

Commune de Saint-Quay-Portrieux

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement de l'Isnain avec le plan local d'urbanisme intercommunal de Saint-Brieuc Armor Agglomération (SBAA)

Dossier d'enquête publique

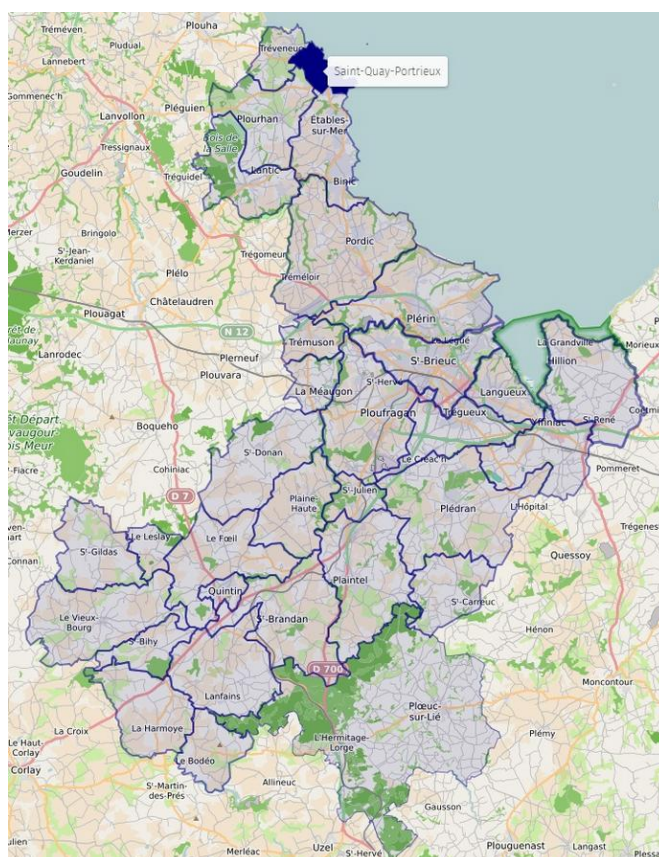
Notice de présentation

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
1 CADRE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE.....	5
1.1 Cadre législatif et réglementaire	5
1.2 Déroulement de la procédure de mise en concordance	6
1.3 Organisation de l'enquête publique.....	6
2 ENJEUX DE LA PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE.....	7
2.1 Présentation du lotissement	7
2.2 La valeur du cahier des charges du lotissement.....	9
2.3 Nécessité de la mise en concordance : évolution du contexte urbain et réglementaire ..	9
3 EVOLUTIONS APPORTEES AU CAHIER DES CHARGES.....	11
3.1 Le PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération.....	11
3.2 Divergences entre le cahier des charges du lotissement et le PLUi	14
3.3 Modifications introduites dans le cahier des charges	15
4 ANNEXES	16
4.1 Annexe 1 : Décision du président du tribunal administratif de Rennes en date du 02/12/2025 (désignation commissaire enquêteur).....	16
4.3 Annexe 3 : Avis d'enquête publique	16
4.4 Annexe 4 : Cahier des charges du lotissement transcrit à la conservation des hypothèques	16
4.5 Annexe 5 : Délibération en date du 26/06/2025 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal.....	16
4.6 Annexe 6 : Rapport de présentation du PLUi	16
4.7 Annexe 7 : Règlements graphiques thématiques du PLUi	16
4.8 Annexe 8 : Règlement écrit du PLUi.....	16
4.9 Annexe 9 : Plan du lotissement datant de 1933 et plan de géomètre-expert actualisé (avis d'expert)	16

Préambule

La commune de Saint-Quay-Portrieux est située dans le département des Côtes d'Armor, sur la frange Nord du territoire de l'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération (SBAA).



<https://www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh/comprendre-laggglomeration/32-communes/saint-quay-portrieux#gallery-id-1545>

Commune littorale, classée station balnéaire, sa population hivernale est de 3 479 habitants. Elle accueille toutefois entre 15 000 et 20 000 visiteurs pendant l'été et sa fréquentation touristique annuelle avoisine 28 000 visiteurs (source : Guide du saisonnier élaboré par l'office du tourisme, Edition 2023).

La commune dispose en effet d'une offre touristique à multiples facettes alliant des activités balnéaires, nautiques ou bien de randonnée pédestre et cycliste.

