MINISTÈRE
DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

GUIDE SUR LA SERVITUDE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Mode d'emploi d'un nouvel outil à la main des élus locaux pour mieux répondre aux besoins en logements de leurs habitants

RÉDACTION

La présente note vise à accompagner les collectivités territoriales et les services de l'Etat dans l'instauration d'une servitude de résidence principale dans leur document d'urbanisme.

Elle s'articule en quatre parties :

- Le cadre juridique de la servitude de résidence principale (1)
- Les données utiles pour calculer le taux de résidences secondaires sur un territoire et justifier l'institution de cette servitude et la délimitation des secteurs retenus (2)
- Les modalités d'intégration de la servitude dans le document d'urbanisme (3)
- Les modalités de contrôle de l'effectivité de la servitude sur la durée (4)

Sont joints en annexes deux exemples de plans locaux d'urbanisme (PLU) ayant intégré la servitude de résidence principale dans leur règlement.

MISE EN PAGE

Mission influence, communication et marketing DGALN / MICOM

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES

Ville d'Auray dans le Morbihan, Bretagne ©Xantana / iStock
Vue de l'entrée de la ria et du Port de Doëlan, Clohars-Carnoët, Bretagne ©guy-ozenne / iStock

DATE DE PUBLICATION

Octobre 2026

Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP)
Sous-direction de l'urbanisme réglementaire et des paysages (UP)
Bureau de la planification et de la politique des paysages

Tour Séquoia – 92055 La Défense cedex

SOMMAIRE

1 – LE CADRE JURIDIQUE DE LA SERVITUDE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE 3

1.1 – La servitude de résidence principale définie en zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) 3

1.2 – La servitude de résidence principale délimitée dans toutes zones 3

2 – DONNÉES UTILES : COMMENT ESTIMER LE TAUX DE RÉSIDENCES SECONDAIRES SUR SON TERRITOIRE ? 5

3 – COMMENT INTÉGRER LA SERVITUDE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE DANS LE RÈGLEMENT DE PLU(I) ? 7

3.1 – Périmètre de la servitude de résidence principale 8

3.2 – Justification de la création d'une servitude de résidence principale 8

4 – COMMENT S'ASSURER DE L'EFFECTIVITÉ DU RESPECT DE LA SERVITUDE ? 10

4.1 – Quelles sont les conséquences pour les propriétaires et les locataires ? 10

4.2 – Le contrôle du respect de la servitude de résidence principale 11

4.2.1 – Au stade de l'autorisation d'urbanisme 11

4.2.2 – Les moyens de contrôle et d'action du maire a posteriori 11

1 – LE CADRE JURIDIQUE DE LA SERVITUDE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Plusieurs dispositions du code de l'urbanisme permettent de réguler la part de résidences principales à l'échelle locale au travers de la création d'une servitude de résidence principale dans le règlement du PLU(i).

Ce dispositif permet à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme :

- soit de délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser du PLU(i) des secteurs où les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage exclusif de résidence principale ;

- soit, quelle que soit la zone, de délimiter de tels secteurs, même lorsque la sous-destination « logement » n'est initialement pas autorisée, afin de tenir compte de certaines dérogations aux règles de destination[1] fixées par le PLU(i). Il s'agit là de répondre à la transformation de tous locaux en logements et pour permettre la création de logements en zones d'activité économique.

1.1 – La servitude de résidence principale définie en zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU)

Dans **les zones U (urbanisées) et AU (à urbaniser)**, des **secteurs « constructions nouvelles de logement à usage exclusif de résidence principale »** peuvent être délimités. La servitude de résidence principale est alors attachée à toute construction nouvelle de logement dans ces secteurs.

Le territoire doit être concerné par **la taxe annuelle sur les logements vacants**, prévue à l'article 1406 bis du code général des impôts, ou **par un taux de résidences secondaires supérieur à 20 % du nombre total d'immeubles d'habitation**.

