

Pays de Ploërmel–Cœur de Bretagne : patrimoine et qualité du séjour

Approche d'architecture, d'urbanisme et de réhabilitation à l'échelle des 56 communes du SCoT

Les schémas exposent des principes d'aménagement. Ils ne représentent ni une carte géographique, ni un tracé ou un investissement arrêté. Il est le résultat d'une démarche personnelle et n'engage que son rédacteur : moi.

Objet et échelle de la contribution

Le Pays de Ploërmel–Cœur de Bretagne réunit plus de 50 communes au sein de Ploërmel Communauté et de De l'Oust à Brocéliande Communauté. Son diagnostic de révision du SCoT le décrit comme un territoire encore souvent traversé en étape et vise des séjours plus longs [3]. La proposition est de faire du Pays une destination de plusieurs nuits, lisible à l'international, en reliant patrimoine, paysages, loisirs et création. Elle concerne autant les petites villes que les bourgs et leurs campagnes. Josselin peut servir de premier terrain patrimonial, sans prétendre résumer à elle seule les ressources ni capter toutes les retombées du Pays.

L'approche urbanistique définit une trame de lieux à parcourir : du point d'arrivée au centre habité, du centre à un paysage ou à une activité, puis à une autre étape du territoire. Bâtiments et voirie doivent être réhabilités ensemble pour conserver la nature de la déambulation et son esprit vernaculaire, améliorer l'usage quotidien et donner envie de prolonger la visite. Une gamme d'accueil soignée, du milieu au haut de gamme, peut augmenter la dépense locale et réinvestir le foncier existant ; son rendement doit être mesuré, non présumé.

1 Inscrire le projet dans les documents du territoire

Le DOO approuvé en 2018 valorise le canal de Nantes à Brest, Brocéliande, le patrimoine bâti, les Petites Cités de Caractère et les itinéraires reliés entre eux. Il demande un tourisme sur tout le territoire, compatible avec les paysages, l'agriculture et les centralités [1]. Le projet de SCoT arrêté en novembre 2025 complète cette lecture par plusieurs univers de destination et par une armature de centralités complémentaires : Ploërmel, Guer, Malestroit, La Gacilly, Josselin et Mauron [2, 4]. En septembre 2026, la révision est soumise à enquête publique ; le projet de DOO ne doit pas être présenté comme déjà opposable [5].

Le diagnostic recense, au 1er janvier 2023, 19 hôtels et 388 chambres dans le Pays ; il signale un enjeu de diversification de l'hébergement. Ces chiffres datés décrivent une partie de l'offre, sans renseigner le taux d'occupation, la qualité réelle des chambres ou une demande de gamme supérieure. Le même diagnostic identifie trois pôles touristiques majeurs : Brocéliande, Josselin et le Lac au Duc ; il relève la capacité du canal à relier Malestroit et Josselin, ainsi que les autres circuits pédestres et cyclables [3].

Des portes d'entrée complémentaires, sans ordre imposé



Schéma 1 Système de pôles : une organisation de séjour, non une hiérarchie de valeur

2 Différencier les lieux, articuler les séjours

Ensemble territorial	Ressource et rôle dans le séjour	Priorité d'aménagement à vérifier
Josselin · Malestroit · vallée de l'Oust	Cités anciennes, château, canal et itinérance fluviale ou cyclable [1, 3]	Continuité entre halage, entrée de ville, rues commerçantes, vues et hébergement dans l'existant
Ploërmel · Lac au Duc	Centre ancien, loisirs nautiques et services de séjour [1, 3]	Relier centre, hébergement et lac ; soigner les seuils routiers, la marche et les usages hors saison
Brocéliande · Concoret · Tréhorenteuc · Monteneuf	Forêt, récits, villages et mégalithes [1–3]	Gérer accueil et stationnement aux abords, protéger sols et paysages, interpréter les lieux sans décor fabriqué
La Gacilly · Saint-Marcel · Lizio	Création, festival photo, mémoire et savoir-faire [1–3]	Confort des rues et de l'exposition, itinéraires vers les ateliers et sites de mémoire
Guer · Maun · bourgs ruraux	Services, accès et patrimoine de proximité dans l'armature [1, 4]	Étapes de séjour et services aux habitants ; repérage fin des bâtiments et des vues

Ces ensembles sont des champs de travail, pas des secteurs de projet délimités. Il faut vérifier les périmètres, les propriétaires, les protections, les mobilités et la capacité d'accueil avant d'inscrire des interventions. Le canal offre une liaison vérifiée entre les deux cités, mais la totalité des sites du Pays ne doit pas être représentée comme un seul circuit linéaire. Des séjours thématiques de deux ou trois nuits pourraient associer une base dans une centralité à des visites choisies dans d'autres communes ; temps de trajet, horaires et réservation sont à tester auprès des acteurs locaux [2, 3].