Elle ne comporte cependant que trois hôtels, le Ker Moor****, le Saint-Quay** et le Kreisker, cinq maisons d'hôtes et un camping. Son offre en hébergements est donc rapidement saturée pendant les périodes d'affluence.

La commune de Saint-Quay-Portrieux dispose par ailleurs d'un patrimoine architectural d'inspiration balnéaire qui vaut à de nombreux bâtiments d'être répertoriés et protégés par les documents d'urbanisme successifs.

A cet égard, l'ancien Hôtel-restaurant « le Gerbot d'Avoine », construit à la fin du 19^{ème} siècle et au début du 20^{ème}, est un hôtel de voyageurs en moellons de granite et schiste laissés apparents, avec une toiture en ardoise, caractéristique du patrimoine balnéaire local.

Répertorié en tant que patrimoine balnéaire par les règlements graphiques successifs en vigueur sur la commune de Saint-Quay-Portrieux, il fait l'objet d'une protection particulière destinée à préserver son aspect traditionnel.

Cette construction est par ailleurs située dans un quartier stratégique de la commune, à moins de 300 mètres du centre de congrès de Saint-Quay-Portrieux, du casino et de nombreux commerces et espaces de restauration, des plages et de la piscine d'eau de mer et de la grève de l'Isnain.

L'ancien Hôtel-restaurant « le Gerbot d'Avoine » est toutefois inexploité depuis 2016. A l'état d'abandon, il se détériore progressivement et subit des actes de vandalisme (graffitis, squats...).

La réouverture de cet établissement exige à présent d'importants travaux de mise aux normes et de réhabilitation.

En cet état, sa réhabilitation et sa réouverture au public constituent des enjeux d'intérêt général pour la commune de Saint-Quay-Portrieux au regard de ses besoins en hébergement touristique et de la dégradation d'un élément patrimonial répertorié et protégé de son territoire et a donné lieu à une réglementation d'urbanisme spécifique.

Il apparaît cependant que certaines parcelles faisant partie de l'unité foncière sur laquelle se trouve l'ancien Hôtel-restaurant font partie du lotissement de l'Isnain, créé il y a près de cent ans, au début du 20^{ème} siècle, dont le cahier des charges est partiellement en contradiction avec le parti d'urbanisme retenu par la commune et la communauté d'agglomération.

Il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges de ce lotissement avec le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Brieuc Armor Agglomération approuvé le 26 juin 2025 (DB 146-2025) et entré en vigueur le 15 septembre 2025, dans l'objectif d'harmoniser ses dispositions qui feraient obstacle au projet de réhabilitation et extension de l'ancien Hôtel-restaurant, en application de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme.

1 CADRE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE

1.1 Cadre législatif et réglementaire

La procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de « l'Isnain » avec le PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération est régie par les dispositions de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme :

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

Conformément aux dispositions de l'article R. 442-19 du même code, l'autorité compétente pour prononcer la modification de tout ou partie des documents d'un lotissement est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager, en l'occurrence, le maire de la Commune de Saint-Quay-Portrieux.

L'enquête publique doit être réalisée conformément aux dispositions des articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-49 du code de l'environnement.

Ces dispositions donnent à l'autorité administrative la faculté de modifier par arrêté tout ou partie des documents d'un lotissement sans être saisie d'une demande présentée par les propriétaires, afin de mettre les documents du lotissement en concordance avec le plan local d'urbanisme approuvé, après une délibération du conseil municipal et enquête publique.

Cette faculté a été jugée conforme à la Constitution (Décision n° 2025-1142 QPC du 13 juin 2025).

1.2 Déroulement de la procédure de mise en concordance

La procédure de mise en concordance des documents du lotissement de « l'Isnain » est portée par le maire de la Commune de Saint-Quay-Portrieux selon les modalités suivantes :

- organisation de l'enquête publique, ouverte par arrêté du maire de Saint-Quay-Portrieux par arrêté n° 25/PSH/527 en date du 09/12/2025 ([annexe 2](#)) ;
- délibération du conseil municipal approuvant la mise en concordance du cahier des charges ;
- approbation de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de « l'Isnain » avec le PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération par arrêté de mise en concordance du maire de la commune de Saint-Quay-Portrieux ;
- opposabilité des modifications apportées au cahier des charges du lotissement à l'ensemble des colotis à compter de la publication régulière de l'arrêté de mise en concordance.