1.2 – La servitude de résidence principale délimitée dans toutes zones

Dans l'ensemble des zones d'un plan local d'urbanisme où la destination logement n'est pas autorisée, des secteurs « logements créés par dérogation aux règles de destination à usage exclusif de résidence principale » peuvent être délimités. La servitude de résidence principale est alors attachée à tous les logements créés à partir de la mobilisation de certaines dérogations aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme, à savoir :

---

[1] La loi du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements est venue compléter le champ d'application de la servitude de résidence principale en l'étendant **aux logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation dans le cas de la dérogation prévue à** l'article L. 152-6-5 du code de l'urbanisme. Puis, la loi du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement a ajouté deux nouvelles possibilités de déroger aux règles du PLU(i) en matière de destination afin de permettre la construction de logements. Dans le cadre de ces dérogations (articles L. 152-6-5, L. 152-6-7 et L. 152-6-9), le législateur donne désormais la possibilité à l'autorité planificatrice de délimiter des secteurs dans lesquels ces nouveaux logements seront également soumis à une obligation d'usage exclusif au titre de la résidence principale.

- la transformation de locaux à destination autre qu'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation (conformément aux articles L. 152-6-5 et L. 152-6-9 du code de l'urbanisme pour le cas particulier des bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière) ;

- la réalisation de logements dans le périmètre d'une zone d'activité économique (conformément à l'article L. 152-6-7) ;

- les logements réalisés en application de l'article L. 152-6-11.

Contrairement aux constructions nouvelles de logement, les logements issus de la transformation de bâtiments existants peuvent être édictés **sur tout le territoire de la collectivité couvert par un plan local d'urbanisme**, et non uniquement dans les zones U et AU. Les zones naturelles (N), agricoles (A) sont également concernées.

Aucun critère n'est dans ce cas prévu par la loi, contrairement au cas des constructions nouvelles de logement. L'ensemble des communes ou des EPCI du territoire peuvent donc mobiliser cet outil.

LE CAS PARTICULIER DE LA CORSE

En application de l'article L. 4424-11 III du code général des collectivités territoriales, la servitude de résidence principale est intégrée dans le plan d'aménagement et de développement durable de Corse (PADDuC) et concerne uniquement les constructions nouvelles. Il convient toutefois de distinguer les communes de Corse dotées d'un PLU ou d'un PLU(I) et les communes qui n'en sont pas encore dotées.

Dans les communes corses non couvertes par un PLU ou un PLUi, la servitude de résidence principale s'applique dans les secteurs définis par le PADDuC. En effet, sur le territoire répondant à l'un des deux critères d'application de la servitude – soit l'application de la taxe sur les logements vacants ou une proportion de 20 % de résidences secondaires par rapport au nombre total d'immeubles à usage d'habitation – le PADDuC peut instituer des secteurs de servitude de résidence principale.

Dans la commune ou l'EPCI qui se dotera d'un PLU ou d'un PLUi, son règlement aura l'obligation d'incorporer la servitude dès lors que le PADDuC aura identifié un secteur dans le périmètre de la commune : la décision de créer la servitude échappera alors à la compétence de la commune. Toutefois, les collectivités déjà dotées d'un PLU ou d'un PLU(i) peuvent intégrer, de leur propre initiative, une servitude de résidence principale dans le règlement de leur document d'urbanisme.

2 – DONNÉES UTILES : COMMENT ESTIMER LE TAUX DE RÉSIDENCES SECONDAIRES SUR SON TERRITOIRE ?

La loi prévoit **deux critères alternatifs** pour identifier les collectivités pouvant instaurer une servitude de résidence principale. Le territoire doit être concerné :

- soit par **la taxe annuelle sur les logements vacants**, prévue à l'article 1406 bis du code général des impôts ;
- soit par **un taux de résidences secondaires supérieur à 20% du nombre total d'immeubles d'habitation.**

Il est rappelé que ces deux critères ne doivent être regardés que lorsqu'il s'agit d'appliquer la servitude de résidence principale à des constructions nouvelles de logement, et non dans le cas de son application aux cas de dérogations aux règles de destinations, ainsi qu'il a été exposé ci-dessus.

