

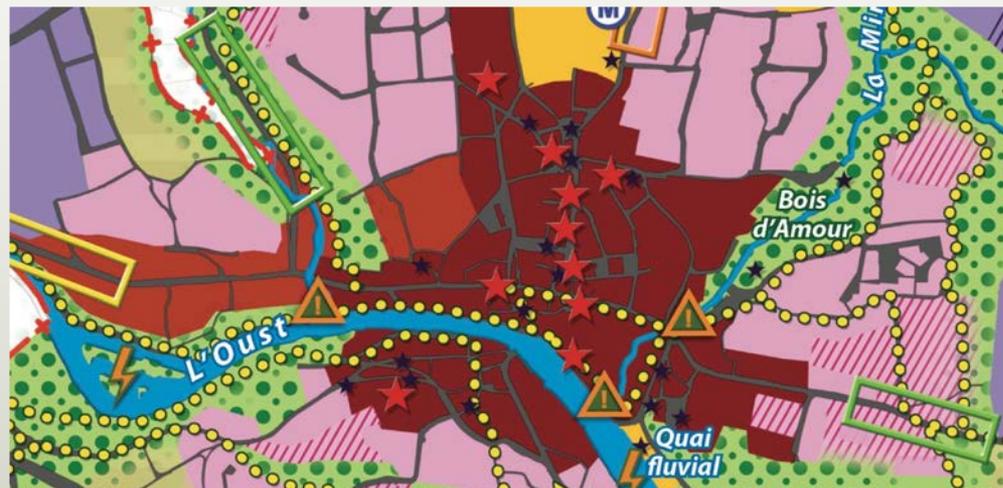


Josselin



Commune de Josselin

Révision du Site Patrimonial Remarquable - diagnostic et propositions -



Document de synthèse

- 25.07.2023 -



Les membres du groupement chargé d'étude

Rodolphe PÉCHARD
K.urban

Urbaniste géographe

Mandataire
Etude urbaine et règlement

Elodie BAIZEAU
Baizeau Architecte

Architecte du patrimoine

Architecture
Patrimonial et règlement

Myriam VINAGRE
B.E. I.D.E.A.L.

Socio-économiste

Socio-économie
Participation

Maxime PIOT
Agence COUASNON

Paysagiste DPLGB

Paysage
SIG

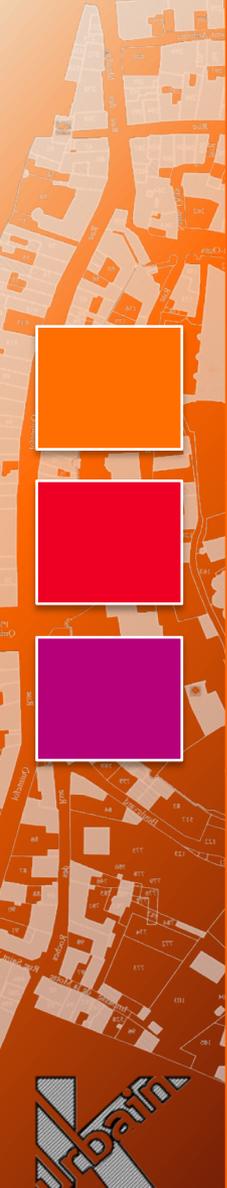
PoI VENDEVILLE
Chroniques Conseil

Historien

Volet historique



Josselin



Sommaire

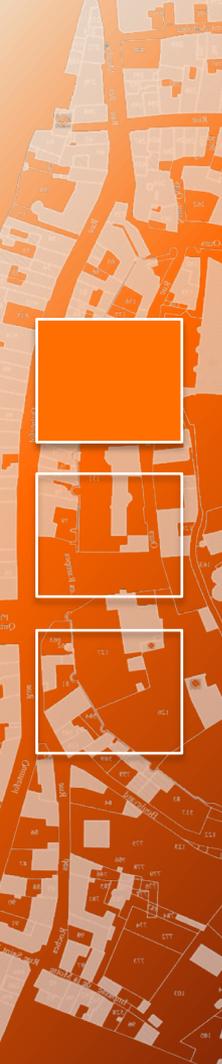
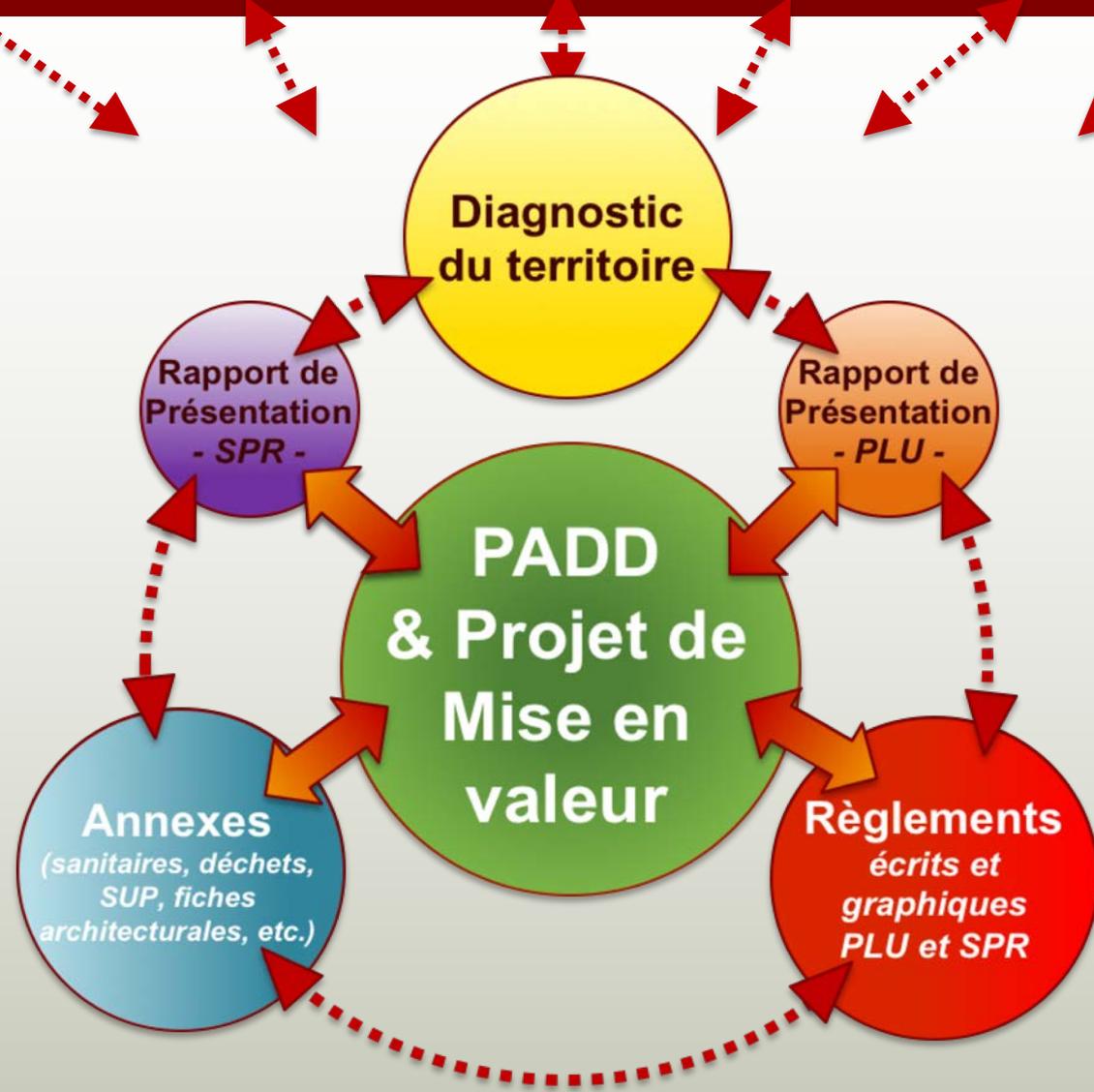
Etat d'avancement

Synthèse du diagnostic

Scénarii et proposition de SPR



L'analyse transversale :



Planning prévisionnel

Étape 1 : Diagnostic
de septembre 2020 à mai 2021

Étape 2 : Projets

**SPR : Proposition
de périmètre**

**PLU : Définition
du PADD**

de juin 2021 à décembre 2022

Concertation, 1^{ère} instruction (consultation)

**CLSPR, CM, CNPA, PPA, population, exposition,
enquête publique (SPR), etc.**

à partir de janvier 2023

Étape 3 : Règlements écrits et graphiques
de juin 2023 à décembre 2023

Étape 4 : 2^{sd} Instruction (consultation)

CLSPR, CM, CRPA, PPA, enquête publique conjointe (PLU et PVAP)
à partir de février 2024

R
E
G
I
S
T
R
E

La participation des habitants

Réunions et ateliers dans le cadre de l'élaboration du PLU et du SPR de Josselin	Nombre de participants
Thème des réunions PLU	
Du développement de la ville patrimoniale	11
Des dynamiques économiques du territoire	4
De l'action et l'animation sociale à Josselin	8
Du devenir des espaces agricoles et naturels	0
Thème des ateliers SPR	
Valeurs et enjeux du patrimoine josselinois	8
Habiter le patrimoine de Josselin	12
Valorisation du patrimoine de Josselin	4

- 52 participations ; soit 4,7 % des habitants* et 2,6 % des ménages
- Participation limitée :
 - Contexte de la pandémie (avec l'obligation du protocole sanitaire et l'annonce d'un nombre de places limitées)
 - Faible représentation des entreprises et des associations qui a conduit à réaliser des entretiens complémentaires
- Bonne représentation des personnes intéressées par la démarche d'élaboration du PLU et du SPR
 - Diversité des intervenants : du centre / de la périphérie, propriétaires / locataires, âges et ancienneté de résidence
 - Autant du centre que de la périphérie, plus de propriétaires, 64 % habitant Josselin depuis 20 ans et plus (15 % moins de 15 ans), âgés de 40 à 86 ans

Objectifs de la démarche des révisions du SPR et du PLU

Privilégier la perception du document de gestion comme un atout.

Impliquer les habitants.

Maintenir, renforcer et anticiper les partenariats autour des différents projets.

Considérer équitablement l'intégralité du territoire concerné.

Homogénéiser et articuler les règlements d'urbanisme et patrimonial.

Hiérarchiser les attentes en fonction des différentes valeurs patrimoniales.

Revitaliser le centre-ville.

Concilier développement durable et respect du passé.

Favoriser le développement et encourager la densification du tissu.

Permettre l'innovation architecturale.

Prendre en compte et anticiper la connaissance sur la richesse archéologique encore méconnue, mais bien présente.

Comprendre l'importance de la biodiversité dans la structure urbaine.

Favoriser la renaturation spontanée et préserver la faune et la flore locales.

Perpétuer l'identité de la commune.

Veiller à la qualité des matériaux employés.

Contexte patrimonial : les monuments historiques

I - INTRODUCTION À LA DÉMARCHÉ

25/07/2023 • Pièce 1 : Rapport de présentation • MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE • SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

B. Dimensions patrimoniales reconnues

1. Le patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques

a. Les immeubles inscrits et classés au titre des monuments historiques

La commune présente 19 bâtiments faisant l'objet d'une inscription ou d'un classement au titre des monuments historiques. À l'exception de l'église du cimetière Sainte-Croix, et des vestiges de façade déplacés sur les berges, les monuments sont localisés au nord de l'Oust.

Nom (source : base Mérimée)	Protection	Précision protection	Datation	Dénomination
Château (Fig.3)	Classement par arrêté du 21 août 1928	Château (AD 326 à 334, 337 à 339)	Moyen-Age 16 ^e siècle	Demeure et bâti militaire
Cimetière de la chapelle Sainte-Croix (Fig.4)	Inscription par arrêté du 24 août 1993	Le calvaire	16 ^e siècle	Bâti religieux
Eglise Sainte-Croix (Fig.4)	Inscription par arrêté du 9 septembre 1975	Eglise en totalité	11 ^e siècle, 15 ^e siècle, 18 ^e siècle	Bâti religieux
Eglise Saint-Martin (Fig.5)	Inscription par arrêté du 16 décembre 2003	Eglise en totalité	1 ^{er} quart 12 ^e siècle, limite 16 ^e -17 ^e siècles, 19 ^e siècle	Bâti religieux
Eglise Notre-Dame du Roncier (Fig.6)	Inscription par arrêté du 23 mai 1927 Classement par arrêté du 22 juin 2020	La clôture du chœur et les deux piscines du 15 ^e siècle : inscription. La basilique Notre-Dame-du-Roncier en totalité : classement	12 ^e siècle, 13 ^e siècle, 15 ^e siècle	Bâti religieux
Fontaine de la Vierge, dite fontaine Miraculeuse (Fig.7)	Inscription par arrêté du 25 septembre 1928	Fontaine en totalité	3 ^e quart 17 ^e siècle	Fontaine
Hôtel (Fig.8)	Inscription par arrêté du 27 février 1996	Logis	1 ^{ère} moitié 18 ^e siècle	Demeure
Hôtel d'Aumont (Fig.9)	Inscription par arrêté du 4 juin 2007	Hôtel en totalité	2 ^e moitié du 18 ^e siècle	Demeure
Maison datée de 1602 (Fig.10)	Inscription par arrêté du 16 mai 1944	Façade sur rue et toiture	17 ^e siècle	Habitat civil
Maison datée de 1538 (Fig.11)	Inscription par arrêté du 17 mai 1933	Façade et toiture	2 ^e quart 16 ^e siècle	Habitat civil

18
240

Fig. 3 : Château



Fig. 4 : Église Sainte-Croix et son cimetière



Fig. 5 : Église Saint-Martin



Fig. 6 : Église ND du Roncier



Fig. 7 : Fontaine de la Vierge

K.urbaïn - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte - Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SUEZ Consulting • MAIRIE DE JOSSELIN

Contexte patrimonial : les monuments historiques

I - INTRODUCTION À LA DÉMARCHE

25/07/2023 • Pièce 1 : Rapport de présentation • MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE • SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Maison du 15^e siècle (Fig.12)	Inscription par arrêté du 17 avril 1931	Façades et toitures	15 ^e siècle	Habitat civil
Maison Morice (Fig.13)	Inscription par arrêté du 17 mai 1933 Classement par arrêté du 9 mars 1933	Toitures : inscription Façade sur rue : classement	16 ^e siècle	Habitat civil
Maison à pan-de-bois (Fig.14)	Inscription par arrêté du 12 février 1963	Façade sur rue et toiture	16 ^e siècle	Habitat civil
Maison du 16^e siècle (Fig.15)	Inscription par arrêté du 19 mai 1944	Façade sur rue et toiture	16 ^e siècle	Habitat civil
Immeuble (Fig.16)	Inscription par arrêté du 16 mai 1944	Façade sur rue et toiture	16 ^e siècle	Habitat civil
Vieilles maisons (Fig.17)	Inscription par arrêté du 17 avril 1931	Façades et toitures	16 ^e siècle	Habitat civil
Deux maisons (Fig.18)	Inscription par arrêté du 25 janvier 1929	Vestiges des façades, le rez-de-chaussée	14 ^e siècle	Habitat civil Vestiges
Deux maisons en pan de bois (Fig.19)	Inscription par arrêté du 21 mars 1935	Maisons en totalité (AD 337 & 338)	17 ^e siècles	Habitat civil
Promenade dite Le Mail (Fig.20)	Inscription par arrêté du 27 février 1996	Promenade en totalité (AD 111)	4 ^e quart 18 ^e siècle 1 ^{er} quart 20 ^e siècle	Aménagement urbain

b. Les périmètres de protection au titre des abords des monuments historiques

Chaque monument historique génère une surface dite des abords contenue dans un cercle de 500 mètres de rayon projeté à partir des limites des immeubles protégés. Pour chaque bâtiment se situant dans ce périmètre, l'avis de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) est requis pour tous les travaux portant sur la modification des lieux, dont l'aspect des constructions.

