

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
RÉVISION



**Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables**  
*10 juillet 2025*



**Mairie de Josselin**

**Projet de planification  
du territoire**

*Révision*

**Pièce 2 : Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables**

*10 juillet 2025*

***K. urbain - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte  
- Agence COUASNON - Chroniques Conseil -  
SUEZ Consulting***



**Commune « Pôle d'équilibre »  
du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne**

## Plan Local d'Urbanisme

**Pièce 2 :  
Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables**

**HORIZON 2032**



<sup>(1)</sup> Josselin compte 550 habitants par km\* en 2020 ; c'est plus de 3 fois la densité de la ville-centre de Ploërmel Communauté.

<sup>(2)</sup> Source : Modèle d'Occupation des Sols de la Région Bretagne 02/2024 (Cf. SRADDET) vérifié par les services de la municipalité.

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 encourageant 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.

### **L'accueil et la proximité de la ville patrimoniale dense<sup>1</sup>**

Permettant l'accueil de près de 300 nouveaux habitants, en favorisant la plus grande proximité sociale et de services.

Affirmant la dynamique liée aux ressources locales, du pôle d'activités économiques du territoire rural et touristique.

- 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.

### **La sobriété foncière :**

Compte tenu de près des 4,8 ha<sup>2</sup> d'espaces naturels, agricoles ou forestiers consommés entre 2011 et 2021, réduire la consommation de ces espaces pour les dix prochaines années à moins de 3,0 ha, toutes destinations confondues.

Considérer les opportunités de requalification, l'optimisation des zones d'activités et le potentiel de densification des parties urbanisées, avec un projet global réparti de la manière suivante :

- 55 % en densification,
- 45 % en extension.



## 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.

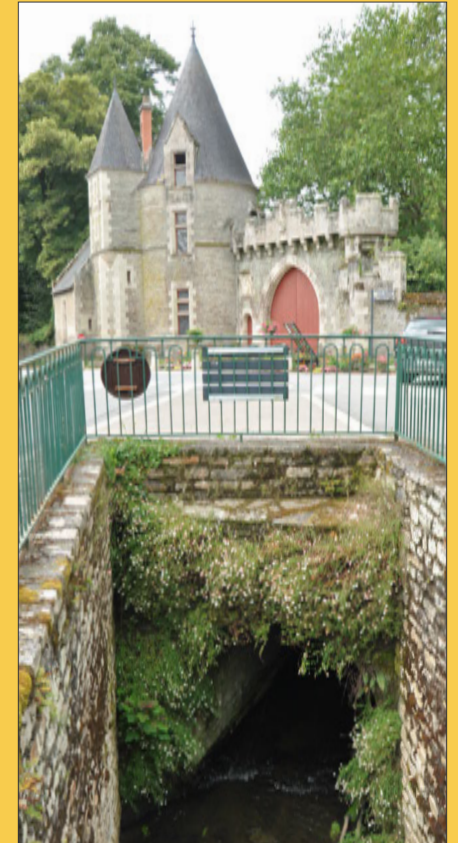
Il est aussi l'occasion de penser un nouveau projet pour notre commune, de repenser l'identité et l'aménagement communal pour les 10 à 15 prochaines années tout en considérant les évolutions réglementaires récentes telles que la loi Climat et Résilience et en s'appuyant sur les conclusions et les enjeux 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 km<sup>2</sup>, presque autant d'emplois que d'habitants (près de 2 400), 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 km<sup>2</sup> 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.