3 Préserver une déambulation vivante par la réhabilitation

La valeur touristique d'une rue tient à sa succession de seuils, de bâtiments d'époques différentes, de commerces, de vues et de moments calmes. Cette composition est aussi celle du cadre de vie des habitants. Une méthode commune à tout le Pays doit d'abord relever, à pied et à différentes heures, les discontinuités, le trafic, les sols difficiles, la vacance visible à confirmer, les façades dégradées, les usages du rez-de-chaussée et la qualité des vues. Les réponses seront distinctes dans une cité médiévale, un bourg rural, une rue d'exposition à La Gacilly ou un accès naturel de Brocéliande.

Une même qualité de parcours, adaptée à chaque commune

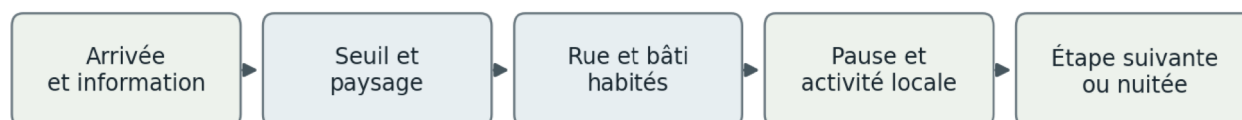


Schéma 2 Séquence type à diagnostiquer sur place ; les étapes ne sont pas un tracé imposé

Échelle de projet	Interventions coordonnées	Point de vigilance
Sol, rue et entrée	Traversées, accessibilité, matériaux réparables, éclairage, gestion des livraisons et des eaux	Maintenir l'accès résidentiel et commercial ; mesurer les usages avant tout changement de stationnement
Façade et rez-de-chaussée	Diagnostic constructif, menuiseries, enseignes, réseaux, locaux actifs ou réutilisés	Respecter les matériaux, les proportions et les strates historiques
Immeuble et îlot	Confort, sécurité, étages remis en usage, performance adaptée au bâti, usages mixtes	Chiffrer les coûts complets ; conserver des logements permanents
Lisière paysagère et site naturel	Accueil, orientation et cheminements maîtrisés entre bourg et site	Limiter pression sur milieux, parcelles agricoles et tranquillité locale

La charte des Petites Cités de Caractère associe conservation du patrimoine, espaces publics et vie locale [16]. Les prescriptions détaillées devront être établies avec les services compétents et, pour les espaces protégés, les autorisations applicables [15]. Josselin possède un site patrimonial remarquable [17]. Son lien entre canal, château et cité peut devenir un premier secteur d'étude ; Malestroit, La Gacilly et d'autres communes appellent des diagnostics équivalents, adaptés à leurs ressources. L'inventaire patrimonial du PETR peut aider à constituer le socle commun des 56 communes [18].

4 Image bretonne : distinguer patrimoine, légendes et création

L'imaginaire breton, parfois « celtique », est un ressort d'attractivité ; l'étude d'image de Tourisme Bretagne fait notamment ressortir la tradition et le caractère évocateur de la région [14]. À l'échelle du Pays, le récit arthurien a sa place à Brocéliande, tandis que Josselin et Malestroit montrent des héritages urbains, La Gacilly une création contemporaine, Monteneuf un paysage mégalithique et Saint-Marcel une mémoire historique [1–3]. Confondre ces registres sous une esthétique celtique uniforme ferait perdre leurs différences et brouillerait le sens des sites.

Une carte postale habitée. La qualité des images se construit par l'entretien des cadrages, des façades et de leurs premiers plans, par des seuils lisibles et par une place laissée aux usages réels. Éviter les faux signes historiques répétitifs, les devantures standardisées et les mises en scène qui écartent la vie locale. La médiation peut dire clairement ce qui relève d'un fait documenté, d'une légende ou d'une création présente.