1.3 Organisation de l'enquête publique

Le maire de Saint-Quay-Portrieux a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du président du Tribunal administratif de Rennes. Celui-ci, par décision n° E25000283 / 35 en date du 02/12/2025, a nommé Madame Aurélie UZEEL ([Annexe 1](#)).

Par arrêté n° 25/PSH/527 en date du 09/12/2025, le maire a décidé l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes ([Annexes 2 et 3](#)) :

- l'enquête publique se déroule du lundi 05/01/2026 à 9h00 jusqu'au mercredi 21/01/2026 à 17h00 à la mairie de Saint-Quay-Portrieux, Hôtel de Ville, 52 boulevard du Maréchal Foch, de 8h30 à 12h30 et le samedi matin de 9h00 à 12h00.;
- la commissaire enquêtrice assurera des permanences dans la mairie de Saint-Quay-Portrieux :
 - Lundi 05/01/2026, de 9h00 à 12h00
 - Samedi 17/01/2026, de 9h00 à 12h00
 - Mercredi 21/01/2026, de 9h00 à 12h00

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête publique disponible en mairie aux jours et horaires d'ouverture rappelés *supra* ou les adresser par écrit à l'adresse suivante :

Mairie de Saint-Quay-Portrieux,
à l'attention de Madame la Commissaire Enquêtrice,
Hôtel de Ville, 52 boulevard du Maréchal Foch, 22410 Saint-Quay-Portrieux

Le dossier d'enquête publique est par ailleurs consultable en ligne sur le site internet de la mairie <https://www.saintquayportrieux.fr/enquetes-publiques/>

Pendant la durée de l'enquête publique, un formulaire dématérialisé sécurisé sur lequel le public peut transmettre ses observations et propositions directement, est ouvert à l'adresse suivante : <https://www.saintquayportrieux.fr/enquetes-publiques/>.

Les observations pourront également être transmises *via* l'adresse mail suivante : enquete.publique@saintquayportrieux.fr en indiquant en objet « mise en concordance du cahier des charges du lotissement de l'Isnain »

Les observations transmises par courrier postal seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre papier et donc visibles par tous.

Les observations transmises via le formulaire dématérialisé et par mail seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre numérique et donc visibles par tous au lien ci-après : <https://www.saintquayportrieux.fr/enquetes-publiques/>

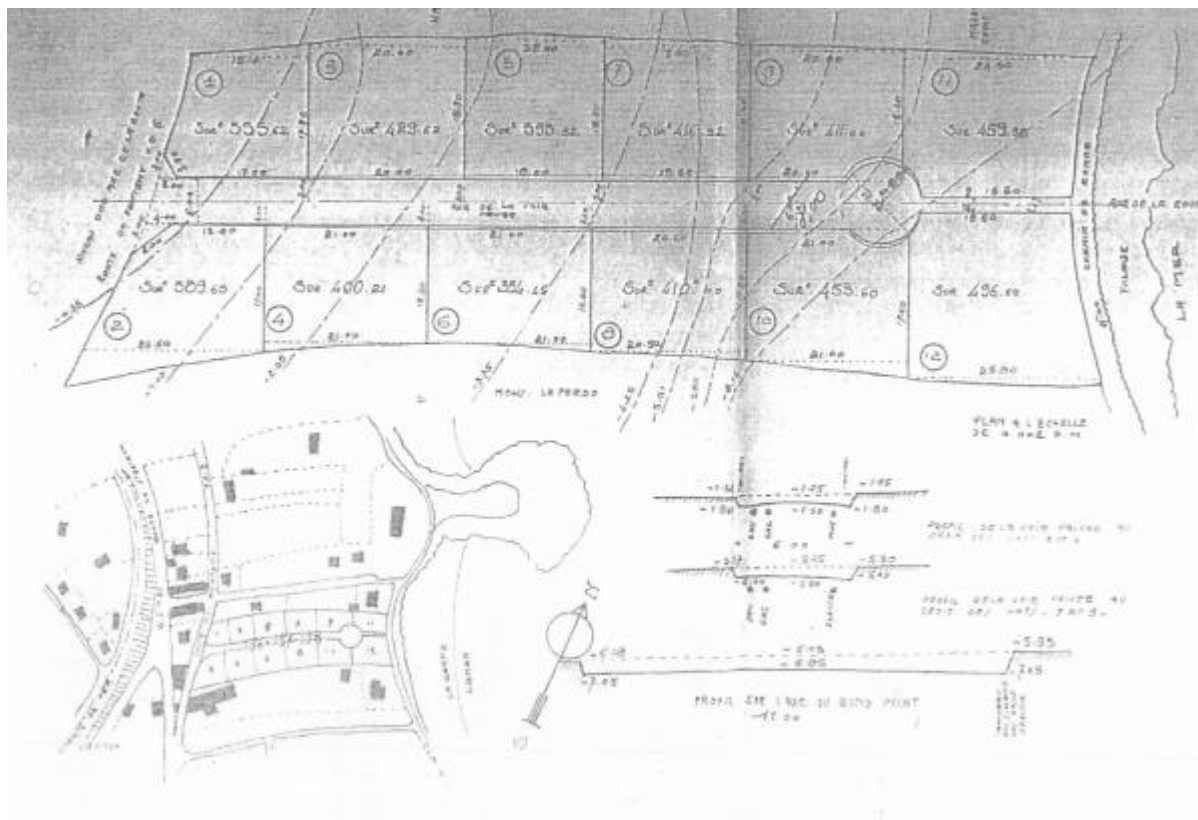
2 ENJEUX DE LA PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE

2.1 Présentation du lotissement

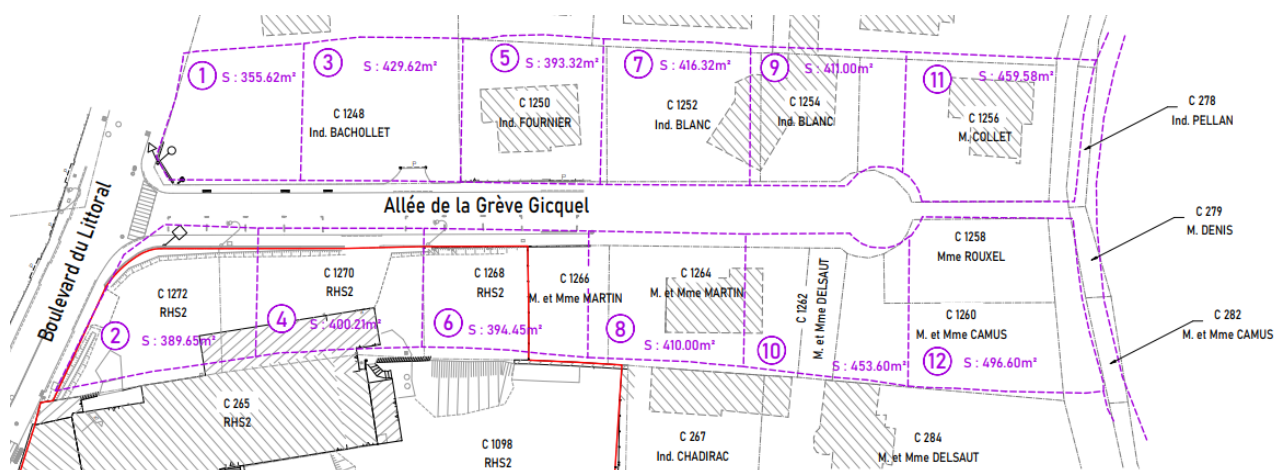
La création du lotissement de « L'Isnain » a été autorisée par arrêté préfectoral en date du 1^{er} juin 1934 et transcrit à la conservation des hypothèques de Saint-Brieuc le 20 février 1935 ([Annexe 4](#)).

Ce lotissement a fait l'objet d'un cahier des charges qui a également été transcrit à la conservation des hypothèques le 20 février 1935 ([Annexe 4](#)).

Cette transcription n'ayant pas été accompagnée par un plan précis de géomètre, la délimitation des lots concernés, au stade de la présente mise en concordance, résulte d'un croquis joint à un cahier des charges non retranscrits à la conservation des hypothèques, en date du 4 octobre 1933 ([annexe 9](#)) :



Après avis d'un géomètre-expert, le périmètre approximatif du lotissement peut être établi selon les modalités suivantes ([Annexe 9](#)) :



Selon l'avis d'expert, le décalage entre les lots présumés du lotissement et les parcelles cadastrales permet toutefois de douter de la mise en œuvre effective de ce lotissement.

2.2 La valeur du cahier des charges du lotissement

La loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 a introduit une règle de caducité décennale des dispositions d'urbanisme contenues dans les documents des lotissements, avec la possibilité pour les colotis de s'y opposer sous certaines conditions.

