

AFFAIRE N°14

09.12 2025 servitudes de résidence principale – dinan agglo

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le

ID : 022-212202824-20251209-202512170955-DE

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

ARRONDISSEMENT DE DINAN

REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté-Egalité-Fraternité

COMMUNE DE SAINT-CAST LE GUILDO

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Séance ordinaire du 9 Décembre 2025

à 20 heures

Le Conseil Municipal de la commune de SAINT-CAST LE GUILDO légalement convoqué, s'est assemblé en Mairie, sous la présidence de Mme MICHEL Marie-Madeleine, Maire

Présents : Mme Marie-Madeleine MICHEL, Mme JEGU, M. VILT, Mme MAKLES, M. VELY, Mme QUENOUAULT, M. DELAMOTTE, M. PLESIER, M. LEMOINE, Mme FROSTIN, Mme BREGAINT, M. PORTE, Mme Chantal MICHEL, M. HAMON, Mme RAOUL-DUVAL, Mme LETESSIER

Absents excusés représentés : Mme SELMER, M. VILPASTEUR respectivement représentés par M. VILT, Mme JEGU

Absent excusé : M. LABBE

Absents : M. LEMAITRE, M. REBILLARD, Mme FRANCOIS

Secrétaire de séance : Mme TROTEL

Le nombre de conseillers en exercice est de 23

Présents : 17

Votants : 19 (dont 2 pouvoirs)

Convocation adressée le 3 Décembre 2025

*

AFFAIRE N°14 - SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALE - DEMANDE A DINAN AGGLOMERATION D'INTEGRATION D'UN PERIMETRE DE SERVITUDE AU SEIN DU PLUIH EN COURS DE REVISION

Rapporteur : M. VILT

La loi 2024-1039 du 19 novembre 2024 dite Loi LE MEUR vise à rééquilibrer attractivité touristique et droit au logement des résidents permanents.

Son article 5 crée une nouvelle servitude d'urbanisme : la servitude de résidence principale (également appelée servitude de résidence permanente). Cette servitude permet au rédacteur du PLUIH de restreindre l'usage d'un bien immobilier nouvellement construit à la seule fonction de résidence principale sur un périmètre déterminé.

La servitude est codifiée à l'article L 151-14-1 du Code de l'Urbanisme. Elle impose une occupation en tant que résidence principale au sens de l'article 2 de la Loi du 6 juillet 1989 : « La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation. »

La servitude doit être prise en compte lors de la rédaction d'actes de vente ou de baux. Le Code de l'Urbanisme impose de la mentionner dans toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location.

La mesure de servitude peut s'appliquer aux zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) des communes où la part de résidences secondaires dépasse 20% du nombre total d'immeubles d'habitations. Elle concerne uniquement les nouvelles constructions.

L'effet juridique principal est l'interdiction, dans les périmètres déterminés, de nouvelles constructions constituant un meublé de tourisme de courte durée ou une résidence occupée à titre secondaire.

AFFAIRE N°14

09.12.2025 servitudes de résidence principale – dinan agglo

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le

ID : 022-212202824-20251209-202512170955-DE

Un manquement à cette obligation peut donner lieu à des sanctions administratives, voire à des actions civiles si la servitude est violée. Le nouvel article L 481-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que le Maire peut constater une infraction par l'intermédiaire d'un agent commissionné. Le Maire pourra alors mettre en demeure le propriétaire de régulariser la situation. Dans le cas contraire, une astreinte journalière pourra être prononcée dont le montant pourra atteindre 1000 euros par jour dans la limite d'un plafond de 100 000 €.

La servitude de résidence principale s'ajoute aux outils déjà existant pour encadrer les meublés de tourisme (changement d'usage et procédure d'enregistrement) déjà instaurés par la Commune. Elle s'inscrit dans une logique de planification cohérente avec les objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN), en favorisant la réutilisation des logements existants à des fins pérennes.

Suite à la présentation du dispositif en Commission Plénière du 26 novembre 2025, la Commune souhaite solliciter Dinan Agglomération pour intégrer au sein du PLUIH en cours de révision, à l'échelle de son territoire, la servitude de résidence principale décrite ci-dessus.

L'objectif est de développer l'offre de logements accessibles aux habitants permanents en régulant le marché de l'immobilier et de maintenir l'attractivité du territoire et le développement des centralités.

Une proposition de périmètre a été délimitée. Elle a été motivée par les choix suivants :

- Intégrer les pôles de centralité avec des critères de proximité, d'équipements, de services publics et de dynamique commercial
- Repenser les entrées de ville et ainsi lutter contre le phénomène des « volets fermés » l'hiver
- Rendre effectif son application au regard d'une analyse de la disponibilité du foncier en ville.

Dans ce contexte, la commune propose de retenir les principes de définition suivants :

- Définition d'un périmètre cohérent sur les centralités de Saint-Cast et du Guildo
- Elargissement aux parcelles ou unités foncières en zones U > à 1000 m²

Ce critère étant défini au stade de l'élaboration du périmètre de zonage, une future division parcellaire n'aurait ainsi pas d'impact sur l'assujettissement de l'unité foncière à la servitude.

Le zonage proposé à Dinan Agglomération est joint en pièce annexe.

APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL

SOLLICITE Dinan Agglomération par le biais de cette délibération afin de demander la création d'un périmètre de servitude de résidence principale au sein du territoire de la Commune dans le cadre de la révision du PLUIH.

VOTE : UNANIMITE

Secrétaire de séance
Soizic TROTEL

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire, Marie-Madeleine MICHEL

