

09 février 2026

# ENQUÊTE PUBLIQUE n°250283

du 05 décembre 2026 au 21 janvier 2026

## DÉPARTEMENT des CÔTES-D'ARMOR

COMMUNE de SAINT-QUAY-PORTRIEUX

Projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de l'Isnain avec le PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération (SBAA)



Partie 2 :

**CONCLUSIONS ET AVIS**

La commissaire enquêtrice : Aurélie UZEEL

# Table des matières

1 - OBJET DE L'ENQUETE .....	2
2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	2
3 - SYNTHESE DES OBSERVATIONS .....	3
4 - PROCES-VERBAL (PV) DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE.....	4
5 - APPRECIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE .....	4
5.1. Le déroulement de l'enquête publique .....	4
5.2. Les observations du public.....	4
➤ Sur le périmètre de la mise en concordance et son articulation avec le zonage du PLUi.....	4
➤ Sur les objectifs poursuivis par la procédure de mise en concordance .....	6
➤ Sur l'articulation entre la mise en concordance et le permis de construire .....	7
➤ Sur la prise en compte du cahier des charges lors des autorisations d'urbanisme antérieures. 7	
➤ Sur les effets de la mise en concordance sur le cadre bâti et l'environnement immédiat.....	8
➤ Sur les règles d'urbanisme applicables aux autres lots du lotissement.....	9
➤ Sur la cohérence d'ensemble et l'évolution future du lotissement.....	10
6 - CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE.....	11
➤ CONCLUSIONS .....	11
➤ AVIS .....	13

## 1 - OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique porte sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de l'Isnain, situé sur le territoire de la commune de Saint-Quay-Portrieux, avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Brieuc Armor Agglomération (SBAA), approuvé le 26 juin 2025 et entré en vigueur le 15 septembre 2025.

## 2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Par décision du 2 décembre 2025, le président du Tribunal administratif de Rennes a désigné Mme Aurélie UZEEL en qualité de commissaire enquêtrice.

L'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal n° 25/PSH/527 du 9 décembre 2025 (Annexe du RAPPORT).

L'enquête s'est déroulée du lundi 5 janvier 2026 à 9h00 au mercredi 21 janvier 2026 à 12h00, soit pendant 17 jours consécutifs.

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier était consultable en mairie et sur le site internet de la commune.

Un registre papier et un registre dématérialisé étaient mis à disposition du public.

La commissaire-enquêtrice a tenu des permanences aux dates suivantes :

- 5 janvier 2026 de 9h00 à 12h00,
- 17 janvier 2026 de 9h00 à 12h00,
- 21 janvier 2026 de 9h00 à 12h00.

Le registre et les documents d'enquête ont été visés et paraphés par la commissaire enquêtrice.

La publicité de l'enquête publique a été assurée par plusieurs moyens.

### ➤ **Affichage**

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique a été affiché en mairie pendant toute la durée de l'enquête (Annexe du RAPPORT).

L'avis d'enquête publique (Annexe du RAPPORT) a été affiché à compter du 16 décembre 2025 :

- à l'entrée de la mairie de Saint-Quay-Portrieux,
- sur un panneau installé à l'entrée du lotissement de l'Isnain concerné par la procédure.

Cet affichage a été constaté par un agent de la police municipale.

L'affichage ayant été retiré, volontairement ou non, il a été remis en place à la demande de la commissaire enquêtrice par les services techniques le 19 janvier 2026, puis constaté par un agent de police municipale le 20 janvier 2026.

### ➤ **Publication journaux locaux**

L'avis d'enquête publique a également fait l'objet de publications dans deux journaux de la presse locale, le Télégramme et le Ouest France (Annexe du RAPPORT), aux dates suivantes :

- 17 décembre 2025,
- 6 janvier 2026.

➤ **Informations complémentaires**

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, la commissaire-enquêtrice a rencontré, le 18 décembre 2025, M. LOUESDON, directeur général des services, M. SIMELIERE, maire de Saint-Quay-Portrieux.

Cette rencontre avait pour objet de permettre à la commissaire-enquêtrice de prendre connaissance du contexte général de la procédure, des éléments constitutifs du dossier soumis à enquête et des modalités d'organisation de celle-ci.