Cette règle est désormais reprise à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme qui prévoit que le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, cet article prévoit également que ses dispositions « *ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes* ». Par suite, les dispositions d'urbanisme d'un cahier des charges peuvent parfois, sous certaines réserves, priver d'effet utile les règles d'urbanisme élaborées par la personne publique.

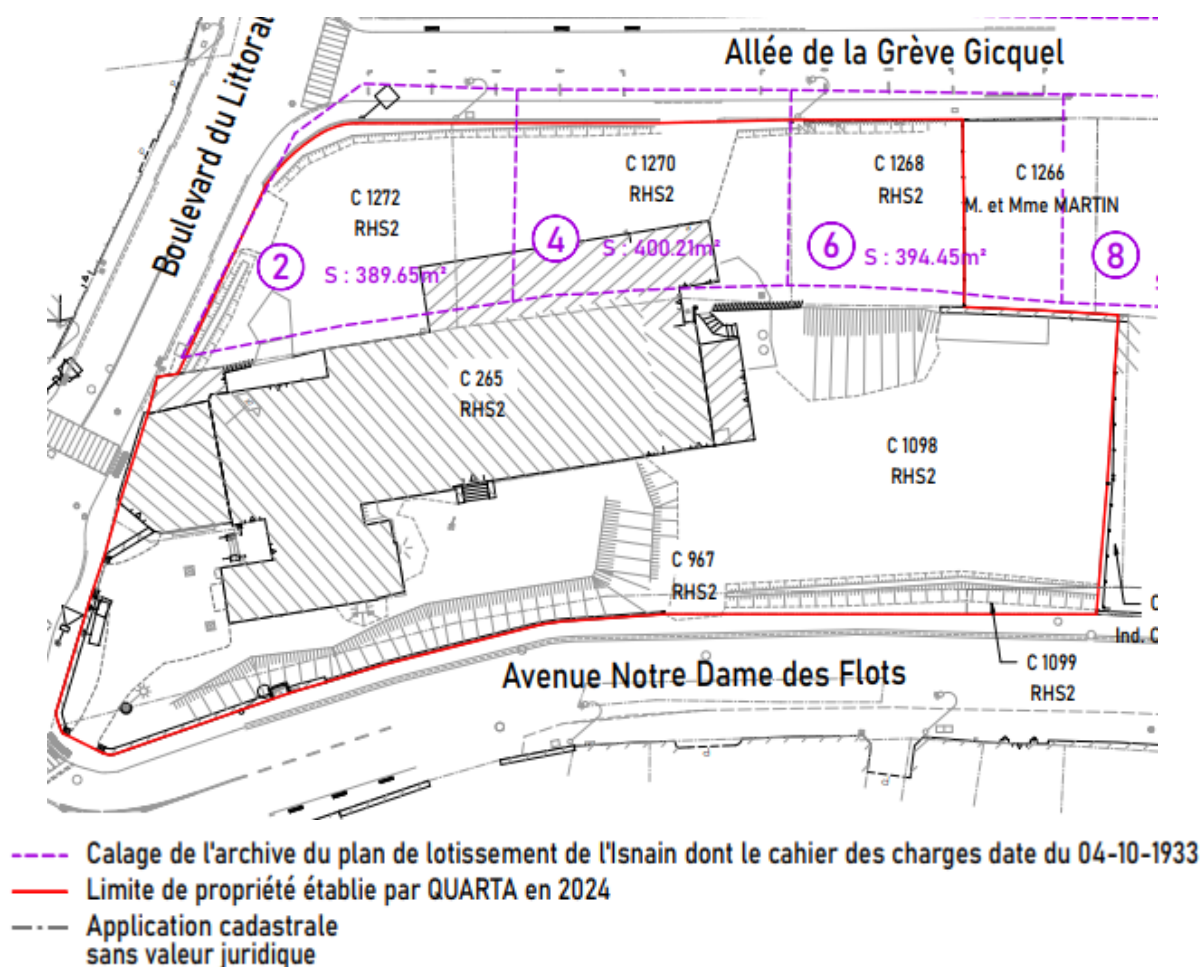
2.3 Nécessité de la mise en concordance : évolution du contexte urbain et réglementaire pour la réalisation du projet d'intérêt général

L'aménagement et l'urbanisation du territoire de la Commune de Saint-Quay-Portrieux ont connu d'importantes évolutions depuis la création du lotissement, notamment dans le secteur de la Grève de l'Isnain qui est un quartier dynamique et attrayant de la commune.