Les critères d'application de la servitude de résidence principale s'apprécient à l'**échelle de la commune** – que le document d'urbanisme soit à l'échelle communale ou intercommunale. Par ailleurs, il n'y a pas d'obligation à ce que la servitude couvre toutes les communes de l'EPCI éligibles au dispositif.

QUEL EST LE PÉRIMÈTRE POSSIBLE POUR INSTAURER LA SERVITUDE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE ? – CAS SPÉCIFIQUE D'UN PLUi

Dans le cas d'un PLUi où l'ensemble du territoire n'est pas concerné par un taux de résidences secondaires supérieur à 20% du nombre total d'immeubles d'habitation ou par la taxe sur les logements vacants, la servitude pourra s'appliquer sur les communes respectant ce taux ou étant assujetties à la taxe sur les logements vacants.

Pour établir le respect du **critère relatif à la taxe sur les logements vacants** mentionnée à l'article 1406 bis du code général des impôts, il faut se reporter au décret du 25 aout 2026 relatif au champ d'application de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation prévue par l'article 1406 bis du code général des impôts. Il énumère les communes concernées.

S'agissant du **critère relatif à la présence de plus de 20% de résidences secondaires** parmi le nombre total d'immeubles à usage d'habitation, il est recommandé de s'appuyer sur l'un des outils de référence pour s'assurer que son territoire remplit bien ce critère :

- **Les données de l'INSEE :** basées sur le recensement général de la population, ces données comptabilisent le nombre de résidences principales et de résidences secondaires sur le territoire de chaque commune. Le dernier millésime des données disponibles date de 2022. Elles sont disponibles sur ce site : https://www.insee.fr/fr/statistiques/8581474?sommaire=8582475 et se

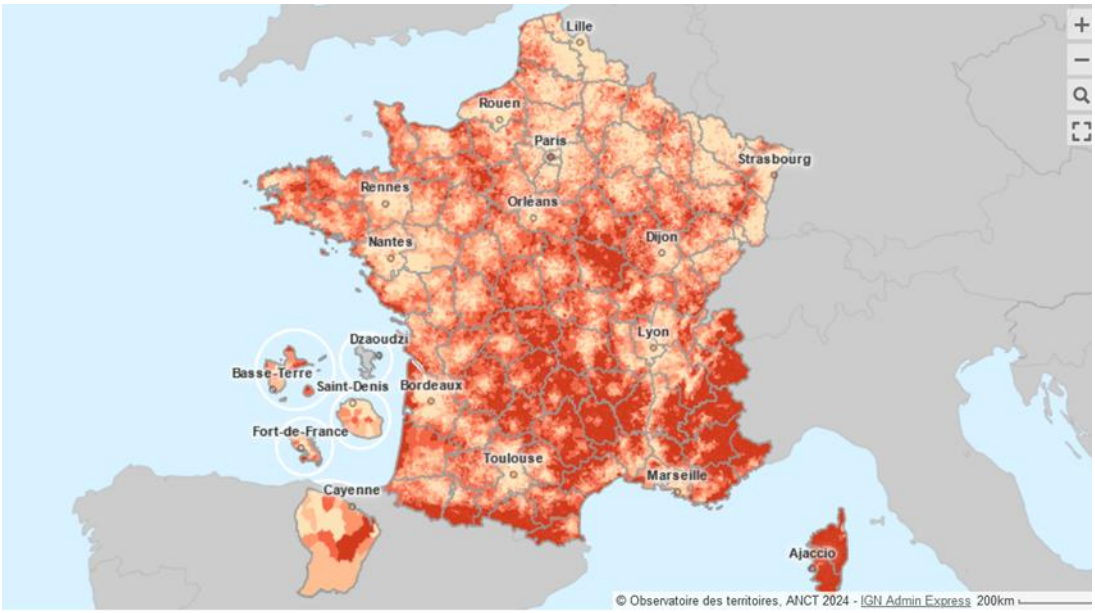
présentent sous la forme de tableur à télécharger. A partir de ces données, le taux de résidences secondaires peut être calculé suivant cette formule :

$$\tau = \frac{\text{Nombre de résidences secondaires}}{\text{Nombre total de logements}} \times 100$$