Ces échanges ont été menés dans un souci d'information et de compréhension préalable du dossier, sans préjuger des observations du public ni des conclusions de l'enquête.

A l'issue de la rencontre avec les services de la mairie, la commissaire-enquêtrice s'est rendue sur le site concerné avec M. LOUESDON afin d'appréhender le contexte urbain, l'environnement immédiat et la configuration des parcelles concernées par la mise en concordance.

Cette visite a permis de situer le projet dans son environnement bâti et paysager et de compléter la compréhension des éléments présentés dans le dossier d'enquête.

Lors de la visite des lieux, la commissaire-enquêtrice a constaté la présence d'installations de chantier et d'interventions sur le site du "Gerbot d'Avoine", traduisant le démarrage d'opérations de démolition.

### 3 - SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

La commissaire a reçu 4 personnes dont 1 était accompagnée, au téléphone, de son avocat.

Le projet a fait l'objet de 11 dépôts d'observations :

- 4 observations sur le registre d'enquête, référencées R1\*, R2, R3 et R4,
- 3 observations par lettre : L1 et L2\* transmises en main propre lors de la permanence du 17/11/2026 et agrafées au registre papier, et L3\* transmise par courrier RAR.
- 4 observations sur le registre dématérialisé, référencées D1, D2, D3 et D4\*. La contribution D4 a été transmise par un cabinet d'avocats pour le compte d'un collectif de 6 personnes (dont 1 SCI).

Les copies des observations écrites (et leurs PJ) sont annexées au RAPPORT.

3 contributions (R1, D4 et L3) sont identiques quant à leur contenu et ont été adressées par une même personne, ou son avocat, par des voies différentes ; elles ont été comptabilisées comme 1 seule contribution.

Un collectif de 6 personnes (dont une SCI) s'est exprimé par l'intermédiaire d'un cabinet d'avocats. Il est précisé que la contribution transmise par ce collectif, a été comptabilisée comme une contribution unique.

---

\* contributions accompagnées de pièces jointes

## 4 - PROCES-VERBAL (PV) DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

Chaque contribution a été examinée par la commissaire enquêtrice et est référencée dans le PV de synthèse (Annexe du RAPPORT).

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, la commissaire enquêtrice a rencontré, le maire et le directeur des services pour leur communiquer les observations consignées dans le PV, accompagnées d'une liste de questions.

La commissaire-enquêtrice a invité la commune à répondre aux observations formulées par les contributeurs, telles qu'elles ont été regroupées par thématiques dans le PV de synthèse.

Le mémoire en réponse au PV de synthèse a été transmis par messagerie électronique à la commissaire enquêtrice le 30 janvier 2026 ; les éléments de réponse qu'il contient ont été pris en compte et repris dans la partie « Conclusions et avis » du présent rapport.

## 5 - APPRECIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

### 5.1. Le déroulement de l'enquête publique

Les modalités de publicité mises en œuvre ont permis d'assurer une information préalable et continue du public pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête, de présentation claire et de facture simple, était complet et aisément consultable, tant en mairie que sur le site internet de la commune.

Les permanences se sont tenues dans la salle du conseil municipal, mise à disposition dans de bonnes conditions d'accueil et d'accessibilité, y compris lors de la permanence organisée un samedi matin, permettant au public de s'exprimer librement.

L'enquête publique s'est déroulée dans le calme et sans incident.

### 5.2. Les observations du public

*NB- Les éléments portés ci-après sont un résumé voire une synthèse des observations du public et de la réponse du Maître d'Ouvrage au PV de l'enquête publique et aux questions de la commissaire enquêtrice. Pour plus de précisions, le lecteur est invité à prendre directement connaissance de ces éléments dans les annexes du rapport d'enquête publique.*

*Les observations du public présentant de fortes convergences et portant sur des thématiques récurrentes, la commissaire-enquêtrice a choisi d'y répondre de manière globale et thématique, sans formuler une appréciation individuelle pour chacune d'entre elles.*

#### ➤ *Sur le périmètre de la mise en concordance et son articulation avec le zonage du PLUi*

Il ressort du dossier que la mise en concordance des articles 11 et 12 du cahier des charges est limitée aux lots n° 2, 4 et partiellement 6, correspondant au site de l'ancien hôtel-restaurant « Le Gerbot d'Avoine ».