Les règles d'urbanisme ont ainsi évolué depuis la création du lotissement mais également la répartition de la propriété des parcelles cadastrales relatives aux lots du lotissement entre colotis et propriétaires extérieurs.

L'unité foncière de l'ancien hôtel du Gerbot d'Avoine, qui a été construit avant la création du lotissement, se compose ainsi à présent des parcelles cadastrées section C n° 265, 1099, 1270, 1268, 1098, 1272 et 967.

Or, les parcelles cadastrées section C n° 1268, 1270 et 1272 bordant l'allée de la Grève Gicquel sont *a priori* partiellement situées dans les lots 2,4 et 6 du lotissement ([Annexe 9](#)) :



En outre, les documents d'urbanisme successifs en vigueur sur la Commune de Saint-Quay-Portrieux ont toujours prévu un zonage réglementaire spécifique au terrain d'assiette du Gerbot d'Avoine, en tenant compte de son exploitation commerciale et des enjeux touristiques liés à cette construction.

Une procédure de déclaration de projet d'extension et de rénovation de l'hôtel-restaurant « Le Gerbot d'Avoine » emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Saint-Quay-Portrieux a été approuvée par une délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 11 juillet 2019.

Cette délibération a fait l'objet d'un recours en annulation qui a donné lieu à une décision de rejet du Tribunal administratif de Rennes (TA Rennes 21 octobre 2022, req. n° 1904572) confirmée en appel (CAA Nantes 7 novembre 2024, req. n° 22NT03961) et aujourd'hui définitive.

Il s'agit donc d'un projet d'intérêt général pour la commune.

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Brieuc Armor Agglomération a ensuite été approuvé par délibération en date du 26 juin 2025 et est entré en vigueur le 15 septembre 2025.

La commune de Saint-Quay-Portrieux souhaite donc rendre compatible pour les parcelles cadastrées section C n° 1268, 1270 et 1272, le cahier des charges du lotissement de « L'Isnain » avec le PLUi.

En application de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme, il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le plan local d'urbanisme intercommunal uniquement vis-à-vis des parcelles cadastrées section C n° 1268, 1270 et 1272, partiellement situées sur les lots 2, 4 et 6 du lotissement ([annexe 9](#)).

L'objectif de la procédure de mise en concordance est ainsi de mettre en harmonie le cahier des charges du lotissement avec les règles nouvelles fixées par le plan local d'urbanisme intercommunal.

3 EVOLUTIONS APORTEES AU CAHIER DES CHARGES

3.1 Le PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération

Au cas présent, les pièces graphiques du PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération prévoient des règles spécifiques à la reprise de l'activité économique de l'ancien Hôtel-restaurant au droit des parcelles cadastrées section C n° 1268, 1270 et 1272, lesquelles sont par ailleurs partiellement situées dans le lotissement de « l'Isnain » dont le périmètre approximatif a été établi par avis de géomètre-expert ([annexe 9](#)). Les parcelles constitutives des autres lots du lotissement font par ailleurs l'objet de règles d'urbanisme différentes puisqu'elles sont situées dans une zone différente d'après le règlement graphique du PLUi.

Selon le règlement graphique des mixités fonctionnelles du PLUi ([Annexe 7](#)), le terrain d'assiette de l'ancien Hôtel-restaurant est dans un secteur consacré à l'hébergement hôtelier et touristique exclusif :

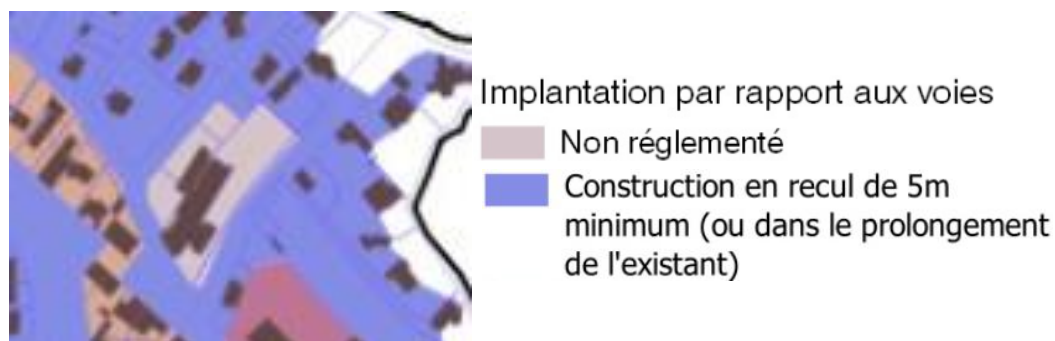


Selon le rapport de présentation du PLUi ([Annexe 6 : Justification des choix retenus, page 197](#)) :

