



L'équipe d'étude est composée d'un urbaniste-géographe (K.urbain), d'un architecte du patrimoine (BAIZEAU Architecte), d'une socio-économiste (B.E. I.D.E.A.L.), d'un paysagiste (Agence COUASNON), d'un historien (Chroniques Conseil), d'un ingénieur environnement (SAFEGE). Les membres du groupement représentent chacune des compétences nécessaires à l'analyse transversale du territoire.

Cette équipe est chargée des études de révision du PLU et du SPR. Cela se justifie par le contexte patrimonial de la commune qui comporte 19 édifices classés ou inscrits, témoignages du riche passé historique, qui ont motivé la création de la ZPPAU devenue SPR et la prise en compte des abords. Les études de révision avancent en parallèle afin de mener les projets en cohérence avec la définition du PADD dans le cadre du PLU et la proposition du périmètre dans le cadre du SPR.

Monsieur Rodolphe PECHARD et Madame Myriam VINAGRE rappellent les objectifs des démarches de révisions du SPR et du PLU portés dans la prescription de la révision.

Depuis septembre 2020, l'étude de révision du PLU a fait l'objet de 16 réunions du comité technique ainsi que de 5 ateliers et temps de concertations thématiques à destination des habitants, dont l'une pour présenter les démarches engagées. Madame VINAGRE précise que les réunions de concertation ont eu lieu pendant cette première partie de l'étude, la participation fut limitée compte tenu notamment du contexte sanitaire mais elle a pu constater une bonne représentativité des personnes présentes.

Josselin se situe sur une aire d'attraction de 4 communes qui représentent 7300 habitants. La particularité de Josselin est la conurbation qui prolonge son agglomération au-delà des limites communales. Elle est aussi la ville centre d'un bassin de vie de 11 communes regroupant près de 12000 habitants.

Commune de près de 2500 habitants, elle compte 1100 ménages dont 46% sont constitués de personnes vivant seules. Les personnes rencontrées la qualifient de petite ville mais si l'on se réfère au rapport « nombre d'habitants / superficie », elle a en réalité une caractéristique de grande ville avec plus de 557 habitants par km<sup>2</sup>, soit la plus forte densité de population au sein de basse de vie rural, supérieure à Ploërmel (170 habitants/km<sup>2</sup>) qui compte presque 4 fois plus d'habitants.

Sur les 10 dernières années, la commune affiche une croissance légèrement négative, mais positive sur les 5 dernières années (+0,3% entre 2012 et 2017).

Josselin observe un déficit croissant du solde naturel, expliqué par la réduction du taux de natalité et par le vieillissement de la population (constat d'une sur-représentation des 75 ans et plus).

Cependant le renouvellement de la population est relativement dynamique puisque l'ancienneté moyenne de résidence est de 15 ans (18 ans pour Ploërmel communauté), et plus de la moitié des ménages habite la commune depuis moins de 10 ans.

Josselin se caractérise par l'importance de la population retraitée et l'importance de la population ouvrière même si on constate que le nombre de cadres et professions intermédiaires est en augmentation. La médiane de revenu par unité de consommation est légèrement inférieure à la moyenne communautaire et à celle du département.

En termes d'habitat, le parc de logements est relativement diversifié et, bien qu'ayant un patrimoine important, la répartition des logements selon leur année de construction est relativement similaire aux autres secteurs. D'autre part, on observe qu'alors que la taille des ménages diminue, on continue à construire de grands logements. Enfin, il est constaté une plus grande mixité sociale et générationnelle dans le centre ancien.

Concernant le dynamisme économique, la commune compte 2361 emplois soit 15% des emplois communautaires, ce qui représente près de 3 emplois pour 1 actif à Josselin. Plus de 80% des emplois sont occupés par des personnes venant de l'extérieur. Les emplois industriels représentent 37%.

53% des établissements économiques sont concentrés au sein du site patrimonial remarquable. A noter le caractère mixte des zones d'activités, qui justifie la promotion des pratiques de mobilités douce sur la commune.