5 Une destination internationale de milieu et haut de gamme

L'ambition porte sur le séjour complet : chambres confortables dans des bâtiments réhabilités, restauration régulière, découverte accompagnée ou autonome de qualité, transport lisible et accueil fiable. Elle ne se réduit pas à un nombre d'étoiles. Il faut rendre réservables et compréhensibles les séjours multipolaires, au minimum en anglais et en allemand là où la demande le justifie, puis ajuster les langues et les produits aux marchés observés. L'itinérance vélo et canal, les séjours patrimoniaux, la photographie et les paysages peuvent se combiner sans rendre tous les sites interchangeables.

À l'échelle de la Bretagne, l'enquête REFLET attribue 21 % des nuitées aux visiteurs étrangers, majoritairement européens, et observe chez eux une durée de séjour et une dépense journalière plus élevées en moyenne [6, 7]. Ces résultats régionaux ne mesurent pas la clientèle ni la dépense du Pays. Dans les hôtels bretons, l'été 2025 a vu progresser plus vite les catégories quatre et cinq étoiles, tandis que les clientèles étrangères contribuaient fortement à la hausse ; la saison 2024 avait déjà montré des trajectoires différentes selon les gammes [8, 9]. Ce sont des signaux de marché, pas une preuve de rentabilité locale.

Pérennité des flux. Une clientèle diversifiée par origine, saison et budget peut atténuer une baisse de la consommation domestique ; certains voyageurs de gamme supérieure peuvent maintenir leurs dépenses lors d'un ralentissement. Mais les crises sanitaires, les transports, les taux de change et les récessions des pays émetteurs exposent aussi l'international [10]. La robustesse recherchée associe clientèle française et étrangère, gamme intermédiaire soignée, quelques offres plus élevées, et services utiles toute l'année aux habitants.

6 Retombées et revalorisation du foncier existant

Chaîne d'investissement à évaluer localement

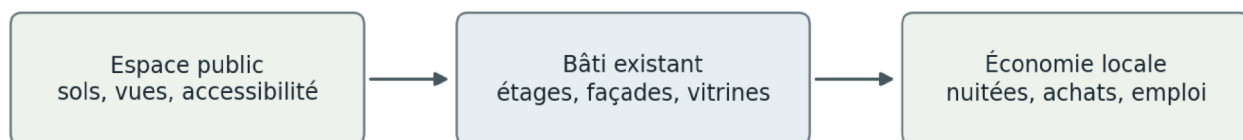


Schéma 3 Effets possibles ; chaque flèche doit être vérifiée par des données

Une nuitée de plus peut produire de la recette pour l'hébergement, la restauration, les visites et les achats. La part conservée sur le territoire dépend des fournisseurs, emplois et propriétaires effectivement locaux, des coûts et des marges. La réhabilitation peut simultanément remettre en usage un étage vacant, un local commercial ou un immeuble dégradé, créer des chantiers pour les entreprises et rendre le patrimoine entretenable. La qualité des espaces publics et des aménités entre dans la valeur d'usage des logements et des locaux [11]. Ces effets doivent être distingués d'une hausse automatique des prix de vente ou des recettes fiscales.

Valeur observée	Mesure avant et après intervention	Précaution
Économie du séjour	Nuitées et origine, dépense par poste, achats aux entreprises du Pays, emploi, ouverture hors saison	Comparer recettes et coûts publics/privés ; ne pas assimiler chiffre d'affaires à valeur ajoutée
Foncier bâti	Vacance, étages remis en usage, coûts de travaux, loyers, prix et délais de vente	Comparer des biens de même type et des rues témoins ; DVF seule ne prouve pas la causalité [13]
Vie locale	Logements permanents, diversité commerciale, satisfaction des résidents, fréquentation des rues	Surveiller les effets d'éviction et la montée des loyers
Bilan territorial	Investissement public, travaux privés mobilisés et activité répartie entre communes	Suivi par EPCI, pôle et commune ; éviter de confondre déplacement interne et gain net

La revalorisation nette se calcule immeuble par immeuble après coût complet de travaux et d'exploitation. Une rue plus désirable peut attirer l'investissement privé, mais un loyer trop élevé peut accroître la vacance ou évincer des activités. Un programme à l'échelle des deux intercommunalités doit donc privilégier la réutilisation et la sobriété foncière, suivre les ménages et commerces en place, et partager les bénéfices entre communes. Les dispositifs d'amélioration de l'habitat et l'ORT peuvent fournir un cadre, sous réserve de leur mobilisation locale et de leur périmètre réel [11, 12].