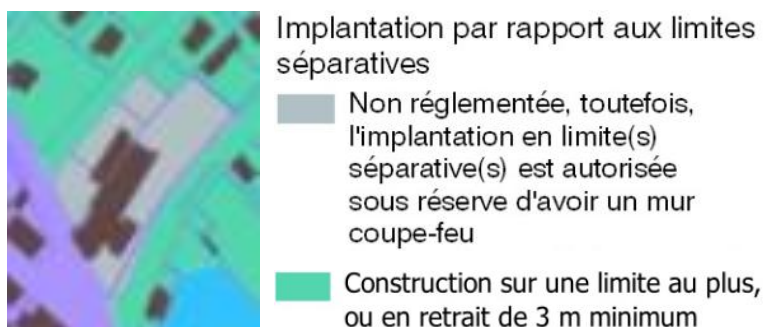
« Une fonction urbaine intitulée « secteur à vocation d'hébergement hôtelier et touristique exclusif » est également prévue, pour permettre le développement des activités existantes et compris au sein ou en continuité des zones urbaines. Ces zones comme l'intitulé le présente, permettent les constructions en lien avec la vocation touristique, les équipements qui y sont liés ainsi que les bureaux, restaurants et logements de fonction (de manière limitée pour ces trois dernières destinations). Ces espaces sont au nombre de dix à l'échelle du territoire et prennent en compte des hôtels ou autres typologies d'hébergement touristiques (hors campings) existants et à maintenir sur les communes de Saint-Quay-Portrieux, Yffiniac, Tréveneuc et Ploufragan. »

Par ailleurs, le règlement du PLUi permet une réhabilitation et une extension de la construction existante selon les modalités suivantes ([Annexes 7 et 8](#)) qui sont différentes de celles prévues pour les autres lots du lotissement :

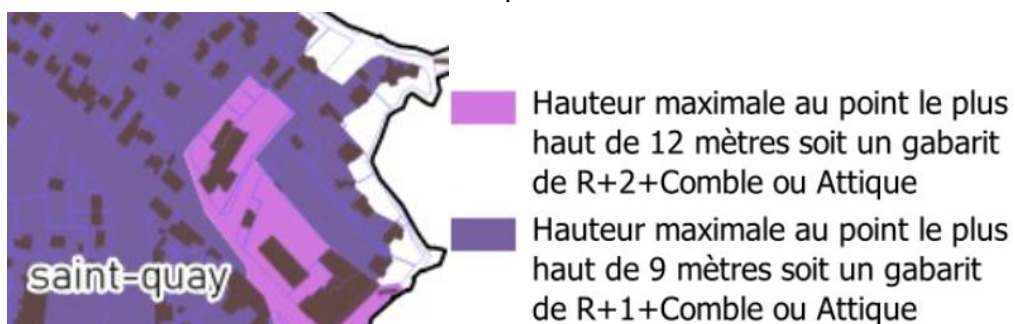
- absence de réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux voies :



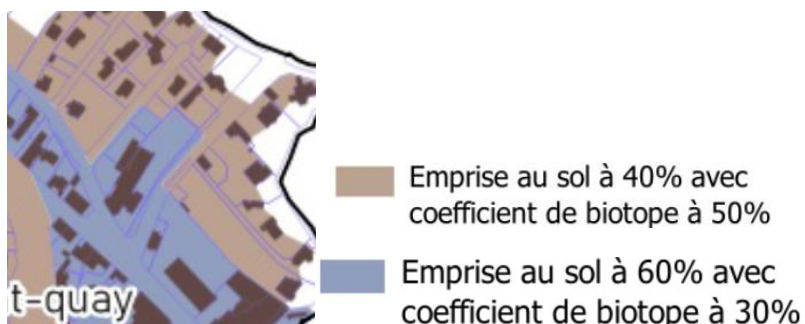
- absence de réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (sous réserve de la mise en place d'un mur coupe-feu en cas d'implantation sur la limite) :



- hauteur maximale au point le plus haut de 12 mètres, soit un gabarit de R+2+Comble ou attique :