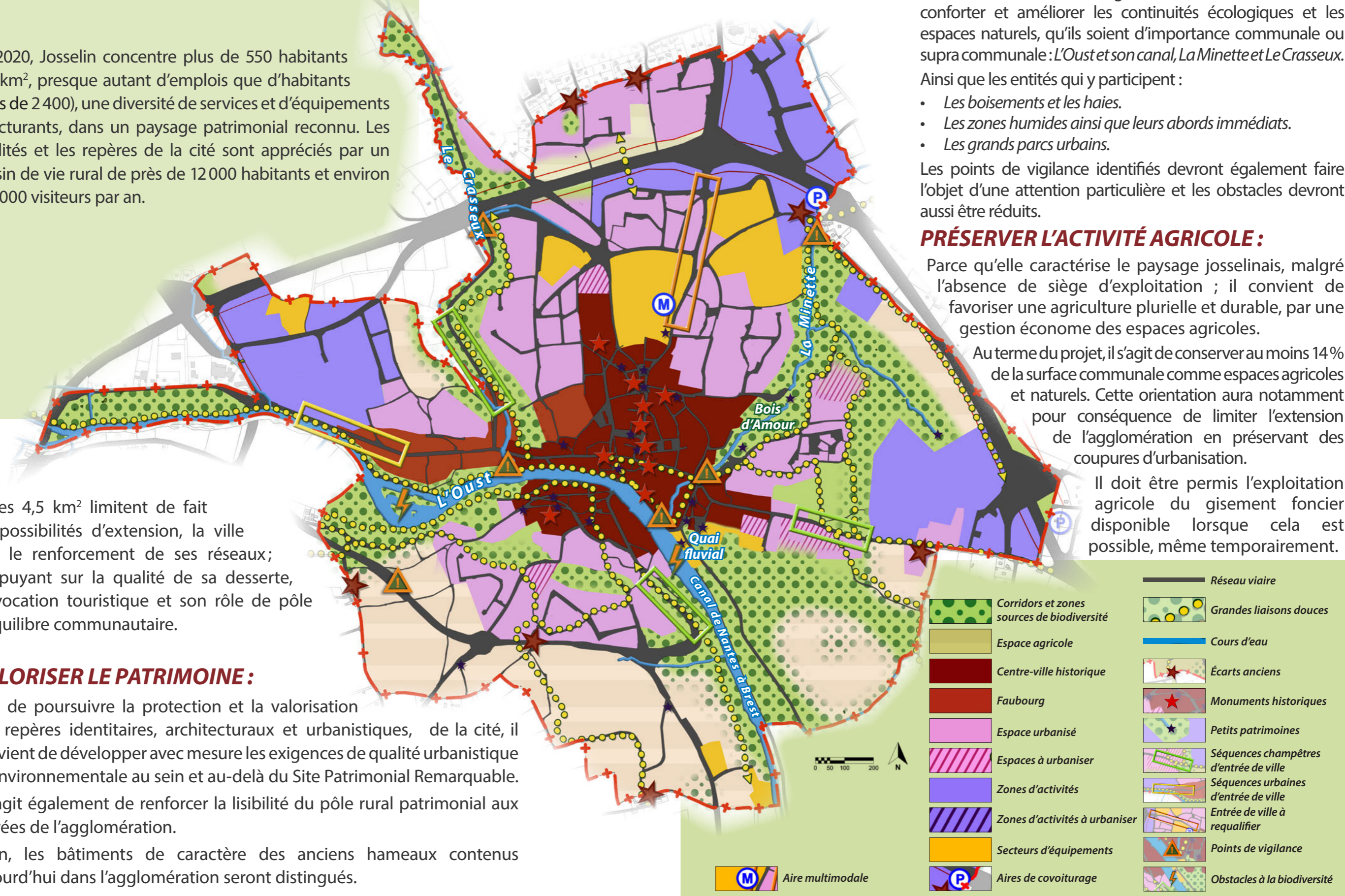
Les points de vigilance identifiés devront également faire l'objet d'une attention particulière et les obstacles devront aussi être réduits.

## 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.



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



# 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.

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.