Le recours à ces données du recensement général de la population est particulièrement recommandé, compte tenu de leur caractère officiel et accessible à tous. Selon ces données, 7 561 communes disposent de 20% ou plus de résidences secondaires sur leur parc total de logements.

- **L'observatoire des territoires :** un ensemble d'indicateurs sélectionnés sont mis à disposition en open data et peuvent être téléchargés et utilisés. Fondée sur les données de l'INSEE de 2022, une cartographie interactive est mise à disposition et affiche les taux de résidences secondaires de chaque commune. Le tableau Excel présentant les données peut être téléchargé. Cet outil est disponible au lien suivant :

  https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/outils/cartographie-interactive



Part des résidences secondaires en 2022 par commune

- **Des données fiscales** : il peut s'agir des fichiers sur la taxe d'habitation qui alimentent la base FILOCOM (fichier des logements à l'échelle communale

élaboré par la DGFIP). Le traitement automatisé de données fiscales FILOCOM permet de créer chaque année une base de données complète sur les logements et leurs occupants. Toutefois, en raison du caractère strictement confidentiel de ces données, elles doivent apparaitre en complément des données du recensement de la population qui sont quant à elles accessibles en open data.

3 – COMMENT INTÉGRER LA SERVITUDE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE DANS LE RÈGLEMENT DE PLU(I) ?

La servitude de résidence principale est intégrée dans le règlement du plan local d'urbanisme de la collectivité.

L'article L. 151-4 du code de l'urbanisme impose notamment à l'autorité planificatrice de justifier, dans le rapport de présentation de son PLU, de toute règle édictée dans le cadre de celui-ci :

- « Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. »

L'intégration de la servitude de résidence principale peut conduire à une modification du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

- Article L. 151-8 : « Le règlement fixe, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols** permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

- Article R. 151-9 : « **Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables**, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9 ». La servitude de résidence principale est donc **intégrée dans le règlement du plan local d'urbanisme de la collectivité**.

L'intégration d'une servitude de résidence principale dans le règlement s'effectue à travers une procédure de modification en application des articles L. 153-36 à L. 153-44[2].

[2] Le législateur ayant en effet spécifiquement prévu, par dérogation à l'article L. 151-31 qui prévoit une procédure de révision en cas de modification des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), que les évolutions de ces orientations pour intégrer des servitudes de résidence principale pouvaient être faites par simple modification

Toutefois, la loi n'exclut pas le recours à une autre procédure d'évolution, ni même d'intégrer la servitude dans le cadre d'une modification ou d'une révision qui porterait également sur d'autres objets.

3.1 – Périmètre de la servitude de résidence principale

Dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)

Dans les zones U ou AU, le règlement peut délimiter des **secteurs** où les constructions nouvelles de logements et/ou les logements issus d'une transformation d'un bâtiment existant à usage autre que d'habitation ou de la réalisation de logements en zones d'activité économique seront **à usage exclusif de résidence principale**.

Dans les zones naturelles (N), agricoles (A), ou forestières (F)

Un tel secteur peut être délimité en zones N, A, ou F mais **ne peut être opposable aux constructions nouvelles de logement**, qui sont, par nature, interdites dans ces zones. Seuls les logements issus d'une transformation d'un bâtiment existant à usage autre que d'habitation[3] peuvent faire l'objet de la servitude.

Point d'attention : l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme (**Cf. Annexe 3**) ne permet pas d'instaurer un pourcentage de résidences principales dans les secteurs délimités du règlement du PLU(i). La servitude de résidence principale, quand elle est instaurée, s'applique « intégralement » à l'ensemble des secteurs délimités dans le règlement, pour les constructions nouvelles de logements et/ou les logements produits à partir de la transformation d'autres bâtiments. Elle se distingue donc de la servitude de mixité sociale de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme.

