Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 022-212203251-20260305-DB_20260302_03-DE

COMMUNE DE SAINT QUAY PO
Extrait du registre des délibérations du C

Date de la convocation : 20 février 2026

Nombre de membres en exercice : 23

L'an deux mille vingt-six, le deux mars à dix-huit heures trente, les membres du conseil municipal de la commune de SAINT-QUAY-PORTRIEUX, dûment convoqués, se sont réunis à la mairie sous la présidence de M. SIMELIERE Thierry, Maire, assisté de M. HERY François, Mme BELLONCLE Catherine, Mme DANGUIS Marianne, M. BARBEY-CHARIOU Erwan, Mme Sophie LATHUILLIERE, Adjointes et Adjoints.

Etaient présents : Mme LE NY Marie-Hélène, M. HENRY Claude, Mme DROGUET Yveline, M. BOULAD Pierre, M. VILLENEUVE Jean-François, Mme HALNA Karine, M. DREUMONT Benjamin, M. FREMIN Yannick, M. HUC Hervé, M VASSELIN Albert

Absents représentés :
M. QUELEN Marcel donne pouvoir à Mme BELLONCLE Catherine
Mme CAMUS Nathalie donne pouvoir à Mme LE NY Marie-Hélène
Mme LE COQ Nathalie donne pouvoir à M. SIMELIERE Thierry
M. HENIN Pierre donne pouvoir à M. VILLENEUVE Jean-François
M. DARCEL Victorien donne pouvoir à Mme DANGUIS Marianne
Mme JOULOT Micheline donne pouvoir à M. François HERY

Absente non excusée :
Mme TOUITOU Joséphine

Présents : 16 **Représentés : 6** **Votants : 22**

François HERY a été désigné en qualité de secrétaire de séance.

Délibération n° 2026-01_003

Enquête publique n°250283_Saint-Quay-Portrieux - Mise en concordance cahier des charges lotissement avec PLUi

La ville de SAINT-QUAY-PORTRIEUX a engagé une procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de l'Isnain, situé sur le territoire de la commune avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de SAINT-BRIEUC Armor Agglomération, approuvé par délibération du 26/06/2025 et récemment entré en vigueur le 15/09/2025.

En effet, l'aménagement et l'urbanisation du territoire de la Commune de Saint-Quay-Portrieux ont connu d'importantes évolutions depuis la création du lotissement de l'Isnain en 1934. En parallèle, les règles d'urbanisme et la répartition de la propriété des parcelles cadastrales relatives aux lots du lotissement entre colotis et propriétaires extérieurs ont également évolué depuis sa création.

L'unité foncière de l'ancien hôtel du Gerbot d'Avoine, construit avant la création du lotissement, se compose à présent des parcelles situées dans certains des lots du lotissement.

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

L'enquête publique prévue par la procédure s'est déroulée du lundi 05/01 au mercredi 21/01/2026. Par décision du 02/12/2025, le tribunal administratif de RENNES a désigné Mme Aurélie UZEEL en qualité de commissaire enquêtrice. Trois permanences ont eu lieu en mairie (lundi 05/01, samedi 17/01 et mercredi 21/01).

L'information du public du déroulé de l'enquête publique a eu lieu par voie de presse. Le dossier complet a été mis à disposition de manière dématérialisé sur le site internet de la ville et en version papier en mairie.

La commune de Saint-Quay-Portrieux a retenu un périmètre de mise en concordance limité aux lots n° 2, 4 et partiellement 6 car ce sont les seuls qui relève d'un zonage U – secteur à vocation d'hébergement hôtelier et touristique exclusif au PLUi.

La Commune a toujours prévu un zonage règlementaire 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.

Le zonage UH de ces parcelles, qui figure dans les outils d'aménagement et de planification urbaine (SCOT, PLU), concourt à la volonté 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.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 022-212203251-20260305-DB_20260302_03-DE

C'est dans ces conditions que l'intérêt général qui s'attache à c[illegible] a été reconnu et confirmé, par la juridiction administrative *(décision du TA de Rennes du 21/10[illegible] Nantes 07/11/2024).*

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 U secteur à vocation d'hébergement hôtelier et touristique exclusif**, 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.

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.

Par ailleurs, aucune référence au cahier des charges du lotissement n'apparait dans les dossiers d'instruction, tant de la part de la commune 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).

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.

Le zonage U- secteur à vocation d'hébergement hôtelier et touristique exclusif du PLUi permet une réhabilitation et une extension de la construction existante tout en veillant à ce que les évolutions demeurent limitées.

Les règles d'urbanisme applicables à ce zonage restent en cohérence avec le tissu urbain, en particulier avec le front bâti de l'avenue du Général de Gaulle et en conformité avec les exigences de la loi « littoral ». Ainsi, les nouveaux bâtiments devront s'inscrire dans les hauteurs des constructions existantes et suivront la trame architecturale et paysagère du site.

S'agissant de la portée de la mise en concordance, la procédure permet de clarifier l'application des articles 11 et 12 et leur articulation avec le PLUi. Ces deux articles sont destinés uniquement à la construction et l'implantation des « habitations bourgeoise » pour les lots qui relèvent d'un zonage U. Elle vise à organiser les relations spatiales entre les constructions édifiées sur les lots destinés à un usage d'habitation. 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 raison de la vocation du zonage U exclusivement dédié aux activités hôtelières et touristiques connexes, il est précisé que ces dispositions des articles 11 et 12 du cahier des charges ne s'appliquent pas aux parcelles cadastrées C n°1268, 1270 et 1272, partiellement situées dans les lots 2, 4 et 6 du lotissement.

Dans ce contexte, à l'issue de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice à adresser à la ville un rapport et ses conclusions le 09/02/2026. Ces documents figurent en annexe de la délibération.

Au regard de l'ensemble des éléments du dossier et des observations du public, 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 Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

- 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'enquête publique,
- Vu la publication dans la presse de l'avis d'enquête publique les 17/12/2025 et 06/01/2026,
- 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

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 022-212203251-20260305-DB_20260302_03-DE

Décide par 21 (vingt et une) voix pour et 1 (une) abstention de M. [illegible]

- **D'approuver le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de l'Isnain avec le PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération,**
- **D'autoriser le maire à prendre un arrêté de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de l'Isnain avec le PLUi de Saint-Brieuc Armor Agglomération.**

Le Maire,
Thierry SIMELIERE



Conformément à l'article L. 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Maire certifie le caractère exécutoire du présent acte qui a été publié par affichage à la porte de la mairie et transmis à Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor le – 5 MARS 2026