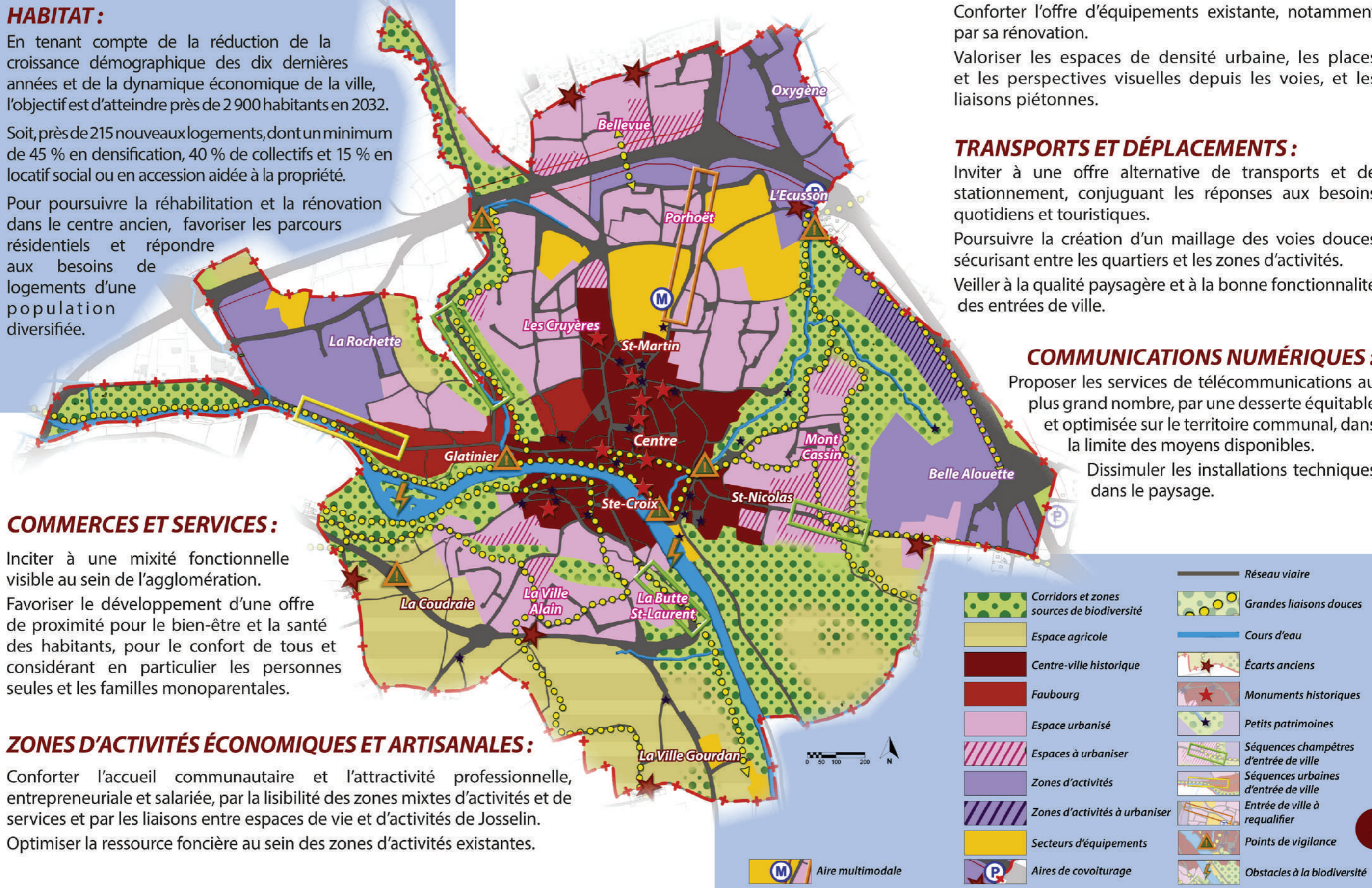
Poursuivre la création d'un maillage des voies douces sécurisant entre les quartiers et les zones d'activités.

Veiller à la qualité paysagère et à la bonne fonctionnalité des entrées de ville.

COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES :

Proposer les services de télécommunications au plus grand nombre, par une desserte équitable et optimisée sur le territoire communal, dans la limite des moyens disponibles.

Dissimuler les installations techniques dans le paysage.



	Corridors et zones sources de biodiversité		Réseau viaire
	Espace agricole		Grandes liaisons douces
	Centre-ville historique		Cours d'eau
	Faubourg		Écartés anciens
	Espace urbanisé		Monuments historiques
	Espaces à urbaniser		Petits patrimoines
	Zones d'activités		Séquences champêtres d'entrée de ville
	Zones d'activités à urbaniser		Séquences urbaines d'entrée de ville
	Secteurs d'équipements		Entrée de ville à requalifier
	Aires de covoiturage		Points de vigilance
	Aire multimodale		Obstacles à la biodiversité