Ces lots sont classés au PLUi en secteur à vocation d'hébergement hôtelier et touristique exclusif, tandis que les autres lots du lotissement relèvent d'un secteur de mixité des fonctions.

***La mairie est invitée à préciser les éléments ayant conduit à retenir un périmètre de mise en concordance limité à ces seuls lots, et à expliciter comment ce choix s'articule avec le maintien de ces parcelles au sein du périmètre du lotissement de l'Isnain.***

## Réponse du maître d'ouvrage :

**Point 1** – la commune de Saint-Quay-Portrieux a retenu un périmètre de mise en concordance limité aux lots n° 1, 2 et partiellement 6 car ce sont les seuls qui relèvent d'un zonage UH au PLUi. En effet, le règlement graphique arrêté par le PLUi et applicable au périmètre retenu détermine une vocation exclusivement d'hébergement hôtelier et touristique, autorisant les activités connexes, notamment de restauration.

La Commune a toujours prévu un zonage réglementaire spécifique au terrain d'assiette de l'hôtel restaurant le « Gerbot d'Avoine », en tenant compte de son exploitation commerciale et des enjeux économiques et touristiques liés à cette construction. Il convient de préciser que l'existence de cette unité foncière est antérieure à la création du lotissement.

Pour la commune, qui bénéficie d'un classement « station de tourisme » depuis 1921, la capacité d'hébergement hôtelier et touristique constitue un enjeu d'importance stratégique. Ce classement, renouvelé en 2015, est valide 12 ans. Un nouveau dossier doit être déposé début 2027 pour obtenir le maintien de ce classement. Il repose en partie sur l'appréciation de l'offre d'hébergement et de restauration et en particulier sur la capacité et la qualité de l'hébergement hôtelier. Ce classement revêt également un enjeu financier déterminant pour la commune : il conditionne une majoration de la DGF communale de 10 % et l'exploitation d'un casino qui procure à la commune près de 20 % de ses recettes budgétaires.

Pour ces raisons, la commune a toujours œuvré pour favoriser le développement et la diversification de l'offre d'hébergement, notamment au travers des outils d'aménagement et de planification urbaine (SCOT, PLU).

C'est également un des arguments qui fonde le caractère d'intérêt général du zonage de ce secteur, reconnu par la juridiction administrative (décision du TA de Rennes du 21/10/2022, confirmée en appel par la CAA de Nantes 07/11/2024).

Or, les parcelles cadastrées section C n° 1268, 1270 et 1272 bordant l'allée de la Grève Gicquel sont situées dans les lots 2,4 et 6 du lotissement.

Par ailleurs, selon l'avis d'expert, le décalage entre ces lots du lotissement et les parcelles cadastrales permet de douter de la mise en oeuvre effective de ce lotissement, en particulier sur sa moitié gauche. La dernière construction réalisée (extension), à usage d'habitation et propriété de Monsieur Blanc (lots 7 et 9), ne respecte pas les règles d'alignement décrites dans le règlement.

S'agissant du maintien des parcelles dans le lotissement, je vous précise qu'il n'appartient pas à la ville de les retirer dudit lotissement.

### **Appréciation de la commissaire-enquêtrice**

***La commissaire-enquêtrice prend acte des éléments apportés par la commune, lesquels permettent de clarifier la logique du périmètre retenu pour la mise en concordance, fondée sur le zonage spécifique du PLUi applicable au site du Gerbot d'Avoine et sur la vocation hôtelière et touristique reconnue de ce secteur.***

***Ces éléments éclairent également le contexte foncier et historique particulier du site, ainsi que les incertitudes relatives à la mise en oeuvre effective du lotissement.***

***La commissaire-enquêtrice relève toutefois que, malgré ces explications, le caractère ciblé de la mise en concordance demeure un point de sensibilité pour les colotis, dans la mesure où il introduit une différenciation de traitement au sein du lotissement, largement exprimée au cours de l'enquête ; étant par ailleurs rappelé que la question du maintien ou de l'exclusion de parcelles du périmètre du lotissement ne relève pas de la compétence de la commune.***

➤ *Sur les objectifs poursuivis par la procédure de mise en concordance*

Les observations du public traduisent des interrogations quant aux objectifs poursuivis par la mise en concordance, celle-ci étant perçue comme étroitement liée à un projet déterminé de rénovation et d'extension de l'ancien hôtel-restaurant.

