

NOTICE D'INFORMATION RELATIVE A LA SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALE SUR LE SECTEUR « DU COURTIER ».

La commune de Réallon a engagé une procédure de modification de son plan local d'urbanisme (PLU) afin d'instaurer, sur le secteur dénommé « du Courtier » (liste des parcelles incluses ci-après) une servitude de résidence principale fondée sur les dispositions de l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme.

Cette évolution du PLU vise à encadrer l'usage des logements à construire dans ce secteur, en cohérence avec les possibilités offertes au règlement du PLU pour définir des règles relatives à l'affectation des sols et à la destination des constructions, et notamment pour délimiter des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

➤ CONTENU ET EFFETS DE LA SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALE

En application de l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut, dans certaines conditions, délimiter des secteurs dans les zones urbaines ou à urbaniser au sein desquels toutes les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage à titre de résidence principale.

Dans le secteur « du Courtier », la modification du PLU a pour objet d'imposer que tout logement issu d'une construction nouvelle à usage d'habitation soit affecté exclusivement à la résidence principale de ses occupants, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, c'est-à-dire occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Les logements existants à la date d'instauration de la servitude ne seront pas soumis à cette obligation, la servitude de résidence principale ne visant que les constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre délimité par le règlement du PLU.

Les propriétaires et occupants des logements concernés devront respecter cette affectation à l'usage de résidence principale, les usages incompatibles, notamment un usage prépondérant en tant que résidence secondaire ou meublé de tourisme au-delà des limites admises par les textes applicables, étant exclus.

Il est en outre prévu, à peine de nullité, que toute promesse de vente, tout contrat de vente, tout bail et tout contrat constitutif de droits réels portant sur un logement soumis à la servitude de résidence principale comporte une mention expresse de cette obligation d'usage à titre de résidence principale.

La servitude cessera de produire effet pour les constructions situées dans un secteur qui viendrait, le cas échéant, à être ultérieurement supprimé du champ d'application de l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme à l'occasion d'une nouvelle évolution du PLU.

➤ PERIMETRE D'APPLICATION DE LA SERVITUDE

La servitude de résidence principale projetée s'appliquera au sein du secteur dit « du Courtier », tel que délimité par le règlement et les documents graphiques du PLU, comprenant les unités foncières cadastrées comme suit :

- Parcelles section Section G, n° 578, 624, 626 en partie, 627, 1260, 1239, 2017, 2022.
- La liste définitive des parcelles concernées sera précisée dans le dossier de modification du PLU et dans les documents graphiques annexés, conformément aux règles relatives à la représentation des servitudes dans les documents d'urbanisme.

➤ PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU ET PLANNING INDICATIF

La modification du PLU destinée à instituer la servitude de résidence principale sur le secteur « du Courtier » est conduite selon la procédure de modification simplifiée prévue par le code de l'urbanisme pour ce type d'évolution du règlement, lorsque la mise en place ou l'adaptation des secteurs concernés par la servitude de résidence principale est en cause.

Un planning détaillé de ces différentes étapes est reproduit ci-après, afin de permettre aux porteurs de projet d'anticiper les échéances de la procédure :

Option 1 : En l'absence d'évaluation environnementale, les étapes sont les suivantes :

- Délibération décidant de ne pas soumettre le dossier à évaluation environnementale
- Transmission aux PPA pour avis (délais 1-2 mois) -> juin 2026
- Mise à disposition du public (délai d'un mois) -> juillet 2026
- **Approbation en CM -> août 2026**

Option 2 : Si évaluation environnementale, les étapes sont les suivantes :

- Délibération décidant de soumettre le dossier à évaluation environnementale
- Délibération définissant des modalités de concertation et application de ces modalités (délais 1-2 mois) -> juin 2026
- Transmission aux PPA pour avis et à la MRAE (délais 3 mois) -> septembre 2026
- Mise à disposition du public (délai d'un mois) -> octobre 2026
- **Approbation en CM -> novembre 2026**

GéoAS

0 20 m

Source : Plan cadastral DGFiP 2025

Légende

- Zones du PLU
 - U - urbanisée
- VOIRIE - Adresse
 - Adresse
- VOIRIE - Places
- VOIRIE - Voies
- Voies
- Chemins

Source : Plan cadastral DGFIP 2025