3.2 – Justification de la création d'une servitude de résidence principale

La modification du PLU(i) dans le cas de la création d'une servitude de résidence principale emporte plusieurs conséquences :

- Le rapport de présentation doit justifier sa création ;
- Le règlement du PLU(i) est modifié pour intégrer la servitude ;
- Un exposé des motifs de la modification devra être mis à disposition du public dans les conditions prévues par l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme.

L'instauration de la servitude de résidence principale doit être **proportionnée à l'objectif poursuivi** et **justifiée par l'intérêt général**. Dans le cas d'une procédure de modification ou pour toute autre procédure d'évolution du PLU(i) qui emporterait la création d'une servitude de résidence principale, la collectivité doit justifier ce choix.

[3] Dans le cadre d'une dérogation aux règles du PLU prévue aux articles L. 152-6-5 et L. 152-6-9 du code de l'urbanisme.

Elle peut se fonder sur plusieurs éléments :

- les **données existantes** en matière de taux de résidences secondaires sur son territoire, en s'appuyant sur les outils présentés ci-dessus ;
- les **chiffres clés** et les **actions issus d'un programme local de l'habitat**, si la collectivité en dispose ;
- les **mesures issues du PLU(i)**, par exemple à travers les objectifs fixés dans le PADD, ou encore des actions mises en œuvre par la collectivité, telles que « limiter les meublés de tourisme » ou « favoriser le logement permanent ».

En effet, la servitude de résidence principale doit être **cohérente avec le PADD**. Pour ces raisons, l'instauration d'une servitude de résidence principale peut comme il a été dit être de nature à entrainer une modification des orientations du PADD.

Il est important d'appuyer, dans le rapport de présentation, les **raisons de l'instauration de cette servitude** dans le règlement du PLU(i), que ce soit à l'échelle de toutes les zones U et AU du territoire (pour les constructions nouvelles de logements) ou toutes les zones y compris les zones naturelles, agricoles ou forestières (pour les transformations de bâtiments autres qu'habitation en habitation et la réalisation de logements en zones d'activité économique[4]) ou uniquement de certains secteurs délimités.

Une fois le ou les secteurs identifié(s), le règlement doit être modifié afin d'intégrer la servitude et la règlementation qui en découle dans les secteurs concernés. Plusieurs moyens peuvent être envisagés pour intégrer la servitude dans le règlement :

- Ajouter la servitude dans le tableau des destinations et sous-destinations autorisées dans chaque secteur, en reprenant pour la sous-destination "logement" les dispositions de la servitude. Le cas échéant, le rapport de présentation peut prévoir de l'appliquer à toutes les zones autorisant le logement dès lors qu'il s'agit d'une zone U ou AU, sous réserve d'apporter une justification suffisante. (Cf. **Annexe 1 – Extrait du règlement du PLU de Chamonix-Mont-Blanc**).

- Identifier dans le document graphique les zones urbaines ou à urbaniser qui intègrent la servitude et apporter des précisions dans le règlement écrit qui reprend une trame spécifique pour chaque zone urbaine ou à urbaniser concernée. (Cf. **Annexe 2 – Extraits du règlement écrit et des documents graphiques du PLU de Cancale**).

[4] Dans le cadre d'une dérogation aux règles du PLU prévue aux articles L. 152-6-5, L. 152-6-7 et L. 152-6-9 du code de l'urbanisme.

- Prévoir dans certains secteurs, tels que le centre-ville ou autres zones touristiques (A, AU, U, N ou F), que les logements issus de la transformation de bâtiment à destination initiale autre que d'habitation ou issus d'une réalisation en zone d'activité économique seront également destinés à un usage de résidence principale. En effet, les articles L. 152-6-5, L. 152-6-7 et L. 152-6-9 du code de l'urbanisme impliquent que la sous-destination « logement » n'est pas autorisée dans le règlement du PLU.