***La mairie est invitée à préciser les objectifs poursuivis par la mise en concordance du cahier des charges et à indiquer en quoi ceux-ci s'inscrivent dans une politique publique d'urbanisme portée par le PLUi, compte tenu du classement des lots concernés en secteur à vocation d'hébergement hôtelier et touristique exclusif.***

Réponse du maître d'ouvrage :

**Point 2 - L'objectif de la procédure de mise en concordance est de mettre en harmonie le cahier des charges du lotissement avec les règles nouvelles fixées par le PLUi.**

Le choix du zonage UH, préexistant dans les PLU de la commune, et confirmé dans le PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération, est clairement exprimé dans le rapport de présentation du PLUi. Ce document, soumis à enquête publique a été approuvé par délibération en date du 26 juin 2025 et est entré en vigueur le 15 septembre 2025.

Précédemment 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) confirmée en appel (CAA Nantes 7 novembre 2024) et aujourd'hui définitive.

Le zonage UH sur ce secteur, dans son règlement écrit et dans son règlement graphique, et les projets de rénovation/extension de l'ancien hôtel restaurant revêtent bien un caractère d'intérêt général pour la commune.

**Appréciation de la commissaire-enquêtrice**

***La commissaire-enquêtrice considère que la réponse apportée par la commune permet d'identifier les objectifs poursuivis par la procédure de mise en concordance, en les rattachant aux orientations du PLUi et à une politique publique d'urbanisme et de développement touristique portée à l'échelle communale et intercommunale.***

***Elle relève que ces éléments contribuent à caractériser l'intérêt général invoqué par la collectivité.***

***La commissaire-enquêtrice observe toutefois que la concomitance entre la mise en concordance et un projet déterminé, ainsi que le caractère ciblé de la procédure, expliquent que ces objectifs aient été diversement perçus par une partie du public, notamment quant à la portée collective de la démarche engagée.***

➤ *Sur l'articulation entre la mise en concordance et le permis de construire*

Il est relevé que le permis de construire relatif à la réhabilitation et à l'extension de l'ancien hôtel-restaurant « Le Gerbot d'Avoine » a été délivré antérieurement à l'engagement de la procédure de mise en concordance du cahier des charges.

***La mairie est invitée à préciser l'articulation entre la délivrance de ce permis de construire et la procédure de mise en concordance engagée, notamment au regard de l'incompatibilité identifiée entre le cahier des charges du lotissement et le PLUi.***

Réponse du maître d'ouvrage :

**Point 3** – Le permis de construire concernant le récent projet de rénovation-extension de l'hôtel restaurant a été délivré le 17/02/2025 en ce qu'il répondait aux prescriptions fixées par le PLU de la commune.

Dans un souci de cohérence en terme d'aménagement urbain et sur le plan juridique au regard des règles d'urbanisme applicables, la commune a décidé d'engager cette procédure de mise en concordance suite à un porté à connaissance en juillet 2025 de l'existence d'un lotissement sur le secteur concerné.

La recherche et l'examen des documents du lotissement ont conduit à mettre en lumière la discordance entre ces documents, certains aspects des constructions existantes et les règles d'urbanisme applicables à ce secteur et qui ont toujours prévalu lors de l'instruction des différentes demandes d'autorisation d'urbanisme.

Compte tenu des délais nécessaires à sa mise en œuvre (sollicitation et rapport d'un géomètre –expert, élaboration des pièces de la procédure ...), la procédure a été déclenchée le 12/11/2025 par la saisine du tribunal administratif et l'organisation de l'enquête publique en janvier 2026.