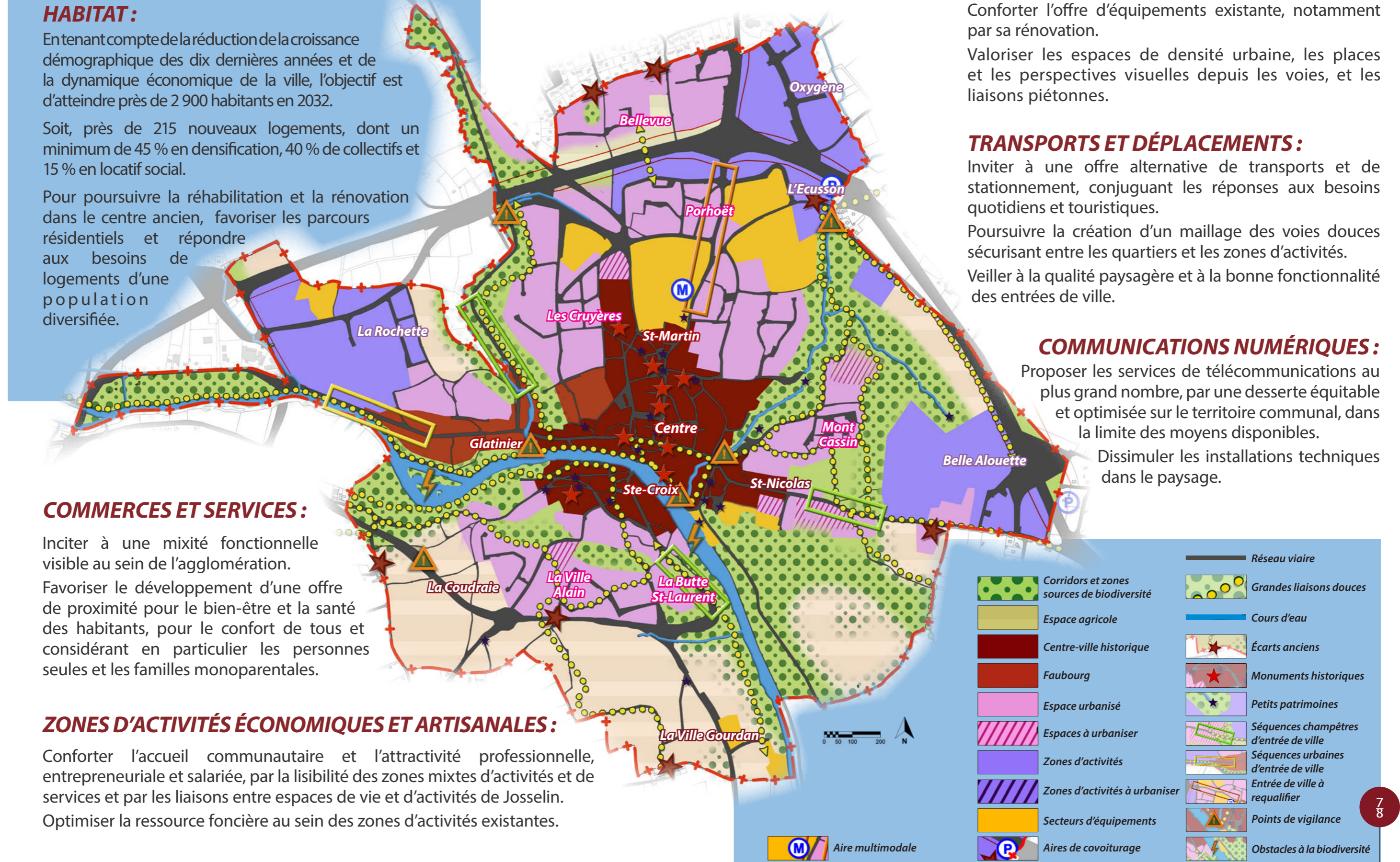
Poursuivre la création d'un maillage des voies douces sécurisant entre les quartiers et les zones d'activités.

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.





**PROJET DE PLANIFICATION DU TERRITOIRE**

*K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte  
Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SUEZ Consulting*