Point d'attention : l'intégration de la servitude dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ne suffit pas, à elle seule, à rendre le dispositif opposable aux projets. Le code de l'urbanisme précise bien que la servitude doit être identifiée dans le règlement. Il en est également ainsi pour la servitude de mixité sociale prévue à l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme.

L'article L. 151-14-1 prévoit que lorsque le règlement est modifié et supprime un secteur soumis à la servitude de résidence principale, les logements concernés ne sont plus soumis à cette obligation. La servitude de résidence principale suit donc la vie du bien tant qu'elle s'applique dans le règlement du plan local d'urbanisme.

4 – COMMENT S'ASSURER DE L'EFFECTIVITÉ DU RESPECT DE LA SERVITUDE ?

L'effectivité de la servitude de résidence principale repose sur le droit privé et sur un contrôle a posteriori, et non sur un mécanisme d'autorisation préalable.

4.1 – Quelles sont les conséquences pour les propriétaires et les locataires ?

L'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme (**Cf. Annexe 3**) précise qu'**à peine de nullité**, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à cette servitude en porte la **mention expresse.** La servitude de résidence principale doit donc être mentionnée dans l'ensemble des actes notariés.

Le **non-respect par le locataire de la servitude de résidence principale** – par exemple en cas de sous-location comme meublé touristique au-delà d'une période comprise entre 90 jours et 120 jours par an[5], selon les communes – peut entraîner **la résiliation du bail de plein droit** (articles 4 g) et 7 h) de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs). Le bailleur doit prévoir explicitement cette clause de résiliation de plein droit dans le bail d'habitation.

[5] En savoir plus :
https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/25113_GuidePratique2025MeubleTourisme.pdf

4.2 – Le contrôle du respect de la servitude de résidence principale

4.2.1 – Au stade de l'autorisation d'urbanisme

Le règlement du PLU est **opposable aux autorisations d'urbanisme** dans un rapport de conformité. La servitude de résidence principale étant intégrée au règlement du PLU, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme devrait, en principe, refuser un projet qui irait à l'encontre de cette obligation. Néanmoins, en l'état du droit, le code de l'urbanisme n'impose pas au pétitionnaire de renseigner, à l'occasion de sa demande d'autorisation d'urbanisme, l'information selon laquelle la construction projetée constitue une résidence principale ou non.

Les documents Cerfa relatifs à la demande d'autorisation d'urbanisme comprennent seulement une case indiquant le **« mode d'utilisation principale des logements »**, dans le paragraphe intitulé « informations complémentaires », par laquelle le pétitionnaire déclare si la construction, en cas d'occupation personnelle, servira de résidence principale ou de résidence secondaire (article R. 431-34 du code de l'urbanisme).

Si cette information à caractère statistique fait partie des informations devant être fournies dans la **demande de permis de construire ou la déclaration préalable**, l'absence de cette information n'a pas d'incidence sur l'examen du caractère complet de la demande (article R. 431-4 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, la servitude de résidence principale renvoie à **l'usage** que le pétitionnaire fera de son bien et ne peut, pour cette raison, faire l'objet d'un refus d'autorisation d'urbanisme fondé sur cet aspect.

Toutefois, la **mention de la servitude de résidence principale** pourra être portée dans **l'arrêté d'autorisation** afin d'en informer le pétitionnaire.

4.2.2 – Les moyens de contrôle et d'action du maire a posteriori

Ce contrôle peut emprunter **deux voies**, qui peuvent se cumuler : la voie administrative par le biais d'une mise en demeure assortie d'une astreinte ; la voie pénale par des poursuites devant le juge pénal de l'urbanisme.

La mise en demeure et l'astreinte administratives

En application du I de l'article L. 481-4 du code de l'urbanisme, le maire peut mettre en demeure le propriétaire du logement (ou, le cas échéant, le locataire) de régulariser la situation en cas d'occupation d'un logement en méconnaissance de la servitude de résidence principale dès lors que cette méconnaissance a été constatée par un agent de la collectivité commissionné par le maire en application de l'article L. 480-1.