**Appréciation de la commissaire-enquêtrice**

***La commissaire-enquêtrice prend acte des précisions apportées par la commune, lesquelles permettent d'éclairer la chronologie des démarches engagées et de mieux comprendre les raisons ayant conduit à l'ouverture de la procédure de mise en concordance postérieurement à la délivrance du permis de construire.***

***Elle relève toutefois que cette articulation, bien que juridiquement distincte, a contribué aux interrogations exprimées par une partie du public, sans pour autant remettre en cause la régularité formelle de la procédure de mise en concordance.***

➤ *Sur la prise en compte du cahier des charges lors des autorisations d'urbanisme antérieures*

Lors des visites des lieux, la commissaire-enquêtrice a observé une diversité d'implantations et de configurations bâties au sein du lotissement, traduisant des évolutions intervenues au fil du temps.

***La mairie est invitée à préciser si, et selon quelles modalités, les stipulations du cahier des charges du lotissement de l'Isnain, notamment en matière d'implantation des constructions et de recul par rapport aux voies, ont été prises en compte lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme délivrées au cours des dernières années ?***

***A quelle période les services communaux ont eu connaissance de l'existence et du contenu de ce cahier des charges? et dans quelles conditions celui-ci a été intégré dans la réflexion ayant conduit à la procédure de mise en concordance ?***

***Pouvez-vous préciser si l'existence du lotissement de l'Isnain et de son cahier des charges a été identifiée et prise en compte lors de l'élaboration du PLUi de la SBAA, ainsi que, le cas échéant, lors des documents d'urbanisme communaux antérieurs, et à indiquer comment cette situation a été appréhendée.***

Réponse du maître d'ouvrage :

**Point 4** – Au cours des dernières années, l'instruction des différentes demandes d'autorisation d'urbanisme a veillé à l'application des règles d'urbanisme en vigueur au moment de l'instruction. S'agissant des dernières demandes (extension de la maison d'habitation de Monsieur D. BLANC en 1995, puis le premier projet de rénovation-extension de l'hôtel restaurant du Gerbot d'avoine en 2020), celle-ci ont été accordées.

Aucune référence au cahier des charges du lotissement n'apparaît dans les dossiers d'instruction, tant de la part de la commune (qui n'a eu connaissance de son existence qu'en 2025 – voir supra) que de la part des pétitionnaires (l'ancien propriétaire de l'ensemble immobilier du Gerbot d'avoine a par ailleurs inscrit au registre des observations de l'enquête publique actuelle qu'il n'y a aucune mention à ce sujet dans l'acte notarié relatif à son acquisition).

En outre, aucune contestation des décisions prises ne fait état de cet élément, y compris de la part de l'un des colotis, alors même que l'extension de construction de M BLANC ne respecte pas l'alignement prévu au dit cahier des charges.

Comme il a été dit plus haut, la commune n'ayant eu connaissance de ce lotissement qu'en juillet 2025, aucun élément y afférant n'a été pris en compte lors de l'élaboration du PLUi, approuvé par délibération du 26/06/2025, ni dans les procédures de modifications de PLU communal antérieures.

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

#### **Appréciation de la commissaire-enquêtrice**

***La commissaire-enquêtrice prend acte des éléments apportés par la commune, lesquels éclairent les conditions dans lesquelles le cahier des charges du lotissement a été identifié tardivement et expliquent l'absence de prise en compte de ce document lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme antérieures.***

***Elle constate que cette situation contribue à la complexité actuelle de l'articulation entre le cahier des charges, document ancien de nature contractuelle, et les règles d'urbanisme en vigueur, et permet de comprendre les interrogations exprimées par les colotis au cours de l'enquête.***

➤ ***Sur les effets de la mise en concordance sur le cadre bâti et l'environnement immédiat***

Les observations recueillies expriment des préoccupations quant aux effets potentiels de la mise en concordance sur le cadre de vie, l'harmonie architecturale et les relations avec le voisinage, en particulier pour les riverains situés à proximité immédiate du site concerné.

***La mairie est invitée à préciser les effets attendus de la mise en concordance en matière d'implantation, de volumétrie et de densité des constructions, et à indiquer quels dispositifs***

**du PLUi ou autres outils réglementaires permettent d'encadrer les projets afin de préserver la qualité urbaine et paysagère du secteur.**

Réponse du maître d'ouvrage :

**Point 5** – Le PLUi permet une réhabilitation et une extension de la construction existante selon des modalités 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).

Pour autant, la ville a toujours souhaité que les évolutions à proposer demeurent limitées pour rester en cohérence avec le tissu urbain et en conformité avec les exigences de la loi « littoral ».

Ainsi, lors de l'élaboration du PLU communal de 2011, puis dans la procédure de MEC PLU de 2019 et enfin lors de l'élaboration du PLUi, la commune a maintenu sa volonté de permettre l'existence et le développement d'un hébergement touristique sur ce secteur au travers d'un zonage spécifique tout en restant en cohérence avec le front bâti de l'avenue du Général de Gaulle. Les règles d'urbanisme applicables à ce zonage sont telles que les nouveaux bâtiments devront s'inscrire dans les hauteurs des constructions existantes et suivront la trame architecturale et paysagère du site.

Il convient de rappeler que le maintien de ce zonage UH pour ces parcelles concourt à la volonté politique de faire de Saint-Quay-Portrieux une Ville de Congrès et de séminaires, complémentaire de l'offre existante à "Saint-Brieuc Expo Congrès". Elle permet de conforter une offre hôtelière diversifiée et de qualité, à proximité du centre de congrès. La délimitation de ce zonage dans ce secteur répond à des enjeux majeurs pour la ville, tant d'un point de vue économique que touristique, ainsi qu'en termes de création d'emplois. C'est dans ces conditions que l'intérêt général qui s'attache à ce zonage et au projet de rénovation-extension de l'ancien hôtel du Gerbot d'avoine a été reconnu et confirmé, si besoin était, par la juridiction administrative (TA RENNES du 21/10/2022 et CAA de NANTES du 07/11/2024).

#### **Appréciation de la commissaire-enquêtrice**

***La commissaire-enquêtrice prend acte des précisions apportées par la commune, qui confirment l'existence de dispositifs réglementaires du PLUi visant à encadrer les projets futurs sur le site concerné.***

***Elle relève toutefois que la cessation de l'application des articles 11 et 12 du cahier des charges pour les lots concernés constitue un changement significatif pour les riverains. Elle note que, malgré les garanties apportées par le PLUi, les effets concrets de ces règles demeurent, pour une partie du public, une source d'interrogation légitime au regard de la sensibilité du site et de l'environnement immédiat.***

- *Sur les règles d'urbanisme applicables aux autres lots du lotissement*

Les autres lots du lotissement de l'Isnain, non concernés par la procédure de mise en concordance, sont situés dans des secteurs du PLUi soumis à des règles d'urbanisme distinctes de celles applicables aux lots n° 2, 4 et 6.

***La mairie est invitée à préciser quelles sont les principales prescriptions du PLUi applicables***

*à ces autres lots du lotissement, notamment en matière de règles applicables d'implantation, de volumétrie et d'aspect des constructions.*

*Elle est également invitée à indiquer dans quelle mesure ces règles du PLUi sont compatibles ou non avec les stipulations du cahier des charges du lotissement de l'Isnain, et si des difficultés d'articulation ont été identifiées ou sont susceptibles de se poser à l'avenir pour ces parcelles.*

Réponse du maître d'ouvrage :

**Point 6** – Concernant les autres lots du lotissement ; ceux-ci relèvent d'un zonage U – secteur de niveau 4 dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

- L'emprise au sol est limitée à 40 % avec un biotope de 50 %
- La hauteur maximale est de 9 m, soit un gabarit de R + 1 + comble ou attique.
- Les constructions doivent être en recul de 5 m minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques, soit dans le prolongement de l'existant. L'implantation doit être en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives ou sur une limite séparative au plus.
- Ce secteur en particulier est concerné par la réglementation des espaces proches du rivage.