À noter que depuis la promulgation de la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP), promulguée en juillet 2016, les protections au titre des abords des monuments historiques s'appliquent de nouveau à l'extérieur de la ZPPAU (ou du SPR). Cette disposition induit que certains quartiers dont le développement et l'aménagement n'étaient plus vérifiés par l'ABF le sont de nouveau. Il est toutefois possible que la municipalité ou l'Architecte des bâtiments de France propose un Périmètre Délimité des Abords au titre de l'article L.621-30 du code du patrimoine, pour rationaliser le champ d'application de la protection des abords en fonction de la réalité de terrain et notamment en tenant compte du SPR.

À Josselin, la surface cumulée au titre des abords porte sur 132,7 ha (hors SPR). Il est à noter qu'une petite partie de cette surface est générée par la présence d'un monument historique reconnue sur la commune limitrophe de Guillac (P.m. Abbaye de Saint-Jean-des-Près), au sud-est du territoire. La quasi-totalité du territoire communal se trouve donc dans un abord de monuments historiques. Les quelques secteurs qui ne sont pas concernés sont : la ZI Alouette, la ZI La Rochette, ainsi que les lieux dits Pont-Mareuc, Bellevue, Bel Orient, Moulin Tan, la Coudraie et Ville Gourdan.

Enjeux :

La mise en valeur des quartiers patrimoniaux

Recommandations :

Simplifier l'application des servitudes d'abords de MH par l'élaboration de Périmètre Délimité des Abords (PDA) adaptés à la réalité du terrain. En effet, le relief topographique de Josselin participe beaucoup à la co-visibilité des MH.

Contexte patrimonial : les monuments historiques

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE - MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE - Pièce 1 : Rapport de présentation - 25/07/2023

I - INTRODUCTION À LA DÉMARCHÉ



Fig. 8 : Hôtel



Fig. 9 : Hôtel d'Aumont



Fig. 13 : Maison Morice



Fig. 18 : Deux maisons



Fig. 10 : Maison datée de 1602



Fig. 11 : Maison datée 1538



Fig. 14 : Maison en pan de bois



Fig. 15 : Maison du 16e



Fig. 19 : Deux maisons à pan de bois



Fig. 12 : Maison du 15e



Fig. 16 : Immeuble



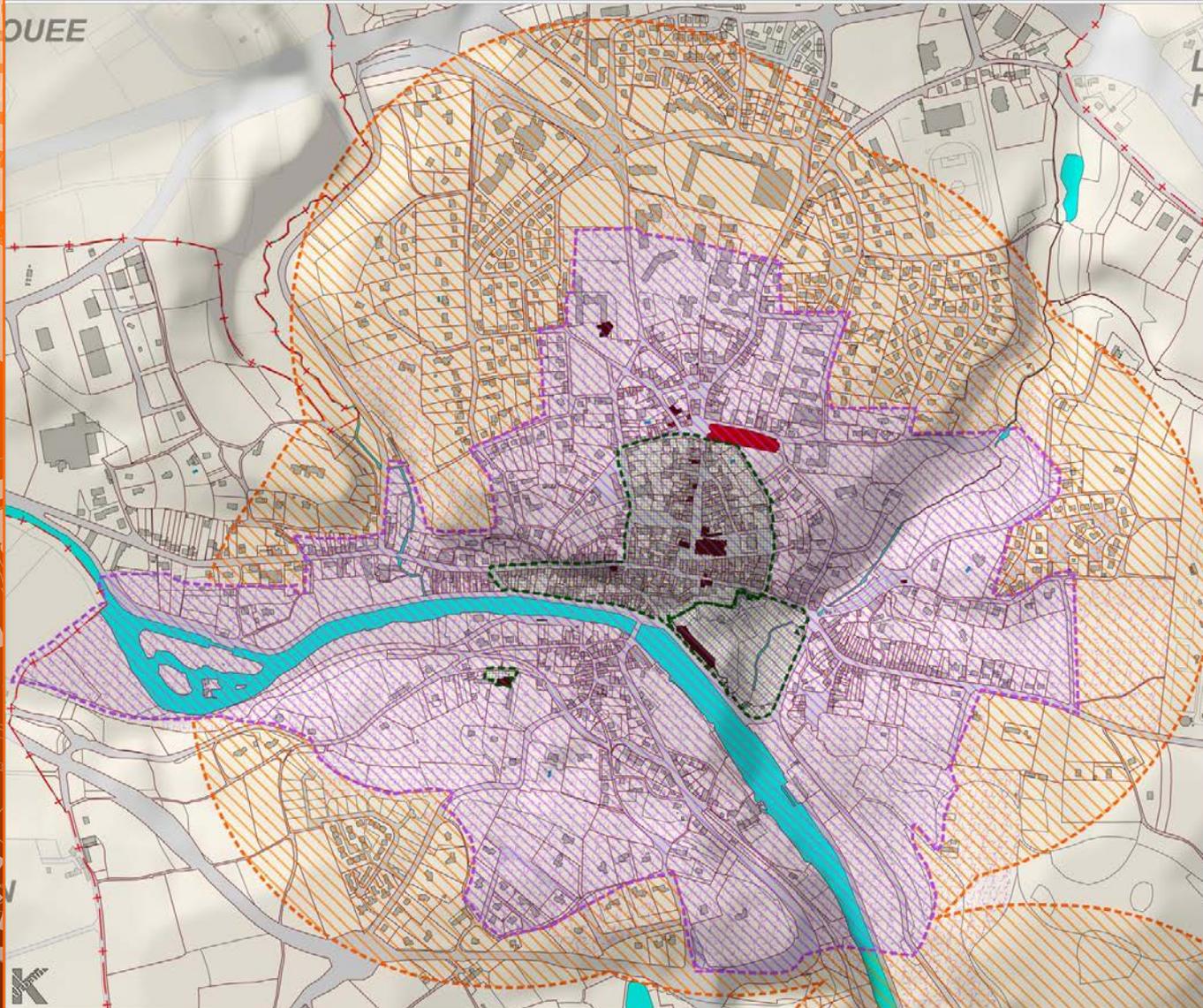
Fig. 17 : Vieilles maisons



Fig. 20 : Promenade dite le Mail

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

Contexte patrimonial : les abords, les sites et le SPR-ZPPAU



Ville de Josselin
Site Patrimonial Remarquable
 Révision
 Diagnostic :
 Proposition d'évolution du périmètre de SPR



01/07/2021

Groupement : K.urbain - Baizeau Architecte - B.E. I.D.E.A.L.
 Agence COUASON - Chroniques Conseil - SAFEGE

Mairie de JOSSELIN
 Place Alain de Rohan
 56100 JOSSELIN

K.urbain
 58 rue de la République
 80010 LAUGAËRES

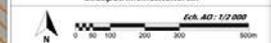
Légende

-  Limite communale
-  Bâti
-  Parcelles
-  Unités foncières
-  Réseau viario
-  Réseau hydrographique

Servitudes de protection du patrimoine

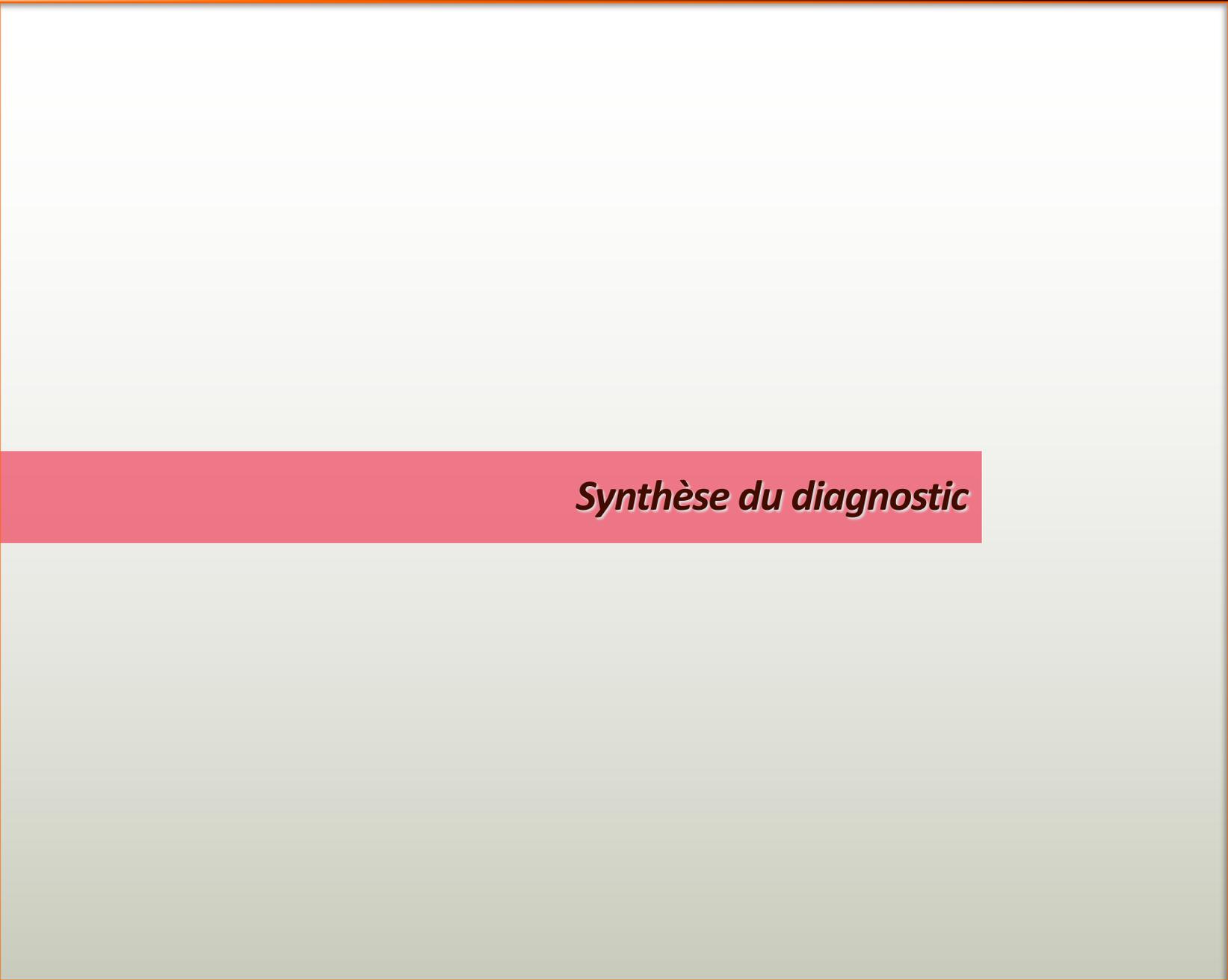
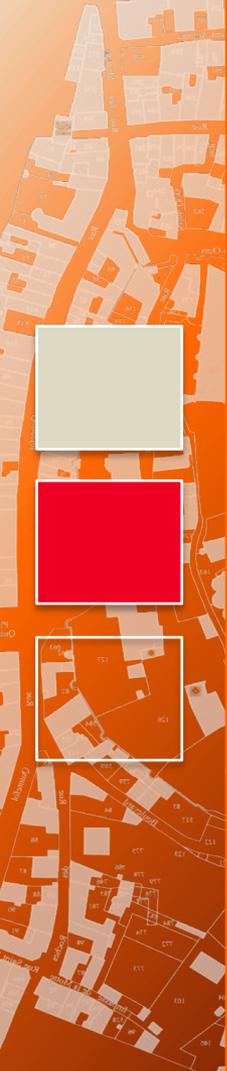
-  Monuments historiques
-  Protections au titre des abords des monuments historiques - AC1 (195,6 ha)
-  Site Patrimonial Remarquable (ZPPAU)- AC4 (106,78 ha)
-  Sites inscrits - AC2 (7,7 ha)
-  Site classé - AC2 (2,8 ha)
-  Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques (2 270,3 ha)

Fond cadastral mis à jour pour octobre 2019 - geobretagne.fr
 sites_patrimoniaux.culture.fr





Josselin

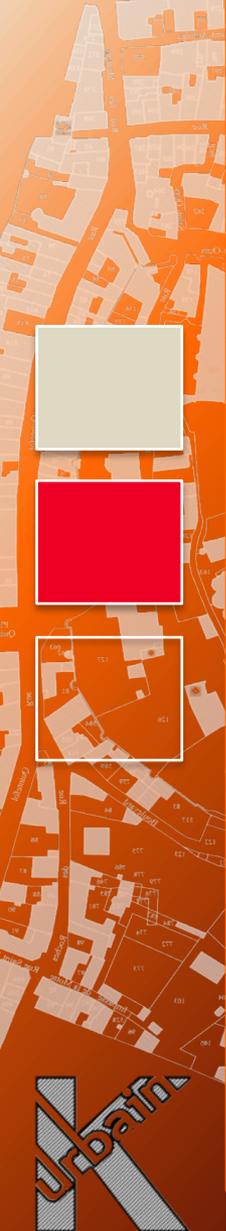


Synthèse du diagnostic



L'évolution historique de la ville

- La fondation de Josselin, XIe-XIVe siècles.
- Clisson et les Rohan : conflits et prospérité, XIVe-XVIe siècles.
- Renouveau architectural et dynamisme religieux, XVIIe-XVIIIe siècles.
 - *Modernisation des équipements urbains, XIX^e-XX^e siècles.*
 - *L'étalement urbain, 1950-2000.*



L'évolution historique de la ville

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE • MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE • Pièce 1 : Rapport de présentation • 25/07/2023

II - ÉVOLUTION HISTORIQUE



Fig.9 : Cadastre 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].

MAIRIE DE JOSSELIN • K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte - Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SUEZ Consulting

Pôle structurant du territoire rural breton

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE - MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE - Pièce 1 : Rapport de présentation - 25/07/2023

V - PRATIQUES DU TERRITOIRE

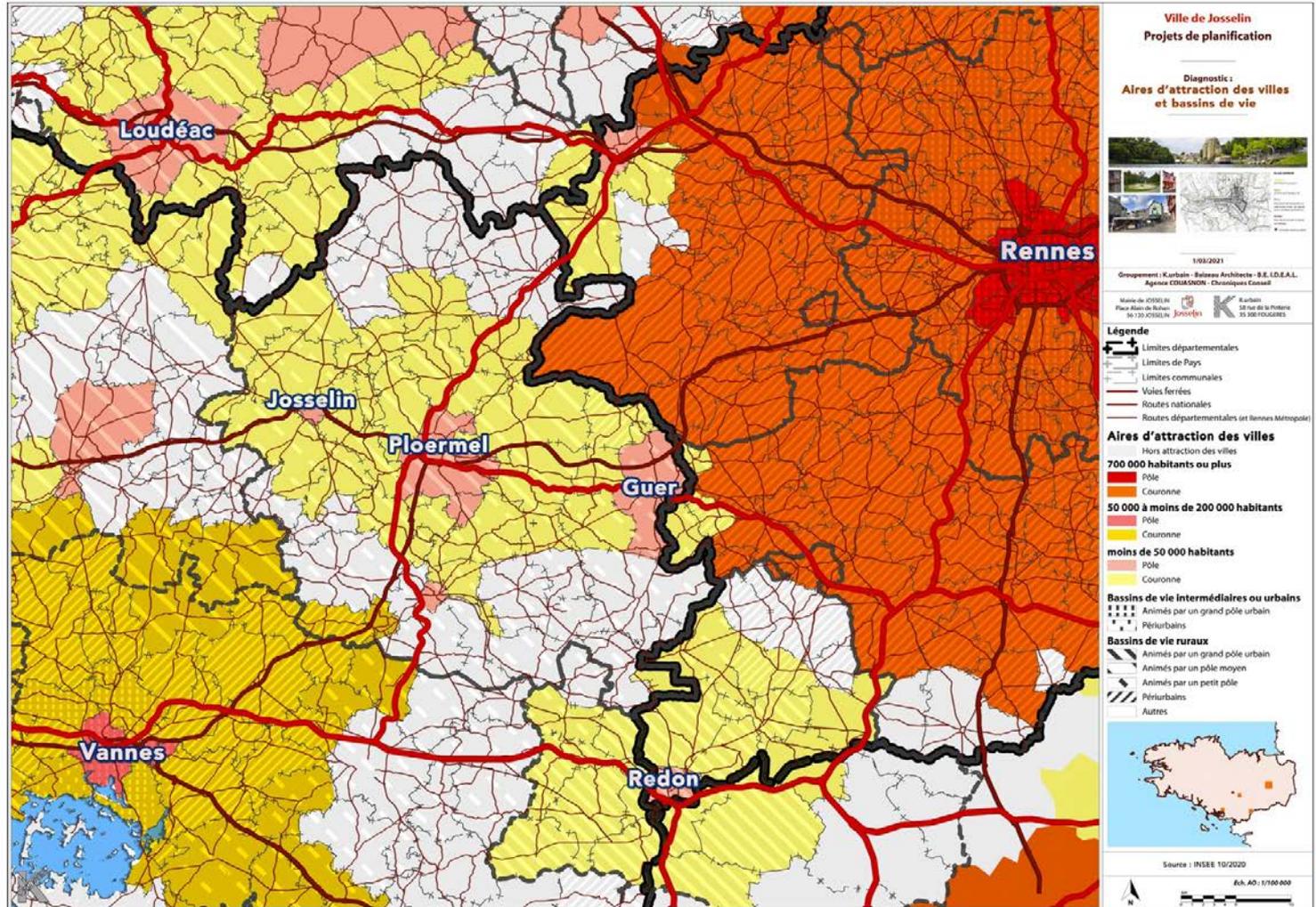
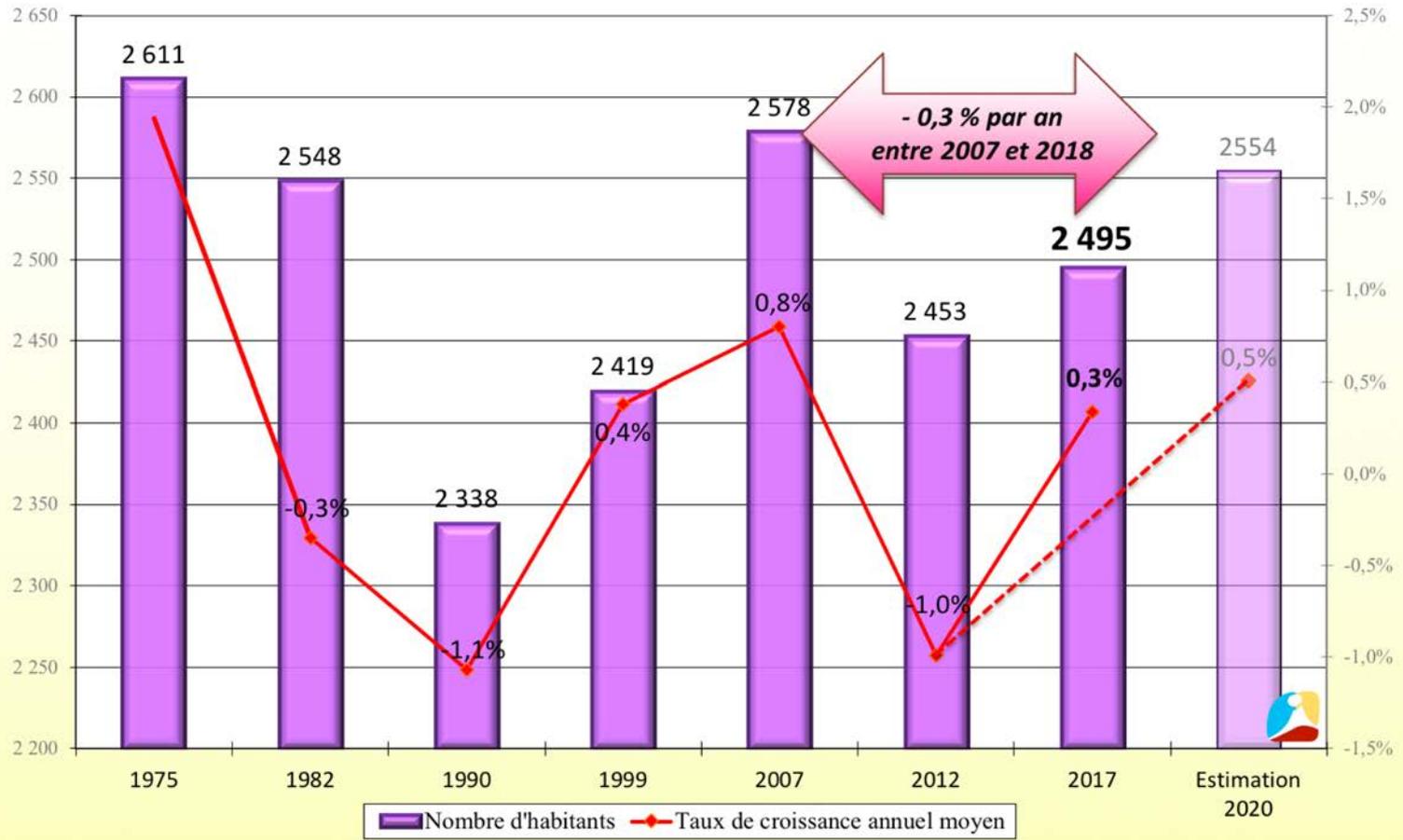


Fig. 443 : Carte Aire d'attraction et bassin de vie pour Josselin

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

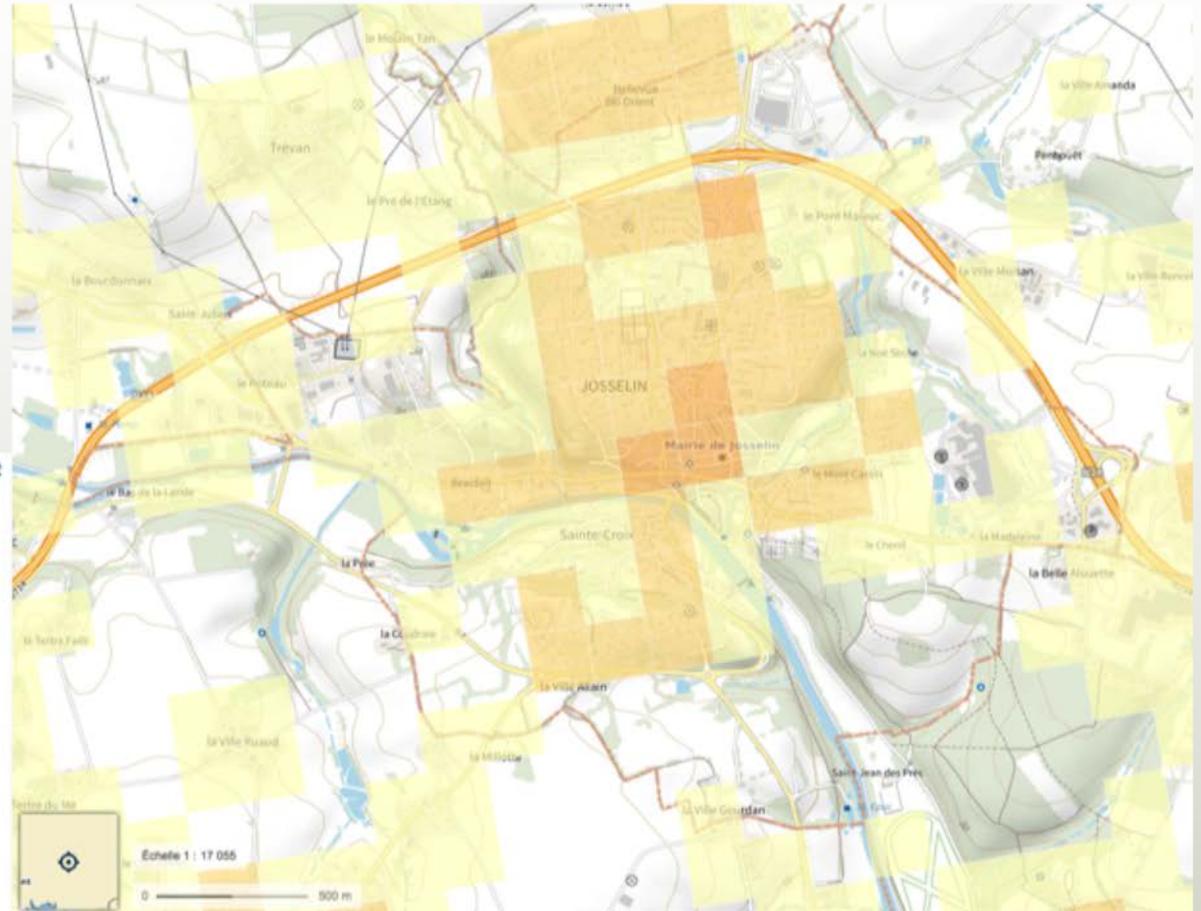
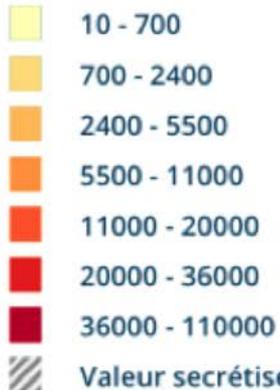
Réduction de la croissance démographique

Evolution de la population de Josselin entre 1975 et 2020



Distinction du SPR en termes de population

Nombre d'individus par km²



Répartition de la densité de population au sein de Josselin en 2017
(source INSEE – carte Géoportail)

Appréciations de Josselin par ses habitants

- Une commune appréciée et limitée par sa taille
- Des dynamiques économiques et sociales de ville-centre d'un territoire rural
 - Du développement de sa périphérie
- Un nouvel attrait par son cœur historique

Caractérisation du patrimoine par ses habitants

- **Une cité historique patrimoniale**
 - *Des édifices monumentaux emblématiques, de la cité médiévale, des murs de pierre et des lieux de nature*
 - *Caractère vivant du patrimoine habité ; proche et concentré, conjuguant diverses mixités (architecturales et socio-économiques), distingué par ses éléments de nature*
 - *Valeurs touristiques, esthétiques, protectrices et identitaires associées*

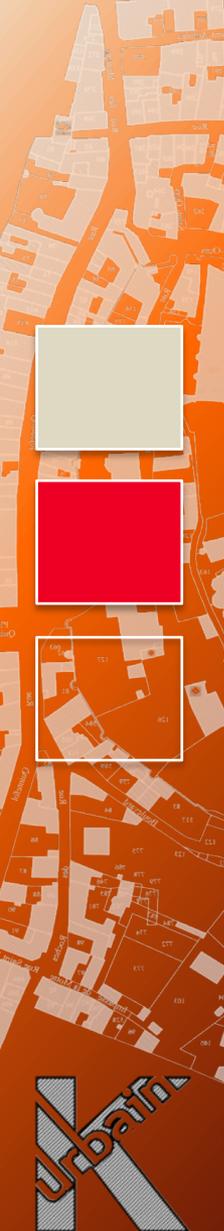
Des enjeux de patrimoine

Enjeux de patrimoine perçus par les habitants rencontrés :

- **Maintien d'un centre habité**
- **Nécessité d'un règlement adapté et partagé**
 - ▷ *Préoccupations de qualité et de confort*
 - ▷ *Espaces privés et co-propriétés*
- **Une exigence de qualité du cadre urbain qui pourrait être élargi au-delà du SPR**

Enjeux socio-économiques retenus :

- **La poursuite de la revitalisation du centre ancien**
- **La valorisation des repères identitaires de la ville-centre communautaire**
- **Une démarche de préservation et de valorisation du patrimoine partagée**



Le relief

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE - MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE - Pièce 1 : Rapport de présentation - 25/07/2023

III - DIMENSIONS PAYSAGÈRES ET URBANISTIQUES



Fig. 38 : Cartographie du relief de la commune de Josselin et de son réseau hydrographique

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

Le relief

III - DIMENSIONS PAYSAGÈRES ET URBANISTIQUES

25/07/2023 - Pièce 1 : Rapport de présentation - MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE - SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

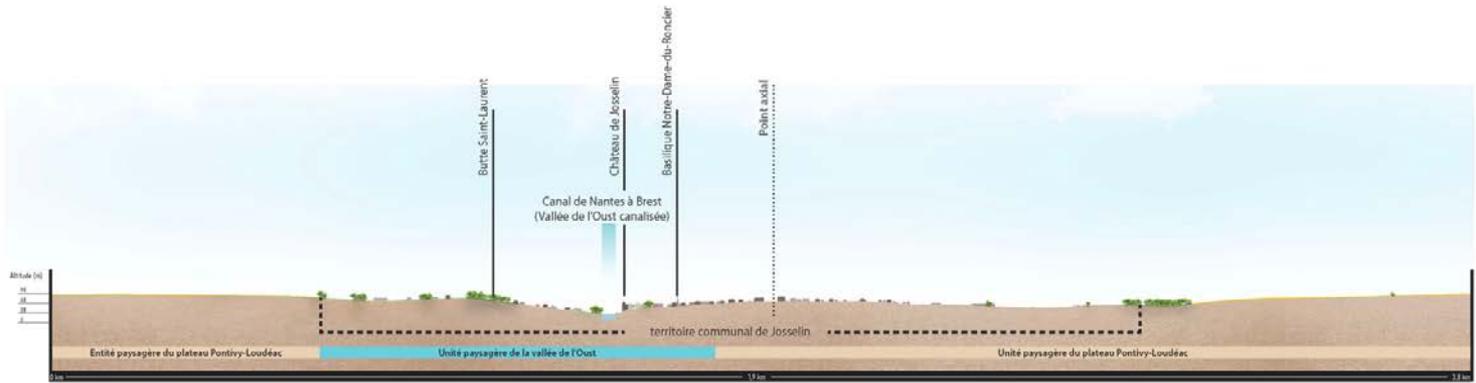


Fig. 39 : Coupe paysagère A-A'

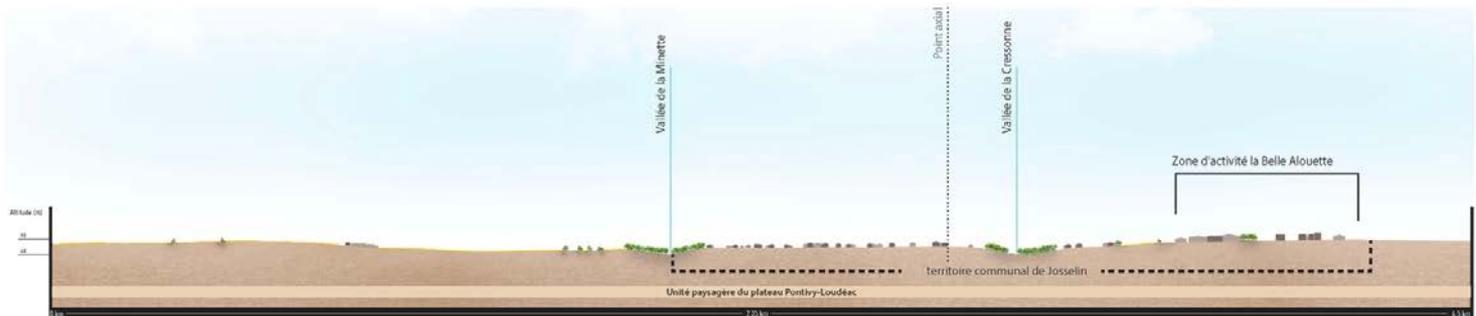


Fig. 40 : Coupe paysagère B-B'

Nota : Les coupes ont été réalisées sans facteur d'exagération de l'angle vertical (1 pour 1).

k.urban - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte - Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SUEZ Consulting - MAIRIE DE JOSSELIN

50
740

Urban

Les points de vue

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE - MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE - Pièce 1 : Rapport de présentation - 25/07/2023

III - DIMENSIONS PAYSAGÈRES ET URBANISTIQUES



Fig.68 : Cartographie des cônes de vues dans la ville de Josselin

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

Les points de vue

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE - MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE - Pièce 1 : Rapport de présentation - 25/07/2023

III - DIMENSIONS PAYSAGÈRES ET URBANISTIQUES



Fig. 73: Panorama sur le canal de Nantes à Brest (Oust canalisé) et sur la butte boisée de Saint-Laurent



Fig. 74: Depuis le chemin du halage, le château de Josselin apparaît dans l'axe du circuit



Fig. 75: Perception depuis le versant sud de la vallée de l'Oust, à l'est de la butte boisée Saint-Laurent (saison estivale)



Fig. 76: Perception depuis le versant sud de la vallée de l'Oust, à l'est de la butte boisée Saint-Laurent (saison hivernale)

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

Illustrations réseau hydraulique et ambiances

III - COMPOSITION DE L'ESPACE COMMUNAL

25/07/2023 - Pièce 1 : Rapport de présentation - MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE - SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE



> Paysage boisé

Fig. 62 : Les sentiers de découvertes traversent les masses boisées de la ville



> Paysage urbain dense

Fig. 63 : Les circuits de randonnées suivent les berges aménagées du canal



> Paysage naturel maîtrisé

Fig. 64 : Vallée de l'Oust canalisée et ripisylve maîtrisée à proximité de l'espace urbanisé

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

Composition de la trame « verte »

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE - MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE - Pièce 1 : Rapport de présentation - 25/07/2023

III - COMPOSITION DE L'ESPACE COMMUNAL



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

Illustrations du déploiement végétal et ambiances

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE • MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE • Pièce 1 : Rapport de présentation • 25/07/2023

III - DIMENSIONS PAYSAGÈRES ET URBANISTIQUES



Fig. 95 : Un alignement (notamment de chênes) taillé en ragosse constitue une limite séparative entre deux parcelles cultivées



Fig. 96 : Une haie d'arbres taillés en ragosse souligne l'ancienne occupation du sol (cultures) au sein de la ville de Josselin



Fig. 97 : Dans une zone pavillonnaire, un chemin creux se dessine suivant l'axe de l'ancienne haie bocagère



Fig. 98 : Double alignement d'arbres sur la place de la promenade, au cœur du centre-ville de Josselin

MAIRIE DE JOSSELIN • K.urbaïn - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte - Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SUEZ Consulting

Illustrations du déploiement végétal et ambiances

III - DIMENSIONS PAYSAGÈRES ET URBANISTIQUES

25/07/2023 - Pièce 1 : Rapport de présentation - MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE - SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE



Fig.86 : Le parc du bois d'amour emprunte le vallon de la Minette, un espace de nature accessible aux riverains



Fig.88 : Le parc du bois d'amour est support d'usages culturels, comme ici avec l'intégration d'un théâtre de verdure dans la pente du versant de la Minette, mais aussi support technique lors de grands épisodes pluvieux



Fig.87 : L'îlot situé entre deux bras de l'Oust (non canalisée ici), à l'écluse n° 36, offre un espace de repos et de détente en périphérie du centre et accessible depuis le chemin du halage

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

Les occupations du sol

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE - MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE - Pièce 1 : Rapport de présentation - 25/07/2023

III - DIMENSIONS PAYSAGÈRES ET URBANISTIQUES

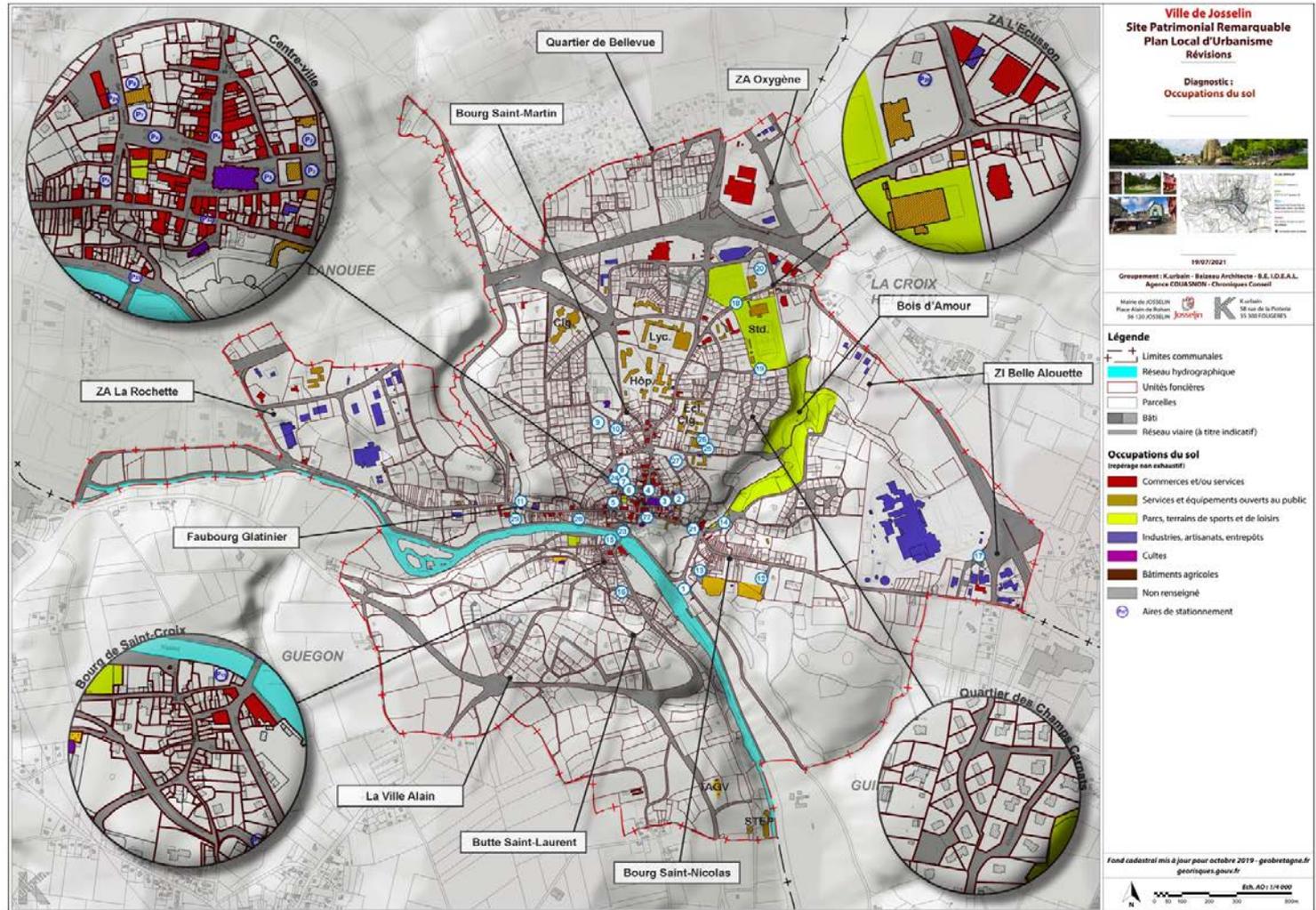


Fig. 123 : Occupations des sols

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

Les occupations du sol

III - DIMENSIONS PAYSAGÈRES ET URBANISTIQUES

25/07/2023 • Pièce 1 : Rapport de présentation • MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE • SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE



Fig. 128 : Centre - Rue Olivier de Clisson



Fig. 127 : Commerces - Rue Olivier de Clisson

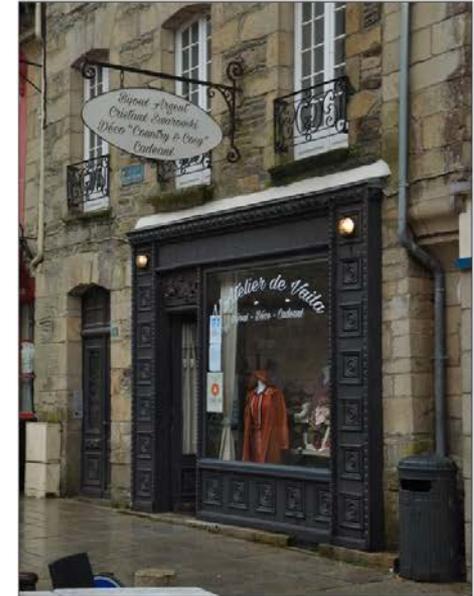


Fig. 124 : Devanture en applique



Fig. 126 : Crédit Agricole - Place Alain de Rohan



Fig. 129 : Terrasse (AOT) - Rue Olivier de Clisson



Fig. 131 : La Rotonde - Rue Saint-Nicolas



Fig. 130 : Devanture en feuillure



Fig. 125 : Enseigne en drapeau

K.urbaïn - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte - Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SUEZ Consulting • MAIRIE DE JOSSELIN

32
Z40



Le parcellaire

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE - MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE - Pièce 1 : Rapport de présentation - 25/07/2023

III - DIMENSIONS PAYSAGÈRES ET URBANISTIQUES

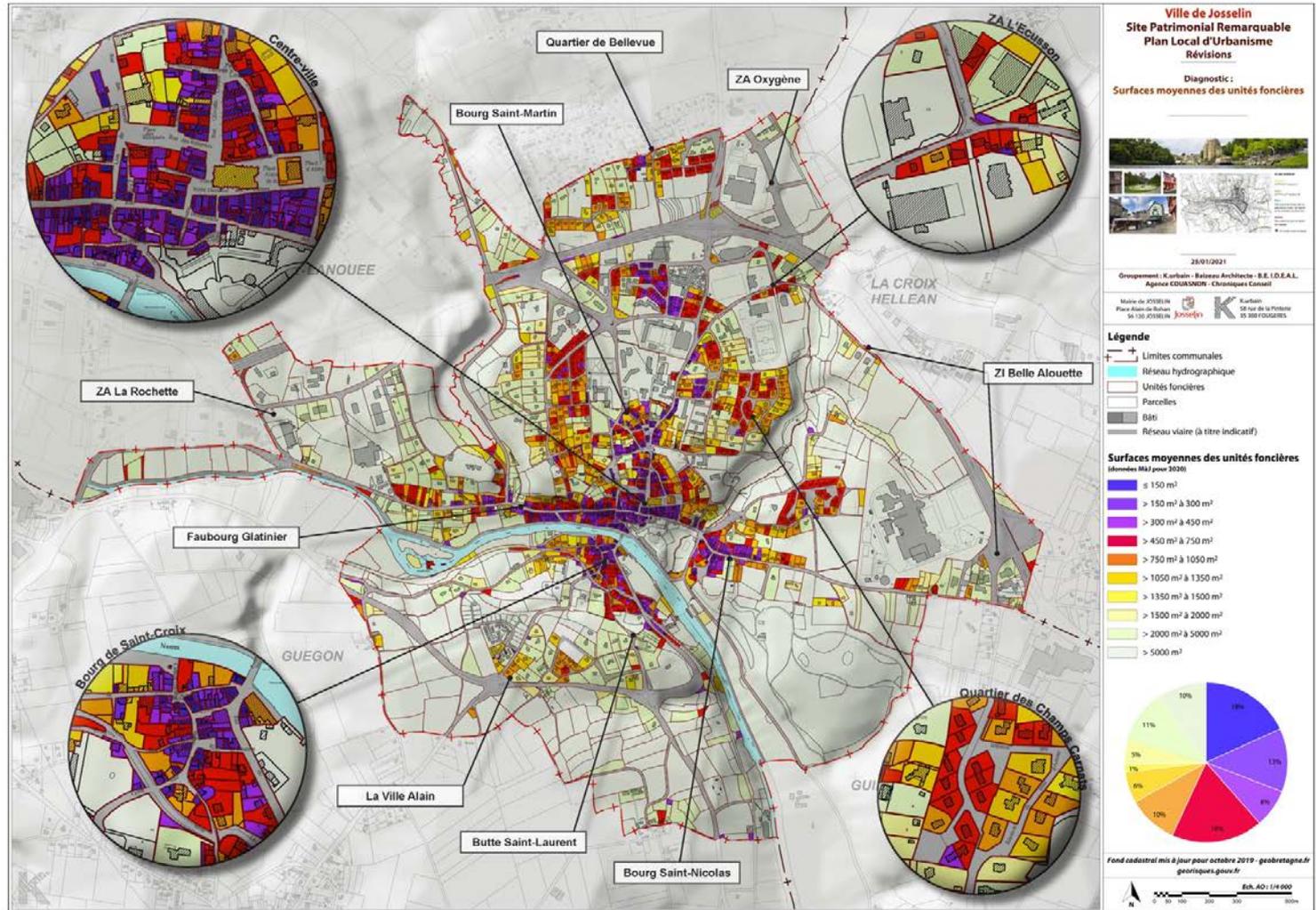


Fig. 142 : Surfaces moyennes des unités foncières

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

Les implantations des constructions

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE - MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE - Pièce 1 : Rapport de présentation - 25/07/2023

III - DIMENSIONS PAYSAGÈRES ET URBANISTIQUES



Fig. 148 : Implantations des constructions par rapport à l'alignement

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

Les murs structurants

III - DIMENSIONS PAYSAGÈRES ET URBANISTIQUES

→ Les murs de clôtures

Les murs de clôture sont nombreux à Josselin. Ils façonnent les rues en marquant les perspectives et en jalonnant les cheminements. Ils s'inscrivent dans le prolongement des façades architecturales implantées à l'alignement et enserrent de belles demeures. Au même titre que les constructions, ils sont des marqueurs du temps, des usages et des modes constructifs, et participent pleinement de la valeur patrimoniale des lieux.

En premier lieu, ils permettent d'identifier clairement les limites de propriétés, en protégeant les biens et les personnes qui y résident. Ces murs abritent des espaces privatifs extérieurs plus intimes, comme des jardins ou des terrasses.

Pour les plus traditionnels, la hauteur varie généralement de 1,80 à 2,60 m, parfois portée jusqu'à 3,20 m, et plus pour des parties d'enclos des anciennes occupations religieuses ou encore dans le cas particulier de l'ancienne prison. Dans les quartiers plus récents (mi-XIX^{ème}), il est aussi relevé des clôtures moins hautes, entre 1,20 et 1,40 m.

Si elles accompagnent et soulignent systématiquement le style architectural de la construction principale, les clôtures sont principalement mises en œuvre de deux manières : soit par un mur bahut (muret bas surmonté d'une grille) soit par un mur en pierre de taille ou en moellon. Pour permettre l'écoulement des eaux de pluie en débord du parement, le mur est couvert d'un chaperon.

Dans le cas des murs bahuts, les murets sont surmontés de grilles ferronnées, dans le prolongement de portails monumentaux, finement ouvragés. Parfois, ces ferronneries soulignent encore les garde-corps appliqués sur les façades des maisons. Certaines intègrent aussi des pièces de fonderie. Des jeux de pilastres particulièrement soignés encadrent les transitions d'une propriété à l'autre, en harmonisant les différences de traitement et en homogénéisant globalement la perception du front bâti sur rue.

Ces jeux de murs sont remarquables et clairement structurants dans la composition du paysage urbain.

25/07/2023 • Pièce 1 : Rapport de présentation • MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE • SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE



Fig. 152 : Enceinte du château - Rue du Canal



Fig. 150 : Rue des Douves du Noyer



Fig. 151 : Chemin Eduse de Beaufort



Fig. 153 : Enceinte de l'ancienne abbaye - Rue Sainte-Croix
K.urbaïn - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte - Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SUEZ Consulting • MAIRIE DE JOSSELIN



Fig. 154 : Chemin Glatinier



Fig. 149 : Venelle des Rouets
K.urbaïn - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte - Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SUEZ Consulting • MAIRIE DE JOSSELIN

L'emprise au sol des constructions

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE - MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE - Pièce 1 : Rapport de présentation - 25/07/2023

III - DIMENSIONS PAYSAGÈRES ET URBANISTIQUES

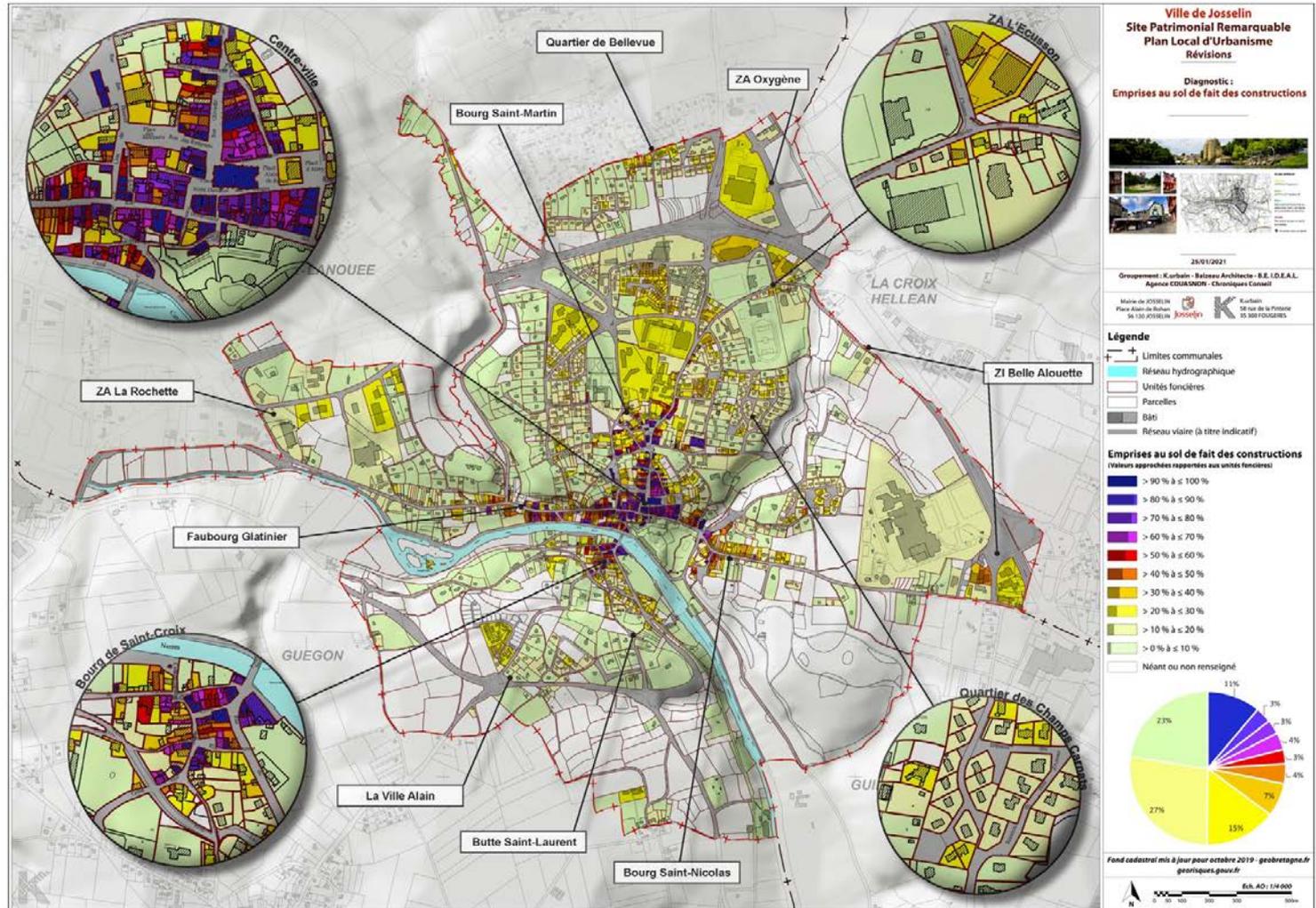


Fig. 173 : Emprises au sol de fait des constructions

MAIRIE DE JOSSELIN • K.urbain • B.E. I.D.E.A.L. • Baizeau Architecte • Agence COUASNON • Chroniques Conseil • SUEZ Consulting

L'emprise au sol des constructions

III - DIMENSIONS PAYSAGÈRES ET URBANISTIQUES

25/07/2023 - Pièce 1 : Rapport de présentation - MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE - SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

b. Emprises au sol de fait des constructions

Les emprises au sol de fait des constructions sont illustrées sur la carte ci-contre pour l'ensemble du territoire. Il s'agit du rapport entre la surface bâtie au sol et la surface de l'unité foncière sur laquelle la construction ciblée est implantée. Pour une lecture fine, elles sont hiérarchisées par tranche de 10 %.

21 % des propriétés sont construites à 60 % et plus. 29 % sont bâties de 20 à 60 % et 50 % relèvent une emprise bâtie de moins de 20 %. 45 % de ces dernières sont très faiblement bâties (jusqu'à 10 %).

Le cœur de ville, constitué d'habitat, de commerces et de services, révèle la plus grande densité de constructions. Il regroupe des emprises allant de 50 jusqu'à 100 %.

Les emprises au sol moyennes des quartiers résidentiels plus récents oscille entre 10 et 30 %, avec une majorité de 10 % et moins. Il grimpe parfois au-dessus des 40 % d'occupation, notamment pour l'habitat groupé ou semi-collectif.

Dans les zones d'activités où les espaces extérieurs d'envergure sont nécessaires à l'exploitation (Pex. stationnement, quais de déchargement, zones de stockage, ouvrages de rétention et de traitement, etc.). Les emprises au sol des constructions sur de grandes propriétés oscillent entre 10 et 30 %.

Enfin, la définition des emprises au sol doit être compatible avec la recherche d'une densification des espaces déjà bâtis et ne doit pas être sous-dimensionnée par rapport aux emprises au sol de fait. Elles pourront ainsi contribuer à la conception de morphologies urbaines inscrites en continuité des espaces d'intérêts. À l'image de la composition du centre-ville de Josselin, le règlement devra permettre l'accueil notamment, des activités du secteur des métiers par une conjugaison des occupations maximales autorisées des parcelles existantes (Cf. surfaces moyennes des unités foncières). Néanmoins, pour les îlots les plus denses, si la charge bâtie confère un paysage singulier, elle peut représenter un frein au développement de certaines activités qui nécessitent aujourd'hui plus de place pour la pérennisation de leur exercice.



Fig. 170 : Faubourg Glatinier

K.urbaIn - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte - Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SUEZ Consulting - MAIRIE DE JOSSELIN



Fig. 171 : Quartier des Champs Carnats (lotissement)



Fig. 172 : Quartier de Bellevue

Enjeux :

Le déploiement des commodités d'usage dans un parcellaire parfois resserré.

Le maintien des demeures composées avec parcs et jardins.

L'amélioration de l'habitat ou son adaptation face aux besoins nouveaux.

La densification ou la mutation des espaces déjà bâtis.

L'optimisation du foncier.

Repérage du bâti ancien dans le centre urbain

PROJET DE PLANIFICATION DU TERRITOIRE - RÉVISION - Pièce 1 - Annexe 1 : Diagnostic - 8 juin 2021

III - COMPOSITION DE L'ESPACE COMMUNAL

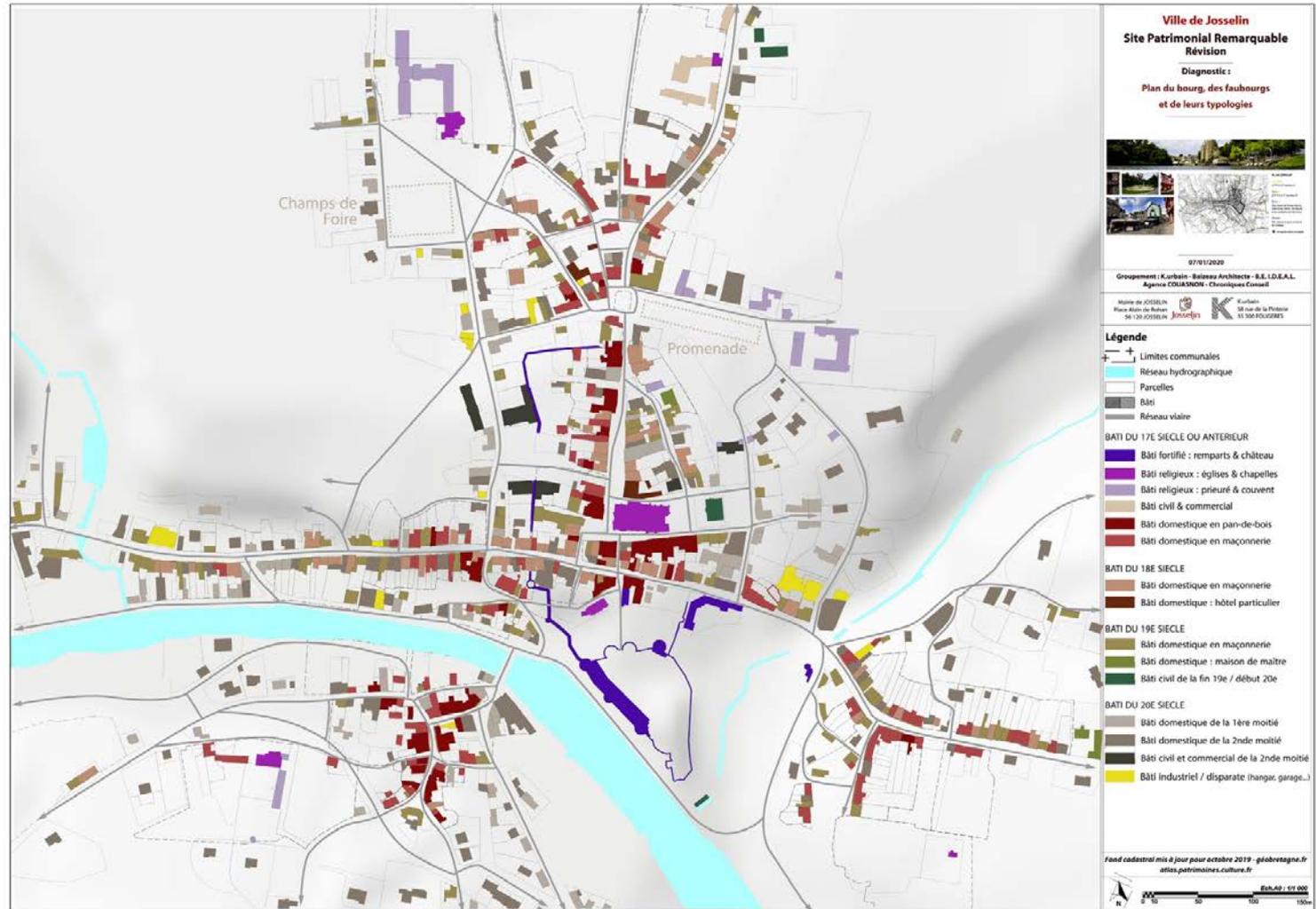


Fig. 353 : Plan du bâti industriel fin XIXe et XXe siècle

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

Synthèse des enjeux pour la préservation et l'évolution du centre historique

- Dé densification ou limitation de la construction dans certains cœurs d'îlots qui ne bénéficient plus d'espace extérieur (ventilation naturelle inexistante, espace extérieur délaissé, etc.) ;**
- Vigilance sur l'emploi de matériaux incohérents qui altèrent la valeur architecturale et sanitaire de l'édifice, les bâtis des faubourgs ont une architecture très remaniée ;**
- Préservation et entretien des vestiges du rempart. Ces vestiges d'une implantation ancienne sont aujourd'hui des murs de clôture peu entretenus qui peuvent présenter un danger (chute de pierres, etc.) ;**
- Présence de bâtis vacants dans les faubourgs qui se dégradent rapidement ;**
- Préserver les perspectives qui mettent en scène les clochers et le château. ;**
- Lorsqu'il y a un projet d'extension, celui-ci doit respecter la composition d'ensemble sur lequel il s'accroche (façades, implantation, etc.)**

– L'EMPLOI DE MATÉRIAUX INCOHÉRENTS



Fig. 241 : Enduit hydraulique



Fig. 242 : Façade entièrement remaniée



Fig. 248 : Enduit hydraulique / couleur non adaptée / menuiseries PVC



Fig. 243 : Façade entièrement remaniée



Fig. 244 : Enduit hydraulique / couleur non adaptée



Fig. 249 : Façades entièrement remaniées / Devanture commerciale non respectueuse de la composition



Fig. 245 : Baie redimensionnée / menuiseries PVC



Fig. 246 : Enduit hydraulique / couleur non adaptée



Fig. 247 : Enduit hydraulique



Fig. 250 : Enduit hydraulique / couleur non adaptée



Fig. 251 : Matériaux hydrauliques (ciment...)

Synthèse des invariants du bâti

- Une densité de construction remarquable.
- Une implantation caractéristique.
- Les volumétries et orientations des constructions.
- Le traitement des façades, les modénatures, les matériaux et les teintes.

- LES BAIES



Fig. 184: Oculus

Fig. 185: Linteau avec accolade



Fig. 186: Piedroits ornements de volutes

Fig. 187: Linteau droit et arc de décharges



Fig. 188: Arc sur baïe

Fig. 189: Linteau droit et arc de décharges

- LES FERRONNERIES



Fig. 201: Grille en fer forgé

Fig. 202: Garde-corps en fer forgé



Fig. 203: Garde-corps en fer forgé



Fig. 204: Garde-corps en fer forgé

Fig. 205: Garde-corps en fonte

- LES LUCARNES



Fig. 190: Gerbière / fronton triangulaire

Fig. 191: Jacobine / fronton triangulaire



Fig. 192: Jacobine / fronton triangulaire et cintre

Fig. 193: Jacobine / fronton triangulaire



Fig. 194: Jacobine / fronton cintré

Fig. 195: Jacobine / fronton triangulaire

- LES DATES PORTÉES ET INSCRIPTIONS



Fig. 206: Inscription sur linteau



Fig. 207: Date portée sur baie

Fig. 208: Date portée sur l'arc



Fig. 209: Date portée sur baie

Fig. 210: Date portée sur faîtage

- LES VITRINES ET DEVANTURES



Fig. 196: Devanture d'une maison commerçante en pierre de bois



Fig. 197: Devanture / vitrine menuisée en applique



Fig. 198: Devanture / vitrine menuisée en applique

Fig. 199: Devanture / vitrine menuisée en applique



Fig. 200: Devanture / vitrine menuisée en anseaux

- LES DÉCORS ET MODÉNATURES



Fig. 211: Sablière sculptée

Fig. 212: Sablière sculptée



Fig. 213: Sablière sculptée

Fig. 214: Sablière sculptée



Fig. 215: Relief sculpté

Fig. 216: Niche à la vierge



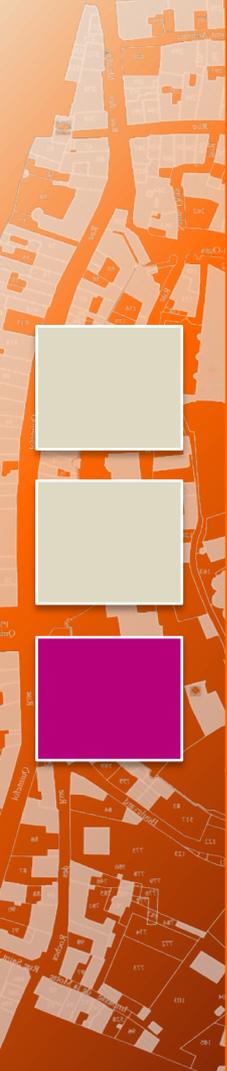
Fig. 217: Corniche à dentelures

Fig. 218: Corniche / linteau carreaux

Fig. 219: Corniche / Couronnement



Josselin



Scénarii et proposition de SPR



Les secteurs d'intensité patrimoniale

VI - PROPOSITION D'ACTUALISATION DU PÉRIMÈTRE DE SPR

25/07/2023 - Pièce 1 : Rapport de présentation - MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE - SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

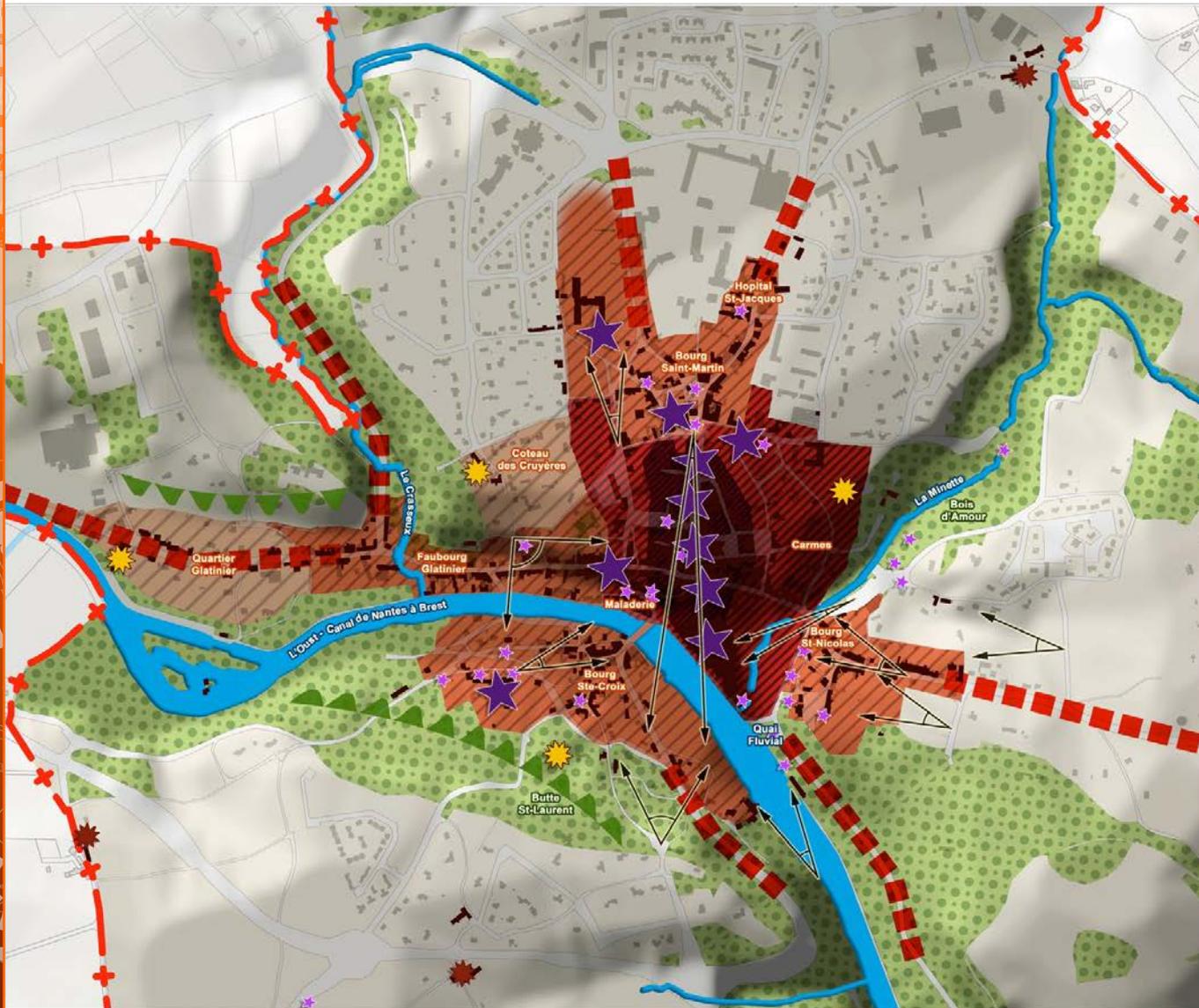
A. Les secteurs d'intérêt patrimonial selon leur intensité

1. Les quartiers à forte valeur patrimoniale		
	Intramuros	<i>Il s'agit de l'emprise en l'ancienne ville fortifiée ; aujourd'hui située au cœur de l'agglomération. Appuyé sur les remparts ou la trace de ses vestiges, ce secteur regroupe le château, la basilique Notre-Dame-du-Roncier, les chapelles Saint-Michel et des Bénédictines et la moitié des maisons en pan de bois repérés à Josselin.</i>
	Centre ancien	<i>Le secteur dénommé centre ancien prend appui à l'est et à l'ouest de « l'intramuros ». Majoritairement composé de grandes demeures aux terrains clos par de hauts murs également maçonnés, il en est la première frange d'extension de l'ancienne citée.</i>
	Bourgs et faubourgs anciens	<i>Les bourgs et faubourgs anciens gravitent autour de ce premier noyau formé par les deux secteurs énoncés précédemment. Leur distinction souligne l'évolution historique de la ville ; par des installations organisées au-delà de l'enceinte fortifiée. Les bourgs regroupent le reste des maisons à pan de bois et d'autres constructions maçonnées au 17e siècle ou antérieur. Si quelques constructions aussi anciennes se remarquent dans les faubourgs, ceux-là se composent davantage de constructions des 18e et 19e siècles.</i>
	Quartiers en continuité du tissu ancien	<i>Comme leur désignation l'indique, il s'agit là des quartiers qui s'inscrivent dans la continuité des faubourgs anciens précités ; à l'ouest le quartier Glatinier et au nord-ouest le coteau des Cruyères. Le premier est composé de quelques maisons du 19e et de maisons de la 1re moitié du 20e (avant-guerre) maçonnées et structurées par des jeux de murs hauts et murs bahuts. Le second bénéficie de rues proportionnées et aussi structurées par des jeux de murs et s'inscrit entre le cœur de ville et le manoir des Cruyères.</i>
2. Les secteurs non bâtis structurant la dimension du paysage patrimonial		
	Espaces paysagers à dominante végétale	<i>Ces espaces sont principalement des secteurs naturels identifiés pour leur intérêt dans la structure du paysage, ainsi que leur rôle dans la trame verte et bleue du territoire. Ils suivent les trois cours d'eau (l'Oust, Le Crasseux et la Minette) et regroupent les bosquets et autres boisements importants ; comme ceux du Bois d'Amour au nord-est ou de la Butte Saint-Laurent au sud. Autre espace aménagé, mais non bâti, le cimetière en fait partie à l'est.</i>
	Lignes de crête et coteaux paysagers	<i>Ces deux lignes de force du paysage formées par le relief sont présentes, l'une au sud accentuée par le boisement sur la butte Saint-Laurent, et l'autre au nord-ouest marquée par le quartier en versant. Elles sont des limites de l'assiette de perception patrimoniale.</i>
3. Les particularités bâties		
	Monuments historiques	<i>Tous les Monuments Historiques inscrits et/ou classés sur le territoire de Josselin sont contenus dans les trois premiers secteurs démontrant des intensités patrimoniales notables.</i>
	Manoirs, maisons de maître et demeures	<i>Est repéré au plan, pour servir de première emprise, l'ensemble des édifices anciens et d'intérêt pour leur valeur patrimoniale, dans le cadre d'un témoignage de l'évolution historique de la ville et des modes constructifs passés.</i>
	Bâtiments de caractère	<i>Sont désignés comme bâtiments de caractère, tous les édifices anciens ayant conservé une certaine valeur architecturale au sein des écarts ou des anciens écarts dans les parties récemment agglomérées de la ville. Si le SPR ne peut les inclure, ils devront être repérés au titre de la loi Paysage dans la cadre du Plan Local d'Urbanisme (art. L.151-19. C. Urb.).</i>
	Anciens écarts	
	Petits patrimoines	<i>Le petit patrimoine est aussi rapporté ici pour soutenir la densité patrimoniale des constructions au sein de la ville ancienne de Josselin.</i>
4. Les autres éléments d'intérêt		
	Séquences d'approche	<i>Il est question ici des secteurs d'approche de l'enveloppe patrimoniale clairement identifiable. Le plus souvent situés en entrée de l'agglomération, ils apparaissent immédiatement ; comme des espaces d'introduction. Leur rôle et leur sensibilité dans la découverte ne sont pas à négliger, même si la valeur patrimoniale du bâti y est moindre, voire inexistante.</i>
	Points de vue	<i>Au-delà du champ de visibilité des Monuments Historiques, les points de vues relèvent ici des cadrages notables sur le paysage josselinais, donnant à voir sa dimension patrimoniale, ainsi que des perspectives monumentales majeures.</i>

216
240

K.urbaïn - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte - Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SUEZ Consulting - MAIRIE DE JOSSELIN

Les secteurs d'intensité patrimoniale



Ville de Josselin
Site Patrimonial Remarquable
 Révision
 Diagnostic :
 Secteurs d'intensité patrimoniale



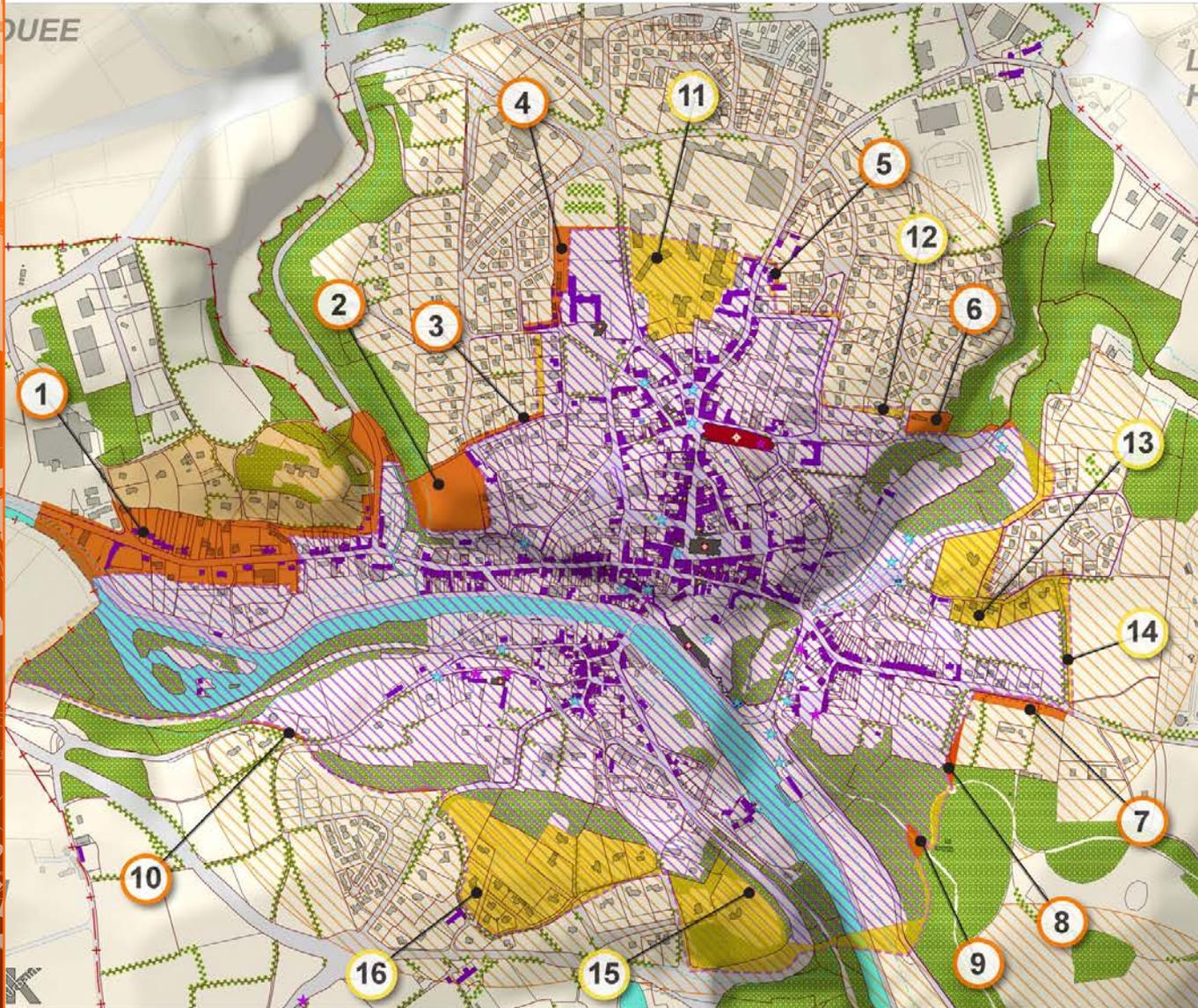
01/07/2021
 Groupement : k.urban - Baizeau Architecte - B.E. I.D.E.A.L.
 Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SAFEGE
 Mairie de JOSSELIN
 Place Alan de Rohan
 56 100 JOSSELIN

- Légende**
- Limite communale
 - Bâti
 - Réseau viaire
 - Réseau hydrographique

- Secteurs et immeubles d'intensité patrimoniale**
- Intramuros - Ville fortifiée
 - Centre ancien
 - Bourgs et faubourgs anciens
 - Quartiers en continuité du tissu ancien
 - Espaces paysagers à dominante végétale
 - Ligne de crête et coteaux paysagers
 - Séquences d'approche
 - Monuments historiques
 - Mânoir, maison de maître et demeure
 - Bâtiments de caractère
 - Anciens écartés
 - Petits patrimoines
 - Points de vue

Fond cadastral mis à jour pour octobre 2019 - géobretagne.fr
 atlas.patrimoine.culture.fr
 Ech. AD : 1/2 000
 0 50 100 200 300 500m

Proposition d'évolution du périmètre de SPR



Ville de Josselin
Site Patrimonial Remarquable
Révision

Diagnostic :
Proposition d'ajustements du périmètre
de Site Patrimonial Remarquable



08/06/2021

Groupement : k.urban - Baizeau Architecte - B.E. I.D.E.A.L.
Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SAFEGE

Maire de JOSSELIN : Philippe FOUZIGES
Maire Adjoint : Jean-François KARBAIN
Maire Adjoint : Jean-François KARBAIN
Maire Adjoint : Jean-François KARBAIN

Légende

- Limite communale
- Bâti
- Bâtiments à caractère patrimonial
- Murs structurants
- Parcelles
- Unités foncières
- Réseau viaire
- Réseau hydrographique
- Boissements
- Haies, alignements d'arbres

Servitudes de protection du patrimoine Site Patrimonial Remarquable

- Monuments historiques
- Protections au titre des abords des monuments historiques - AC1 (195,6 ha)
- Site Patrimonial Remarquable - AC4 (106,7 ha)

Proposition d'évolution du périmètre de Site Patrimonial Remarquable

- Secteurs d'extension (+ 7,76 ha)
- Secteurs en contraction (- 13,02 ha)

Proposition de repérage au sein du PLU au titre de l'art. L.151-19 C. urb.

- Secteur à repérer au titre de la loi Paysage (+ 5,646 ha)

Fond cadastral mis à jour pour octobre 2019 - géo-bretagne.fr
atlas.patrimoniaires.culture.fr

Ech. AD : 1/4 000
0 50 100 200 300 500m

Proposition de périmètre de SPR

VI - PROPOSITION D'ACTUALISATION DU PÉRIMÈTRE DE SPR

15/09/2023 - Pièce 1 : Rapport de présentation - MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE - SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

B. L'ajustement du périmètre établi en 1984

Réf. Plan	Désignation	Indice Plan	Motif	Observation
1. Les secteurs en extension				
	Secteurs à intégrer au SPR de 1984 (+ 7,766 ha)	1	Prise en compte de l'extension du faubourg Glatinier. Entrée ouest de l'agglomération vers le cœur de ville.	Ce secteur est la porte d'entrée ouest de l'agglomération et conduit directement au cœur de ville. La rue du Chemin Glatinier est jalonnée de belles demeures datant du début du XXe siècle.
		2	Intégration du parc du manoir des Cruyères.	Le parc privé en qualité d'espace non bâti joue un rôle majeur dans la lecture de ce manoir du XVIe siècle. Cet espace est sujet à la pression immobilière; des constructions ont déjà vu le jour par divisions parcellaires du parc sur sa partie sud-est.
		3	Intégration du front nord de la rue des Coteaux.	Il s'agit de pouvoir traiter qualitativement l'alignement nord de la rue, au même titre que l'alignement sud déjà intégré au SPR, et de lever toute ambiguïté quant à l'application de la servitude sur cette rue.
		4	Intégration de la frange ouest de l'unité foncière du prieuré Saint-Martin (partie jardinée).	Il s'agit de rationaliser l'application du SPR à l'ensemble de l'unité foncière, sans morcellement.
		5	Ajustement de la délimitation aux limites des unités foncières.	Actualisation mineure due au mode de projection du fond de plan (Nb. Cadastre digitalisé)
		6	Prise en compte de l'unité foncière marquant la front nord de la rue du Bois d'Amour.	La parcelle borde le chemin vers le bois d'Amour où la végétation apporte une ambiance paysagère et contribue à la qualité du site.
		7	Intégration de la frange sud de la rue Saint-Nicolas. Entrée est de l'agglomération vers le cœur de ville.	Ce secteur est la porte d'entrée est de l'agglomération et conduit directement au cœur de ville. Il s'agit de traiter qualitativement la frange sud de la rue, réciproquement à la frange nord déjà comprise dans le SPR.
		8	Intégration de la frange est de la voie d'accès au cimetière. Allée plantée.	Il est question ici de préserver l'ambiance de la rue conduisant à l'entrée du cimetière et l'alignement d'arbres qui la borde de part et d'autre. Vu le tracé actuel du SPR, il peut aussi s'agir d'une simple correction à apporter en raison du nouveau mode de projection du fond de plan.
		9	Ajustement sur la limite parcellaire.	Actualisation mineure due au mode de projection du fond de plan (Nb. Cadastre digitalisé).
		10	Ajustement sur les limites parcellaires pour comprendre l'entièreté des unités foncières.	Actualisation mineure due au mode de projection du fond de plan (Nb. Cadastre digitalisé).
2. Les secteurs en soustraction				
	Secteurs à soustraire du SPR de 1984 (- 13,02 ha)	11	Exclusion du cœur de l'unité foncière de l'hôpital composé de constructions et d'aménagements récents.	L'équipement de santé est en pleine restructuration et les besoins pour sa modernisation sont déjà très prégnants. L'exclusion porte uniquement sur le cœur de l'unité foncière; les franges étant conservées au sein du SPR.
		12	Ajustement sur les limites parcellaires.	Actualisation mineure due au mode de projection du fond de plan (Nb. Cadastre digitalisé)
		13	Exclusion du quartier pavillonnaire du Mont-Cassin.	Ce secteur est éloigné de la dimension patrimoniale de Josselin. Il est essentiellement composé de maisons pavillonnaires récentes.

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

Proposition de périmètre de SPR

VI - PROPOSITION D'ACTUALISATION DU PÉRIMÈTRE DE SPR

15/09/2023 - Pièce 1 : Rapport de présentation - MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE - SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Réf. Plan	Désignation	Indice Plan	Motif	Observation
	Secteurs à soustraire du SPR de 1984	14	Ajustement sur la limite parcellaire de l'unité foncière.	Actualisation mineure due au mode de projection du fond de plan (Nb. Cadastre digitalisé)
		15	Exclusion des maisons pavillonnaires récentes de la Butte Saint-Laurent. Maintien de la frange sud de la rue du G ^{ral} de Gaulle.	Bien que située sur le plateau au sud, la composition récente de ces secteurs est éloignée de la dimension patrimoniale de Josselin. Il est essentiellement composé de maisons pavillonnaires récentes.
		16	Exclusion des maisons pavillonnaires récentes de la Butte Saint-Laurent. Maintien de la frange boisée au nord.	De plus, le boisement situé au nord masque en rideau la perception de ce quartier depuis le centre de l'agglomération.
3. Les autres secteurs à veiller				
	Secteur avec influence paysagère	17	Quartier pavillonnaire en versant à veiller au titre de la loi Paysage dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (art. L.151-19. C. Urb.). Intégration non proposée au sein du SPR.	Bien que constitué de constructions récentes, ce secteur apparaît dans certains points de vue depuis des lieux emblématiques sur le plan patrimonial.

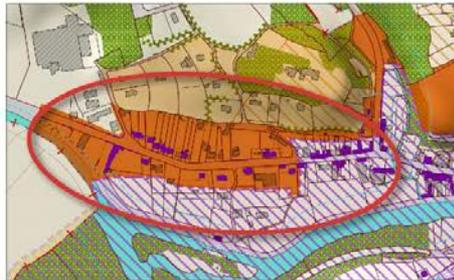


Fig. 482 : Faubourg Glatinier, entrée ouest de l'agglomération



Porte d'entrée ouest de l'agglomération conduisant directement au cœur de ville, la rue du Chemin Glatinier est jalonnée de belles demeures datant du début du XXe siècle et d'un jeu de murs hauts ou bahuts. Elle marque la première perspective monumentale sur le clocher de la basilique Notre-Dame du Roncier.



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

Proposition de périmètre de SPR

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE • MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE • Pièce 1 : Rapport de présentation • 15/09/2023

VI - PROPOSITION D'ACTUALISATION DU PÉRIMÈTRE DE SPR

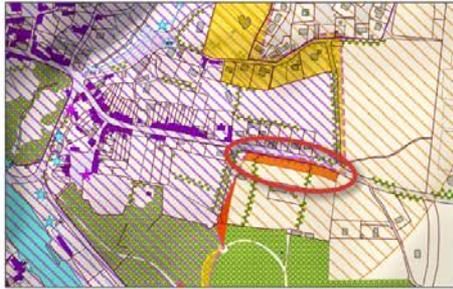


Fig. 483 : Rue Saint-Nicolas, entrée est de l'agglomération



Porte d'entrée est de l'agglomération conduisant directement au cœur de ville et offrant la première perspective monumentale sur le château. Il s'agit de conserver la qualité de la frange sud de la rue, réciproquement à la frange nord déjà comprise dans le SPR. La partie à intégrer est composée d'une plate-bande plantée d'un alignement d'arbres de haut jet et tenue par un muret en pierres appareillées.

Sur la photo ci-dessus à gauche, la partie droite est intégrée au SPR de 1984, mais pas la partie gauche.