Seules les personnes commissionnées par le maire peuvent constater le non-respect de la servitude de résidence principale. A la suite de l'établissement du procès-verbal

d'infraction, le maire doit permettre au propriétaire ou au locataire de faire part de ses observations, mais également de régulariser la situation.

Pour plus d'efficacité, le maire peut également assortir sa mise en demeure d'une astreinte. Elle peut être fixée lors de la mise en demeure, à l'expiration de celle-ci ou lors de la prolongation du délai d'exécution en cas d'absence de régularisation. Le montant de l'astreinte est au maximum de 1000 euros par jour. Le maire doit cependant fixer le montant en « tenant compte de la situation de l'intéressé et des circonstances de l'espèce », notamment de la nature de la méconnaissance de l'obligation et des moyens à la disposition de l'intéressé (article L. 481-4).

Les sanctions pénales

L'ensemble des procédures et sanctions pénales prévues par le droit de l'urbanisme doivent pouvoir être mobilisés pour faire respecter l'obligation d'usage exclusif en tant que résidence principale, qui est prévue au règlement d'urbanisme et est mentionnée dans l'arrêté d'autorisation : elle constitue une règle d'urbanisme qui s'impose. Cela passera par l'établissement d'un procès-verbal et la saisine du procureur de la République qui décidera d'engager les poursuites devant la juridiction compétente.

ANNEXE 1
Extrait du règlement du PLU de Chamonix-Mont-Blanc

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PREAMBULE

La zone Ua correspond au centre-ville de la commune. Ont vocation à y trouver place les logements et hébergements touristiques, commerces, bureaux et services marchands et non marchands de la station, équipements généraux, ainsi que de sport, loisirs, tourisme et culture.

La zone est concernée par le sous-secteur en faveur de l'hôtellerie indicé "-h".

Information : Une partie de la zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

Cette zone est concernée par un périmètre en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) sur le secteur de la gare.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	Ua
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	(1)
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	(2)
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	

	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte	(3)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

(1) Toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

Les logements concernés ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

(2) Les constructions à destination de l'artisanat et de commerces de détail (dont les changements de destination vers cette sous-destination) sont autorisées dans la limite de 250 m² de surface de plancher au maximum, et à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat et que les surfaces de stockage de matériaux et matériel soient intégrés dans le bâtiment.

(3) Seule l'extension des lieux de culte existants est autorisée.

Les annexes des destinations et sous destinations autorisées, à condition d'être situées en second rideau.

ANNEXE 2

Extraits du règlement écrit et des documents graphiques du PLU de Cancale

ARTICLE 14 – SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALE

Pour les zones repérées graphiquement, au titre de **l'article L.151-14-1** du **Code de l'urbanisme les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale**, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (occupée au moins 8 mois par an).

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

Les logements concernés par l'obligation prévue au premier paragraphe ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

Lorsque le règlement est modifié et supprime un secteur soumis à l'obligation prévue au présent article, les logements concernés ne sont plus soumis à ladite obligation.