7 Méthode de mise en œuvre à l'échelle du Pays

Phase	Livrable commun	Déclinaison locale
1. État initial	Atlas des parcours, bâtiments, vues et coupures ; offre et fréquentation par saison	Marches commentées, comptages, propriétaires volontaires, protections
2. Séquences pilotes	Deux ou trois types contrastés parmi cité, bourg, accès naturel et lieu créatif	Avant-projets coordonnant voirie et bâti ; coûts, phasage et gouvernance
3. Mise en marché	Séjours de plusieurs nuits reliant les pôles avec horaires et réservation cohérents	Hébergeurs, artisans, restaurateurs et offices de tourisme
4. Évaluation	Tableau de bord par EPCI et commune, avec comparaison avant/après	Nuitées, recettes locales, vacance, foncier et effets sur habitants

La coordination peut être portée à l'échelle du PETR avec les deux intercommunalités, les communes, Destination Brocéliande, les acteurs du patrimoine et les professionnels. Un premier pilote à Josselin testerait la méthode de rue et de bâti ; d'autres pilotes, choisis selon des contextes différents, vérifieraient qu'elle fonctionne dans l'ensemble du Pays. Le SCoT fixe un cadre spatial et des priorités de cohérence ; les projets de travaux, les aides, les calendriers et les offres marchandes exigent des décisions et études distinctes.

Formulation proposée pour la révision du SCoT

« Sur l'ensemble du Pays de Ploërmel–Cœur de Bretagne, les politiques de centralité et les documents d'urbanisme favorisent la mise en réseau de parcours de découverte entre patrimoines bâtis, paysages, activités culturelles et services de séjour. Dans les centralités et bourgs concernés, ils préservent la qualité de la déambulation par la coordination des interventions sur les espaces publics, les façades, les rez-de-chaussée et les immeubles existants, dans le respect des protections patrimoniales, des milieux naturels et des usages des habitants. La réutilisation du bâti, l'accessibilité des parcours et les liaisons entre pôles sont privilégiées. Le suivi des séjours, de l'activité locale, de l'habitat permanent et de la valeur d'usage des biens permet d'apprécier les retombées. »

Cette rédaction de contribution traduit une orientation de méthode ; son insertion précise dans le DOO et sa portée juridique doivent être examinées par les rédacteurs du SCoT. Elle rend possible une offre internationale de séjour plus qualitative sans imposer partout une identité de décor, un équipement hôtelier ou un tracé unique.

Sources et documents à consulter

- [1] PETR, DOO du SCoT approuvé en 2018, notamment tourisme, p. 55-58. [Consulter le document](#)
- [2] PETR, projet de DOO du SCoT arrêté en 2025, volet tourisme. [Consulter le document](#)
- [3] PETR, diagnostic territorial du projet de révision, p. 7 et 53-55. [Consulter le document](#)
- [4] PETR, résumé non technique du projet de SCoT, p. 6-7. [Consulter le document](#)
- [5] PETR, enquête publique sur la révision du SCoT, septembre 2026. [Consulter le document](#)
- [6] Tourisme Bretagne, enquête REFLET, clientèles étrangères, 2023. [Consulter le document](#)
- [7] Tourisme Bretagne, synthèse des dépenses des clientèles étrangères. [Consulter le document](#)
- [8] Insee, fréquentation estivale des hébergements en Bretagne, 2025. [Consulter le document](#)
- [9] Insee, fréquentation estivale des hébergements en Bretagne, 2024. [Consulter le document](#)
- [10] OCDE, résilience de l'écosystème touristique face aux crises, 2022. [Consulter le document](#)
- [11] Anah, Revitaliser et réhabiliter les centres anciens. [Consulter le document](#)
- [12] Cerema, opération de revitalisation de territoire (ORT). [Consulter le document](#)
- [13] Service Public, base Demande de valeurs foncières (DVF). [Consulter le document](#)
- [14] Tourisme Bretagne, notoriété et image de la Bretagne, 2021. [Consulter le document](#)
- [15] Ministère de la Culture, travaux en site protégé : questions fréquentes. [Consulter le document](#)
- [16] Petites Cités de Caractère de Bretagne, charte de qualité. [Consulter le document](#)
- [17] Ville de Josselin, site patrimonial remarquable. [Consulter le document](#)
- [18] PETR, inventaire du patrimoine des 56 communes. [Consulter le document](#)