#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

*La commissaire-enquêtrice relève que ces éléments permettent de clarifier les règles applicables aux autres lots du lotissement et d'identifier les différences de traitement induites par le zonage du PLUi.*

*En revanche, la question de la compatibilité globale entre ces règles et les stipulations du cahier des charges du lotissement n'a pas fait l'objet d'une analyse spécifique dans le mémoire en réponse.*

*Il ressort toutefois des éléments fournis que, pour l'instruction des autorisations d'urbanisme, les règles du PLUi constituent le cadre réglementaire de référence.*

#### **➤ Sur la cohérence d'ensemble et l'évolution future du lotissement**

Les observations du public, mises en perspective avec les éléments relevés lors de la visite des lieux, conduisent à s'interroger sur la cohérence d'ensemble et l'évolution du lotissement de l'Isnain, dans un contexte marqué par des zonages PLUi différenciés et par une application ciblée de certaines stipulations du cahier des charges.

*La mairie est invitée à préciser comment elle appréhende la cohérence et la lisibilité d'ensemble du lotissement de l'Isnain et à indiquer si une réflexion est envisagée, à court ou moyen terme, sur l'évolution globale du cahier des charges, en rappelant les compétences respectives de la commune, de l'intercommunalité et des colotis en matière de modification de ce document.*

## Réponse du maître d'ouvrage :

**Point 7** - L'ensemble des lots sont désormais bâtis. Si une nouvelle construction ou extension devait être envisagée, le règlement d'urbanisme prévoit la possibilité de construction dans le prolongement de l'existant.

En matière de modification du règlement du lotissement, les principes de partage des compétences sont les suivants :

Les colotis ne peuvent modifier d'eux-mêmes que les règles internes (règles de vie, gestion des espaces privés...) sans toucher aux règles d'urbanisme. Cela suppose que les colotis respectent au préalable eux-mêmes leur règles internes de modification du cahier des charges du lotissement.

Dans la mesure où il s'agit d'un PLUi, toute modification de l'aspect extérieur, de la densité ou de la destination des lots par exemple doit être soumise à l'intercommunalité à qui il appartient d'en vérifier la conformité avec le PLUi.

En cas de non-conformité, l'intercommunalité devra refuser la proposition. Si elle entend accepter la proposition, une modification du PLUi doit être envisagée pour changer le règlement du zonage concerné (changement de zonage, augmentation de l'emprise au sol ...) ou créer une zone spécifique à ce lotissement.

En tout état de cause, un dialogue avec les colotis serait à engager pour examiner le but recherché par la modification projetée et en examiner la faisabilité au regard de l'équilibre du PLUi.

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

*Il aurait été utile que le dossier précise davantage en quoi les dispositions du cahier des charges sont susceptibles de produire encore des effets concrets, afin de permettre au public d'appréhender pleinement l'enjeu de la procédure.*

*La commissaire-enquêtrice prend acte de cette ouverture, qui confirme que la question de l'évolution globale du cahier des charges dépasse le seul cadre de la présente procédure et relève d'une réflexion plus large associant l'ensemble des acteurs concernés.*

## 6 - CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE

### ➤ CONCLUSIONS

Au terme de l'enquête publique portant sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de l'Isnain avec le PLUi de SBAA, qui s'est déroulée du lundi 5 janvier 2026 au mercredi 21 janvier 2026 inclus,

après avoir :

- pris connaissance de l'ensemble des pièces du dossier mises à la disposition du public ;
- effectué plusieurs visites sur les lieux, dont une en présence du Directeur Général des Services, ainsi que des visites réalisées seule à l'issue des permanences ;
- tenu les 3 permanences prévues par l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique ;
- échangé avec le Directeur des Services et M. le Maire ;
- analysé l'ensemble des 11 contributions recueillies dans le cadre de l'enquête publique ;
- pris connaissance et examiné les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations du public ;
- étudié le mémoire en réponse transmis par la commune de Saint-Quay-Portrieux ;

la commissaire-enquêtrice considère que :

#### *Points favorables au projet de mise en concordance*

- La procédure engagée repose sur un fondement juridique prévu par le Code de l'urbanisme et vise à assurer une meilleure articulation entre un document ancien, le cahier des charges du lotissement de l'Isnain, et les règles d'urbanisme en vigueur issues du PLUi de SBAA.
- Le projet s'inscrit dans les orientations du PLUi, lesquelles confirment la vocation hôtelière et touristique du secteur concerné, reconnue de longue date dans les documents d'urbanisme.
- Les réponses apportées par la commune permettent de clarifier le périmètre retenu pour la mise en concordance, la chronologie des démarches engagées, ainsi que les règles d'urbanisme désormais applicables aux différentes parcelles du lotissement.
- Le PLUi comporte des dispositifs réglementaires destinés à encadrer les projets futurs, notamment en matière d'implantation, de volumétrie et d'insertion paysagère.