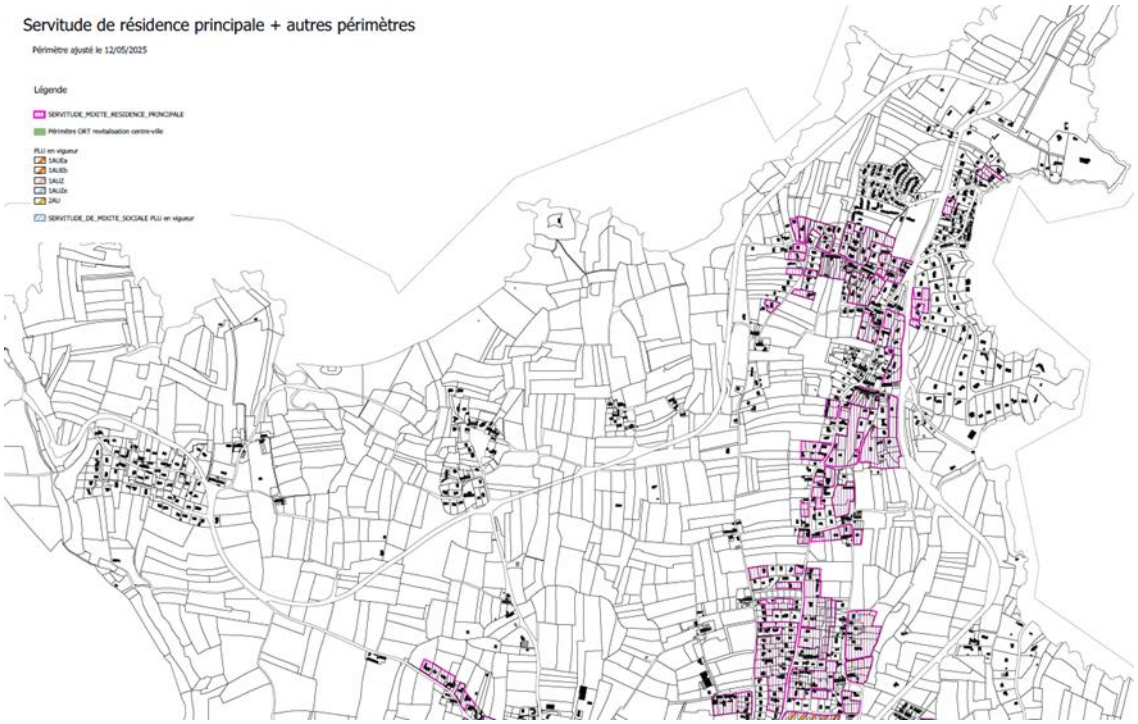
Les logements existants ne sont pas concernés par la servitude.

Cette règle est reportée sur le règlement graphique par une trame spécifique, sur les zones concernées.

La règle suivante est rappelée aux dispositions applicables des zones urbaines ou à urbaniser concernées par la servitude :

« Toutes constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale, ainsi les constructions nouvelles de résidences secondaires sont interdites dans ces secteurs ».

Pour rappel : La délimitation de secteurs de résidences principales est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.



ZONE UB

La zone UB correspond aux espaces urbains qui bordent deux boulevards principaux menant au cœur de ville, et adaptés à un processus de renouvellement urbain via une densification maitrisée de la zone, en tenant compte de l'urbanisation existante.

Rappel : « Toute opération groupé de logements à usage d'habitation, en résidences principale ou secondaires ou locatives, devra comprendre :

- pour les opérations de 5 à 11 logements : au minimum 20 % de logements locatifs sociaux».

- pour les opérations de 12 logements ou plus : au minimum 25 % de logements locatifs sociaux».

Rappel : « Toutes constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale ».

ANNEXE 3
Article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le règlement peut également délimiter des secteurs dans lesquels les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément aux articles L. 152-6-5, L. 152-6-7 ou L. 152-6-9, sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Il peut également délimiter des secteurs dans lesquels les logements réalisés en application de l'article L. 152-6-11 du présent code sont à usage exclusif de résidence principale.

La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe sur la vacance des locaux d'habitation mentionnée à l'article 1406 bis du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

Lorsque le règlement est modifié et supprime un secteur soumis à l'obligation prévue au présent article, les logements concernés ne sont plus soumis à ladite obligation.

NOTA :

Conformément au A du IX de l'article 108 de la loi n° 2026-103 du 19 février 2026, ces dispositions, dans leur rédaction résultant du III du même article, s'appliquent à compter des impositions établies au titre de l'année 2027.

Pour les impositions établies au titre de 2027, il est tenu compte de la durée de vacance de chaque logement avant le 1er janvier 2027. »

MINISTÈRE
DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité