

ARRETÉ N° 26/PSH/128

Portant mise en concordance du cahier des charges du lotissement de l'Isnain avec le PLUi

Thierry SIMELIERE, Maire de la commune de SAINT-QUAY-PORTRIEUX,

- Vu** Le code de l'urbanisme et notamment les articles L 442-9 et L 442-11,
- Vu** Le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 à 19 et R123-1 à 49 ayant pour objet les enquêtes publiques,
- Vu** Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de SAINT-BRIEUC Armor Agglomération approuvé par délibération n° DB 146-2025 du 26/05/2025 et entré en vigueur le 15/09/2025,
- Vu** La décision du 2/12/2025 du président du tribunal administratif de RENNES désignant Mme Aurélie UZEEL commissaire enquêtrice,
- Vu** L'arrêté municipal n° 25/PSH/527 du 09/12/2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,
- Vu** La publication dans la presse de l'avis d'enquête publique les 17/12/2025 et 06/01/2026,
- Vu** Les pièces du dossier soumis à enquête publique,
- Vu** Le rapport de présentation de la commissaire enquêtrice du 09/02/2026,
- Vu** L'avis favorable rendu par la commissaire enquêtrice à l'issue de ses conclusions,
- Vu** La délibération du conseil municipal n° 2026-01-003 du 02/03/2026 approuvant le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de l'Isnain avec le PLUi de SAINT-BRIEUC Armor Agglomération,
- Considérant** Que le cahier des charges du lotissement de l'Isnain est devenu caduc conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du code de l'urbanisme mais continue à s'imposer aux colotis, compte tenu de sa nature contractuelle, nonobstant cette caducité à l'égard de l'administration,
- Considérant** Que les clauses des articles 11 et 12 du cahier des charges entrent en contradiction avec le règlement de la zone U secteur à vocation d'hébergement hôtelier et touristique exclusif du PLUi sur les lots 2,4 et partiellement 6, correspondant aux parcelles C n°1268, 1270 et 1272
- Considérant** Que le découpage des différents lots ne correspond pas au découpage cadastral qui a lui-même évolué et que la répartition des propriétés foncières ne correspond pas aux lots du lotissement,
- Considérant** Que cette situation conduit à une insécurité juridique avec des autorisations d'urbanisme qui peuvent être délivrées sur le fondement de la réglementation de l'urbanisme mais non conformes sur le fondement contractuel,
- Considérant** Qu'une procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de l'Isnain avec le PLUi de SAINT-BRIEUC Armor Agglomération a été prescrite avec pour objectifs d'harmoniser certaines règles du cahier des charges du lotissement avec les règles d'urbanisme établies par le PLUi au regard de la vocation hôtelière et touristique exclusive de l'unité foncière de l'ancien hôtel, de clarifier et de sécuriser la situation juridique du lotissement,

- Considérant** Qu'à l'issue de l'enquête qui s'est déroulée du 5 au 21/01/2026, la commissaire enquêtrice a rendu son rapport assorti d'un avis favorable à la mise en concordance
- Considérant** Que le conseil municipal a approuvé par délibération du 02/03/2026 le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLUi de SAINT-BRIEUC Armor Agglomération,
- Considérant** Qu'il y a lieu désormais de mettre en concordance ledit cahier des charges avec le PLUi de SAINT-BRIEUC Armor Agglomération,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le cahier des charges du lotissement de l'Isnain est mis en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de SAINT-BRIEUC Armor Agglomération selon le projet soumis à enquête publique et approuvé par le conseil municipal, pour les lots 2, 4 et partiellement 6 correspondant aux parcelles C n°1268, 1270 et 1272,

ARTICLE 2 : Les modifications apportées au cahier des charges du lotissement se traduisent par l'ajout d'un alinéa complémentaire aux articles 11 « Habitation bourgeoise » et 12 « Constructions – mode de leur établissement » du cahier des charges du lotissement, rédigé en ces termes :

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

ARTICLE 3 : Ainsi, les typologies de construction imposées par l'article 11 ne sont plus opposables à ces parcelles ainsi que les prescriptions de l'article 12 (*servitude de non aedificandi et matériaux de construction, pour permettre un usage de matériaux élargi, plus modernes et couramment utilisés pour les constructions à vocation hôtelière et touristique et autorisées par le PLUi*).

ARTICLE 4 : Les autres dispositions du cahier des charges du lotissement demeurent des règles de droit privé applicables à ces parcelles et l'ensemble des prescriptions du cahier des charges demeurent applicables entre les colotis situés hors du secteur à vocation hôtelière et touristique exclusive. Le PLUi demeure en outre à l'ensemble du périmètre du lotissement.

ARTICLE 5 : Une copie du présent arrêté est transmis à Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor

ARTICLE 6 : Le présent arrêté fera l'objet :

- D'un affichage en mairie pendant deux mois
- D'une mise en ligne sur le site internet de la Ville
<https://www.saintquayportrieux.fr/>
- D'une publication au recueil des actes administratifs de la commune

Fait à SAINT-QUAY-PORTRIEUX, le 12/03/2026

Le Maire,
Thierry SIMELIERE