Dans le cadre du PLU, une étude fine agricole doit être menée. Josselin a la particularité de ne pas avoir d'agriculteur josselinais, en revanche les espaces agricoles sont cultivés par des agriculteurs d'autres communes. Le parcellaire agricole est réduit et relativement enclavé.

De nombreuses particularités de Josselin illustrent son caractère de ville-centre d'un territoire rural. Ce rapport identitaire ainsi que la notion de « pays josselinais » sont très présents parmi les personnes rencontrées. A noter également une participation extérieure importante au sein de la dynamique sociale. Les habitants apprécient une commune limitée par sa taille, la proximité, la convivialité. Cela traduit une représentation qui serait celle d'un développement réduit qui ne révèle pas vraiment la réalité du dynamisme constaté. Le développement de Josselin se joue aussi en cœur de ville et les personnes rencontrées sont conscientes d'une nouvelle dynamique dans le cœur historique.

Le caractère vivant du patrimoine habité est apprécié par ses habitants, distingué par ses éléments de nature (roche, bois, pierre, eau, espaces naturels).

Les enjeux perçus par les habitants rencontrés sont notamment le maintien d'un centre habité, la nécessité d'un règlement adapté et partagé, la volonté de voir s'étendre l'exigence de qualité urbaine et la poursuite de la revitalisation du centre.

Concernant la composition de l'espace communal, Josselin se situe sur l'un des grands corridors écologiques existant au niveau régional et départemental, au carrefour d'affluents de l'Oust. La dimension de patrimoine hydraulique a d'ailleurs été mentionnée par les habitants, la relation à l'eau est très présente. Vu la faible surface communale et la présence de l'agglomération, on compte peu de surfaces agricoles et quelques surfaces boisées qui accompagnent principalement les voies d'eau. Les obstacles à la biodiversité sont les écluses, moulins, aménagements liés à la présence de l'élément. Les pointer permet, en cas de rénovation, de prévoir, par exemple, des compensations.

Le document prend également en compte les risques naturels et technologiques qui concernent la commune

Concernant la morphologie urbaine des secteurs agglomérés, tout le centre ancien est majoritairement implanté à l'alignement, puis on note quelques implantations à 3 mètres, et surtout des implantations à 5 mètres. Le jeu de murs est essentiel dans la composition urbaine à Josselin.

Le PLU en vigueur est composé de zones urbaines ou à urbaniser à hauteur de 60%, et de zones naturelles ou agricoles à hauteur de 40%.

Au cours des dix dernières années, Josselin a consommé 18 ha. Bien qu'en attente des décrets d'application, le législateur prévoit dans la loi « climat et résilience » du 22 août 2021, que la consommation de foncier dans les 10 prochaines années soit limitée à la moitié de ce qui a été consommé les 10 dernières années.

En termes de projection démographiques, on constate que celles du SCOT et du PLH sont en décalage avec celles de l'INSEE. Des scénarios ont été proposés sur la base des données existantes.

Le scénario retenu se situe sur un taux de croissance annuel moyen du nombre d'habitants de 1,15% soit entre ceux de l'INSEE et du PLH pour atteindre un nombre d'habitants légèrement inférieur à 2900 à l'horizon 2032. Il prévoit 214 logts à construire.

Monsieur le Maire rappelle que ce scénario a été déterminé en inter-commission (à laquelle tous les conseillers municipaux sont conviés) le 5 octobre 2021. Les membres de l'inter-commission ont pris en compte : la limite de consommation de foncier, les projections de l'INSEE, le desserrement des ménages (réduction du nombre de personnes par ménage), le besoin en création de logements (lié au dynamisme économique), le SCOT qui impose une densité minimum de 20 logements/ha.

Il souligne que ce scénario se situe raisonnablement entre un scénario prudent et des scénarios très optimistes. Il ajoute qu'il sera nécessaire de concevoir une urbanisation différente, des lotissements différents, une densité un peu plus élevée que celle donnée par le SCOT.

Le projet d'aménagement et de développement durables est très cadrant, le règlement du PLU devra être compatible avec ce PADD, ainsi que toute modification éventuelle ultérieure. Le règlement patrimonial contenu au sein du SPR devra également être compatible avec le PADD.