#### *Points de vigilance et limites du projet*

- La mise en concordance est strictement circonscrite à 3 lots et à 2 articles du cahier des charges, ce qui introduit une différenciation de traitement au sein du lotissement, perçue comme sensible par une partie des colotis.
- La chronologie des démarches, avec une procédure de mise en concordance engagée postérieurement à la délivrance du permis de construire, a contribué aux interrogations exprimées par le public, bien que la régularité formelle des procédures n'ait pas été remise en cause.
- L'absence de prise en compte antérieure du cahier des charges dans l'instruction des autorisations d'urbanisme a fragilisé la lisibilité des règles applicables au sein du lotissement et explique en partie les incompréhensions exprimées lors de l'enquête.
- Les effets concrets de la non-application des articles 11 et 12 du cahier des charges pour les lots concernés demeurent, pour certains riverains, une source d'interrogation légitime quant à l'évolution du cadre bâti et paysager.

#### *Appréciation d'ensemble*

La commissaire-enquêtrice considère que le projet de mise en concordance proposé, limité aux articles 11 et 12 du cahier des charges et à trois lots précisément identifiés, s'inscrit dans une logique de mise en œuvre des orientations du document d'urbanisme intercommunal et répond à des objectifs relevant de la politique publique d'urbanisme et de développement touristique portée par la collectivité.

S'agissant de l'article 11, relatif aux modalités générales d'implantation des constructions, la commissaire-enquêtrice relève que les lots concernés sont situés dans un secteur du PLUi à vocation hôtelière et touristique, distinct du zonage applicable aux autres lots du lotissement, et que la modification proposée vise à prendre en compte cette destination spécifique.

S'agissant de l'article 12, relatif aux distances de recul des constructions, la commissaire-enquêtrice observe que ces dispositions ont été conçues pour organiser les relations spatiales entre l'ensemble des lots du lotissement.

Elle relève toutefois que le caractère ciblé et ponctuel de la procédure, ainsi que son articulation avec un projet déterminé, expliquent les interrogations exprimées par une partie du public, lesquelles portent principalement sur la lisibilité, l'équité et la cohérence d'ensemble du lotissement.

Enfin, la commissaire-enquêtrice observe qu'à sa connaissance, aucune observation relative à l'existence du lotissement de l'Isnain ni au classement des lots concernés n'a été formulée lors de l'élaboration et de l'approbation du PLUi, alors même que cette procédure constituait le cadre privilégié pour débattre des choix de zonage applicables au secteur.

➤ **AVIS**

En conséquence, au regard de l'ensemble des éléments du dossier, des observations du public et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, la commissaire-enquêtrice émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de l'Isnain avec le PLUi de SBAA, assorti des recommandations suivantes :

- que la commune assure une information claire à destination des colotis sur la portée exacte de la mise en concordance et sur les règles d'urbanisme désormais applicables aux différentes parcelles du lotissement.
- que les effets concrets de l'application différenciée de l'article 12 soient explicités de manière plus détaillée, afin de permettre une meilleure compréhension par le public et les colotis.
- que la commune fasse preuve d'une vigilance particulière lors de l'instruction des projets futurs sur les lots concernés, afin de garantir la qualité architecturale, paysagère et l'insertion dans l'environnement existant, conformément aux objectifs du PLUi.
- qu'une réflexion puisse être engagée, le cas échéant, avec les colotis et les acteurs compétents, sur l'évolution globale du cahier des charges du lotissement, au regard de son ancienneté et des règles d'urbanisme aujourd'hui applicables, afin d'en améliorer la lisibilité et la cohérence avec les documents d'urbanisme en vigueur.

Fait à Plouaret, le 09 février 2026



Aurélie UZEEL