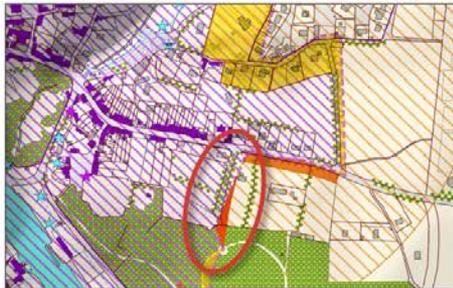


Fig. 484 : Impasse Les Jardins de Bayle, entrée principale du cimetière

Il est question ici de préserver l'ambiance de l'impasse conduisant à l'entrée du cimetière et l'alignement d'arbres qui la borde de part et d'autre. Vu le tracé actuel du SPR, il peut aussi s'agir d'une simple correction à apporter en raison du nouveau mode de projection du fond de plan.

Sur la photo ci-contre, la partie droite est intégrée au SPR de 1984, mais pas la partie gauche.



Proposition de périmètre de SPR

VI - PROPOSITION D'ACTUALISATION DU PÉRIMÈTRE DE SPR

15/09/2023 • Pièce 1 : Rapport de présentation • MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE • SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE



Fig. 485 : Rue de la Tannerie, entrée nord-ouest de l'agglomération



Cette entrée secondaire nord-ouest de l'agglomération depuis la RD 724 est principalement végétale et apporte une ambiance champêtre et bucolique à ce secteur de Josselin. Il s'agit là de reconnaître la rive ouest de la rue de la Tannerie au sein du SPR, au même titre que la rive est déjà intégrée. Sur la photo ci-dessus, la partie droite est intégrée au SPR de 1984, mais pas la partie gauche.



Fig. 486 : Manoir de Cruyères



Le parc en qualité d'espace non bâti joue un rôle majeur dans la lecture du manoir. Cet espace est sujet à la pression immobilière ; des constructions ont déjà vu le jour par divisions parcellaires du parc sur sa partie sud-est.



Fig. 487 : Rue de Cupidon



Il s'agit de rationaliser l'application du SPR de part et d'autre de la rue de Cupidon. Sur la photo ci-dessus à droite, la partie gauche est intégrée au SPR de 1984, mais pas la partie droite.

K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte - Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SUEZ Consulting • MAIRIE DE JOSSELIN

Proposition de périmètre de SPR

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE • MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE • Pièce 1 : Rapport de présentation • 15/09/2023

VI - PROPOSITION D'ACTUALISATION DU PÉRIMÈTRE DE SPR



Fig. 488 : Centre hospitalier



L'équipement est en pleine restructuration et les besoins pour sa modernisation sont déjà très prégnants. L'exclusion porte uniquement sur le cœur de l'unité foncière; les franges étant conservées au sein du SPR.

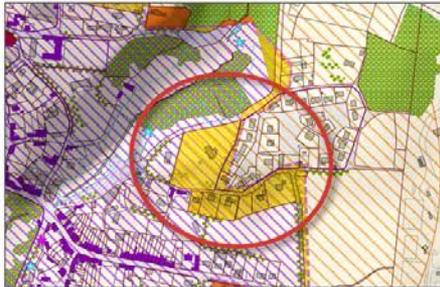


Fig. 489 : Franges du lotissement du Mont-Cassin



Ce secteur est éloigné de la dimension patrimoniale de Josselin.



Fig. 490 : Lotissement de la butte Saint-Laurent



Bien que situés sur le plateau au sud, la composition récente de ces secteurs est éloignée de la dimension patrimoniale de Josselin. De plus, le boisement situé en rideau au nord masque ce quartier depuis le centre de l'agglomération.

MAIRIE DE JOSSELIN • K.urban - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte - Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SUEZ Consulting

Proposition de périmètre de SPR

VI - PROPOSITION D'ACTUALISATION DU PÉRIMÈTRE DE SPR

15/09/2023 • Pièce 1 : Rapport de présentation • MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE • SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

4. Le nouveau périmètre de Site Patrimonial Remarquable

Pour la commune de Josselin, l'actualisation de l'enveloppe du Site Patrimonial Remarquable prend en compte la densité des particularités patrimoniales bâties et non bâties identifiées dans le diagnostic précédant, notamment l'architecture jusqu'au début du XXe siècle. Elle repose notamment sur l'homogénéité urbanistique du centre qui marque singulièrement le cœur de l'agglomération, à partir de l'ancienne ville fortifiée, ainsi que des axes principaux qui y conduisent ; matérialisés par les faubourgs.

Le périmètre du SPR ainsi proposé englobe une surface de 101,44 ha, contre 106,78 ha précédemment (périmètre de 1984) ; soit près de 23 % du territoire communal.

Si 7,76 ha sont ajoutés par extension pour tenir compte de la propriété du manoir des Cruyères et des maisons d'avant-guerre de la rue du chemin de Glatinier, porte d'entrée ouest de l'agglomération, 13,02 ha sont exclus à partir de quartiers récemment aménagés et dénués de constructions patrimoniales au regard du reste de l'inventaire. C'est le cas par exemple du quartier de la Butte Saint-Laurent au sud et pour lequel un boisement linéaire à protéger joue, de surcroît, le rôle de rideau et s'apparente à une limite clairement identifiable sur la ligne de crête.

Pour faciliter la mise en application de la servitude, la délimitation de ce SPR repose, dans la mesure du possible, sur des limites physiques pour mieux l'identifier sur site. Elle englobe les fronts bâtis de part et d'autre des voies, et tient compte du parcellaire, en évitant de le morceler, ainsi que des limites matérialisées par les murs ou encore les alignements d'arbres. Dans la continuité des secteurs de faubourgs ; le long des entrées de ville, le contour intègre les parcelles de part et d'autre des voies de circulation ou des carrefours, pour homogénéiser les actions de mise en valeur du bâti le long des principaux vecteurs du paysage et des supports des perspectives monumentales.

À noter que cette actualisation est aussi l'occasion d'ajuster l'ensemble du contour de la servitude patrimoniale au fond de plan cadastral. Il a en effet été relevé de nombreux décalage certainement dû aux différents modes de projection entre l'ancienne base papier et la version aujourd'hui digitaliser du plan.

De manière objective, ce remodelage est l'opportunité de reconcentrer les enjeux patrimoniaux et l'attention à porter sur les secteurs qui présentent encore aujourd'hui un intérêt dans l'objectif de mise en valeur de la cité, comme l'extension du faubourg Glatinier ou la propriété du manoir de Cruyère. À l'inverse, il permet de délaissé des secteurs aujourd'hui en plein développement ou requalification comme le centre hospitalier au nord ou les lotissements de la Butte Saint-Laurent au sud et du Mont-Cassin à l'est.

Enjeux :

La distinction et la reconnaissance du SPR au sein des parties urbanisées de l'agglomération.

La transition architecturale et urbaine entre les secteurs compris dans le site patrimonial et ceux situés au pourtour.

Le prise en compte des secteurs d'approche ou de cheminement vers le cœur de ville historique.

La mise en place d'une réglementation adaptée aux secteurs patrimoniaux et mesurée à l'échelle communale.

La poursuite du projet de développement économique et touristique.

La rationalisation des actions pour la protection et la mise en valeur patrimoniale.

La délimitation de l'emprise sur des limites physiques identifiables.

L'ajustement du périmètre à la matrice cadastrale digitalisée.

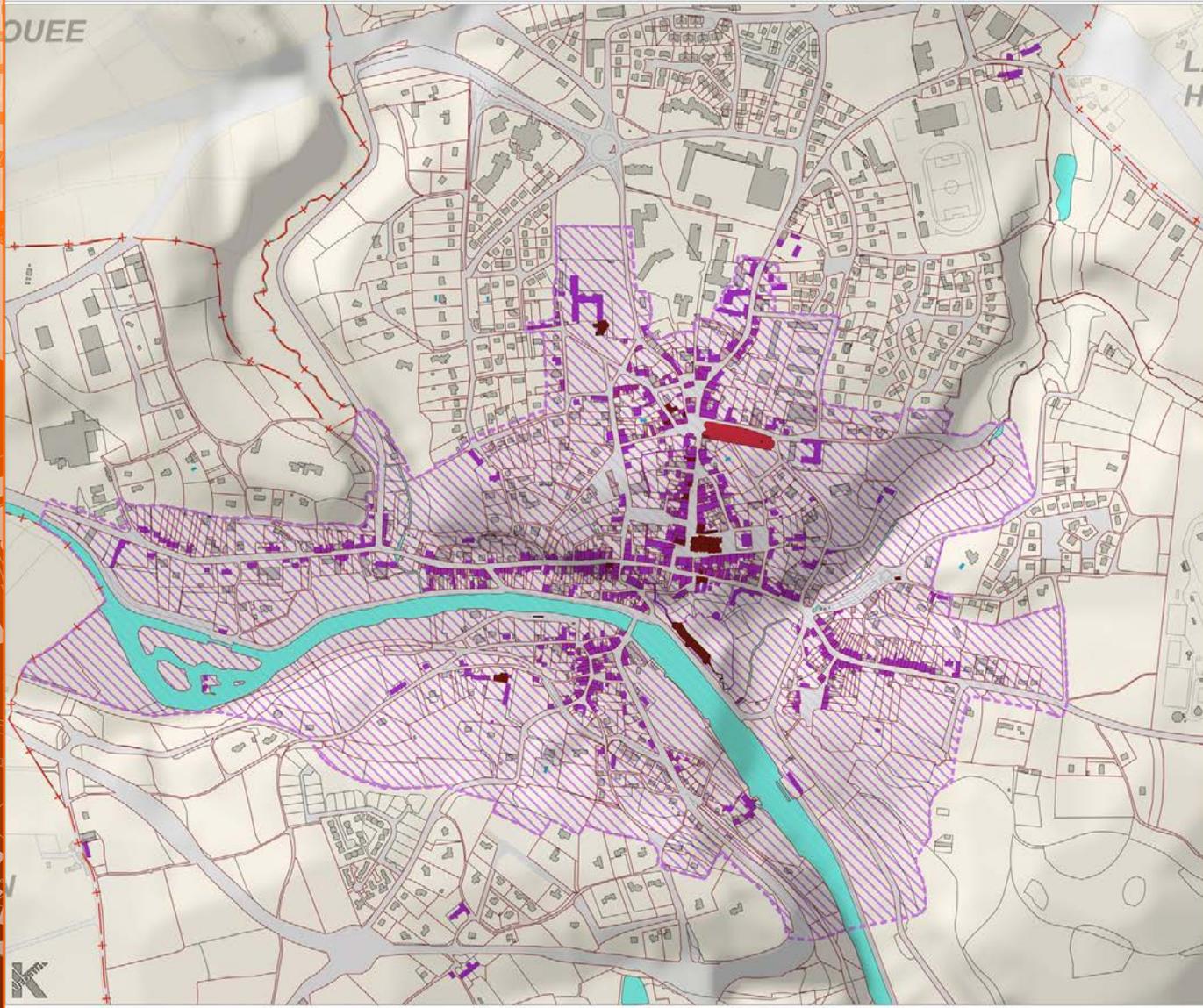
Recommandations :

Informier et fédérer les propriétaires à l'objectif.

Evaluer plus finement les contraintes et les possibilités.

224
240

Proposition de périmètre de SPR



Ville de Josselin
Site Patrimonial Remarquable
Révision

Proposition de périmètre de SPR



25/07/2023

Groupement : K.urbain - Baizeau Architecte - B.E. I.D.E.A.L.
Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SAFEGE

Mairie de JOSSELIN
Place Alain de Rohan
56100 JOSSELIN

K.urbain
58 rue de la Préfecture
35000 VOUJAGUES

Légende

- Limite communale
- Bâti
- Parcelles
- Unités foncières
- Réseau viaire
- Réseau hydrographique
- Monuments historiques
- Bâtiments à caractère patrimonial
- Site Patrimonial Remarquable (101,44 ha)

Fond cadastral mis à jour pour octobre 2019 - géobretagne.fr
sites.patrimoniaux.culture.fr



Proposition de périmètre de SPR



Ville de Josselin
Site Patrimonial Remarquable
Révision

Diagnostic :
Proposition d'évolution du périmètre de SPR



25/07/2023

Groupement : K.urbain - Baizeau Architecte - B.E. I.D.E.A.L.
Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SAFEGE

Maire de JOSSELIN : Place Alain de Rohan 54 100 JOSSELIN
K.urbain 38 rue de la Prairie de BOUJOUAIGRES

- Légende**
- Limite communale
 - Bâti
 - Parcelles
 - Unités foncières
 - Réseau viaire
 - Réseau hydrographique
- Servitudes de protection du patrimoine**
- Monuments historiques
 - Protections au titre des abords des monuments historiques - AC1 (203,8 ha)
 - Site Patrimonial Remarquable (101,44 ha)
 - Sites inscrits - AC2 (7,7 ha)
 - Site classé - AC2 (2,8 ha)
 - Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques (2 270,3 ha)

Fond cadastral mis à jour pour octobre 2019 - géobretagne.fr
sites.patrimoniaux.culture.fr

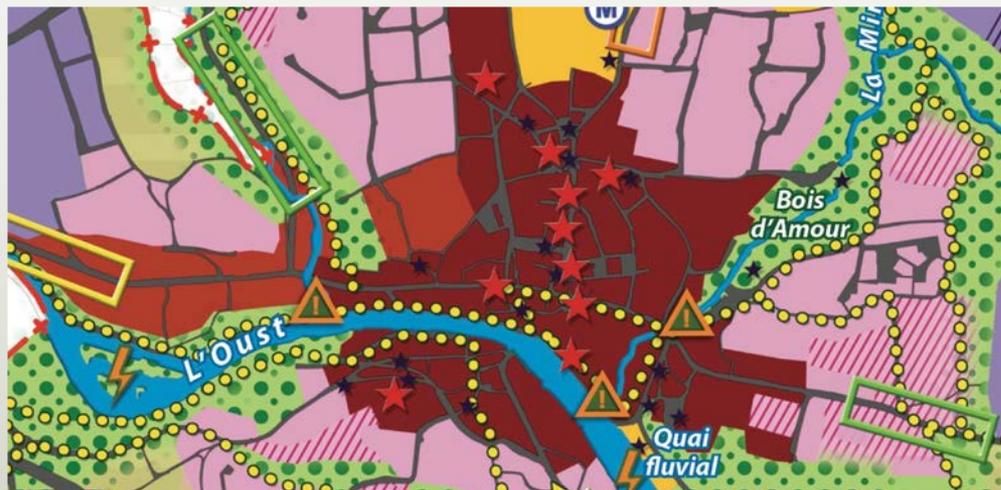




Josselin

Commune de Josselin

Révision du Site Patrimonial Remarquable - diagnostic et propositions -



Document de synthèse

- 25.07.2023 -