Ce PADD vise l'horizon 2032 soit à moyen terme (10 ans).

**A travers le PADD, il est proposé de répondre aux objectifs suivants :**

- une urbanisation maîtrisée pour encourager les pratiques de proximité et de solidarité
- un niveau d'équipements collectifs et de services au public pour le confort de tous au quotidien
- la préservation d'un patrimoine architectural, des sites naturels et de la biodiversité
- 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

Ainsi, il prévoit de conforter le renouvellement urbain de l'agglomération 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,

tout en limitant la consommation du foncier agricole à 3% du territoire.

**Le PADD de Josselin présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme suivantes :**

- **La ville-réseau au sein du territoire rural**
  - Valoriser le patrimoine :
    - développer avec mesure les exigences de qualité urbanistique et environnementale au sein et au-delà du Site Patrimonial Remarquable
    - renforcer la lisibilité du pôle rural patrimonial aux entrées d'agglomération
    - distinguer les bâtiments de caractère des anciens hameaux contenus aujourd'hui dans l'agglomération
  - Protéger l'environnement et les paysages de nature : conforter et améliorer les continuités écologiques et les espaces naturels
  - Préserver l'activité agricole : favoriser une agriculture plurielle et durable par une gestion économe des espaces agricoles, conserver au moins 14% de la surface communale comme espaces agricoles et naturels
- **Une ville des proximités**
  - Habitat : l'objectif est d'atteindre près de 2900 habitants en 2032
    - Soit près de 215 nouveaux logements dont un minimum de 45% en densification, 40% en 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
  - Zones d'activités économiques et artisanales
    - Conforter l'accueil et l'attractivité par la lisibilité des zones mixtes et par des liaisons entre espaces de vie et d'activités de Josselin
    - Optimiser la ressource foncière au sein des zones d'activités existantes
  - Equipements 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
    - 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.

**A l'issue de la présentation, un débat sur le projet de Plan d'Aménagement et de Développement Durables est engagé. Il en ressort des éléments suivants :**

- Les surfaces qui seront déterminées par l'étude du règlement graphique devront correspondre aux seuls besoins de la traduction du scénario retenu dans le PADD pour les 10 prochaines années.
- Compte tenu de la configuration de la commune, le foncier disponible est limité. Aussi, il sera important de viser une densité moyenne supérieure à l'objectif du SCOT dans les futures opérations d'aménagement.
- Vigilance à avoir quant aux hauteurs des constructions dans le cadre de la densification.
- Problématique de stationnement à prendre en compte car la voiture est nécessaire dans notre territoire rural. Il est constaté que la diminution du nombre de maisons vacantes dans certains quartiers n'est pas sans poser des problèmes de stationnement.
- Concernant la mobilité, même si Ploërmel Communauté travaille au développement de l'offre, la commune ne disposera pas de services communs comme une ville plus importante.

Monsieur le Maire ajoute que, dans les prochains mois, sera engagée une concertation avec les personnes publiques associées et une présentation à la population au moyen d'une exposition. L'année 2022 sera consacré à l'écriture des règlements écrits et graphiques du PLU et du SPR.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants relatifs au PLU ;

Vu les articles L153-12 et L153-13 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n°2020.06.29-05 du 29 juin 2020 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

Considérant que conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD ;

Après clôture du débat par Monsieur le Maire,

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal procède à un vote qui donne les résultats suivants :**

- |                   |                           |                         |
|-------------------|---------------------------|-------------------------|
| - PRESENTS : 17   | - VOTANTS : 19            |                         |
| - Abstentions : 0 | - Suffrages exprimés : 19 | - Majorité absolue : 10 |
| - POUR : 19       | - CONTRE : 0              |                         |

**Le Conseil Municipal à l'unanimité des suffrages exprimés,**

- PREND ACTE des échanges lors du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), portant sur la révision du PLU ;
- DIT que la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD.

Fait et délibéré les jour, mois, an ci-dessus  
Pour copie conforme  
Le Maire  
Nicolas JAGOUDET