- emprise au sol à 60% avec coefficient de biotope à 30 % :



3.2 Divergences entre le cahier des charges du lotissement et le PLUi

Selon le cahier des charges transcrit à la conservation des hypothèques ([Annexe 4](#)), les articles 11 et 12 comportent des prescriptions qui ne sont pas conformes aux dispositions d'urbanisme en vigueur dont certaines sont spécifiques au terrain d'assiette de l'ancien Hôtel-Restaurant « le Gerbot d'Avoine » dont la réhabilitation a été reconnue d'intérêt général :

« Article onzième : Habitation bourgeoise

La propriété lotie étant uniquement destinée à être habitée bourgeoisement il est interdit aux acquéreurs, et ce, à titre de servitude perpétuelle réciproque d'édifier d'autres genres de constructions que des maisons de campagne, habitations bourgeoises ou maison de rapport à louer bourgeoisement mais sont formellement défendus les établissements placés par la loi et règlements de police au nombre des établissements dangereux insalubres ou incommodes alors même qu'après enquête de commodo ou incommodo une autorisation administrative aurait été accordée, les débits de boissons et autres commerces, à l'exception faite par les hôtels et pensions de famille »

« Article douzième : constructions, mode de leur établissement

Servitude de non aedificandi

1° Servitude de non aedificandi

A titre de servitude perpétuelle de non aedificandi réciproque entre chacun des lots mis en vente il devra être laissé libre de toute construction en bordure de la route de Fonteny, de la route du lotissement, du passage et du chemin de ronde un espace de deux mètres et sur les côtés séparant les lots en espaces de un mètre de leur limite.

2° Mode d'établissement des constructions

Les acquéreurs ne seront astreints à aucun mode particulier de construction.

Toutefois les constructions devront être faites conformément au règlement d'hygiène et en pierres du pays en brique ou agglomérés enduits et sous couverture en ardoises, tuiles ou ciment armé.

Sont en conséquence prohibés tous édifices en bois ou agglomérés démontables ou non sous la seule exception de ceux qui serviraient de communs et qui seraient placés derrière l'habitation principale.

Les droits de vue seront régis suivant l'usage des lieux tels qu'ils sont prévus par le code civil.

Les pignons de maisons ne pourront jamais servir comme panneau publicitaire. »

Au cas présent, l'obligation d'utiliser en tant qu'habitation bourgeoise les constructions situées dans le lotissement et les restrictions relatives aux activités commerciales, qui s'imposent partiellement aux parcelles cadastrées section C n° 1268, 1270 et 1272, est contraire à la vocation du secteur exclusivement dédié aux activités hôtelières et touristiques connexes et accessoires (restauration, santé bien-être, etc.) et en conséquence aux destinations autorisées sur la zone.

De plus, les dispositions de l'article 12 du cahier des charges relatives aux règles d'implantation des constructions notamment la zone inconstructible sont en contradiction avec les règles d'implantation établies par les règlements thématiques graphiques du PLUi, destinées notamment à permettre la réhabilitation et l'extension de l'ancien Hôtel-restaurant.

3.3 Modifications introduites dans le cahier des charges

La procédure de mise en concordance porte sur la modification des articles 11 et 12 du cahier des charges du lotissement de « l'Isnain ».

Ces deux articles sont complétés par un alinéa rédigé en ces termes :

« Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux parcelles cadastrées section C n° 1268, 1270 et 1272 partiellement situées dans les lots n° 2, 4 et 6 du lotissement ».

4 ANNEXES

- 4.1 Annexe 1 : Décision du président du tribunal administratif de Rennes en date du 02/12/2025 (désignation commissaire enquêteur)
- 4.2 Annexe 2 : Arrêté du maire n° 25/PSH/527 en date du 09/12/2025 relatif à l'ouverture de l'enquête publique
- 4.3 Annexe 3 : Avis d'enquête publique
- 4.4 Annexe 4 : Cahier des charges du lotissement transcrit à la conservation des hypothèques
- 4.5 Annexe 5 : Délibération en date du 26/06/2025 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal
- 4.6 Annexe 6 : Rapport de présentation du PLUi
- 4.7 Annexe 7 : Règlements graphiques thématiques du PLUi
- 4.8 Annexe 8 : Règlement écrit du PLUi
- 4.9 Annexe 9 : Plan du lotissement datant de 1933 et plan de géomètre-expert actualisé (avis d'expert)