



## LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

### DÉFINITION

Un emplacement réservé est une zone délimitée dans le PUD qui permet de réserver des terrains pour la réalisation :

- De voies et ouvrages publics,
- D'installations d'intérêt général,
- D'espaces verts, etc.

Il traduit un engagement de la collectivité sur un foncier. Le propriétaire de ce foncier est alors contraint par une réglementation qui lui est opposable. Les emplacements réservés sont énumérés et représentés graphiquement dans le PUD en hachuré noir.

### OBJECTIFS

La collectivité met une option sur des terrains qu'elle envisage d'acquérir.

Leur application permet de geler tout projet de construction privée.

### PRINCIPES

Les emplacements réservés sont majoritairement définis pendant la révision ou la modification d'un PUD.

Pour chaque emplacement réservé, la collectivité lui attribue un numéro, liste les parcelles et calcule la surface impactée, définit la destination (intérêt général) et précise le bénéficiaire (elle-même ou une autre collectivité).

### LE BÉNÉFICIAIRE

Le bénéficiaire d'un emplacement réservé est soit une collectivité (la Commune, la Province ou le

Gouvernement), soit un service public (la Direction de l'Aviation Civile). Lorsque la destination est une voie, l'emplacement réservé doit préciser les principales caractéristiques (la largeur envisagée et son futur usage). Le propriétaire d'un terrain dont une partie est grevée par un emplacement réservé, dispose d'un droit de délaissement, qui lui permet d'exiger que le bénéficiaire de l'emplacement réservé lui achète son terrain ou le négocie contre des droits à construire.

### DROIT DE DÉLAISSEMENT

Le bénéficiaire dispose de deux choix possibles :

- Il achète le terrain ou il négocie les droits à bâtir perdus,
- Il refuse l'acquisition et l'emplacement réservé tombe.

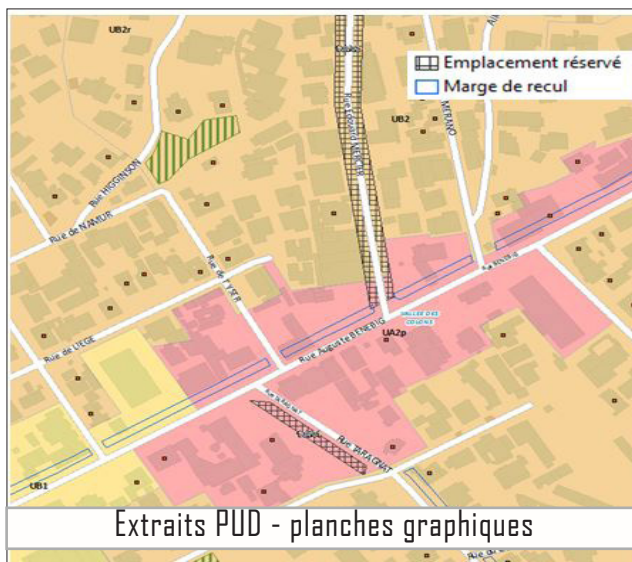
### REPORT DE DROITS À CONSTRUIRE

Le propriétaire et le bénéficiaire peuvent s'accorder sur une cession gratuite contre report de droits à construire.

Ainsi les droits à construire cédés au bénéficiaire peuvent être reportés sur la partie constructible restante du terrain. Ce report des droits à construire sera étudié au cas par cas dans le respect des règles du PUD. Le bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter du dépôt de la demande en mairie pour se prononcer sur l'acquisition.

### DURÉE DE VALIDITÉ

Tant que l'emplacement réservé figure au PUD en vigueur et qu'il n'a pas fait l'objet d'une demande de droit de délaissement, **il s'impose.**



## LA MARGE DE REcul

### DÉFINITION

La marge de recul est une limite d'implantation des constructions. Elle se fixe par rapport à la voie publique. Elle est majoritairement parallèle à celle-ci.

Elle correspond à un retrait par rapport à la voie publique, créant une bande foncière inconstructible, sans perte de droits à construire pour le propriétaire. Elle est destinée à un projet d'intérêt général (souvent pour de la voirie).

Cet espace **reste cependant propriété privée**.

Le règlement définit donc une marge de recul pour organiser l'implantation des nouvelles constructions.

Elle est représentée graphiquement sur le plan de zonage par un polygone au contour bleu.



Marge de recul/limite séparative/  
Alignement/Retrait

### OBJECTIFS

C'est un outil complémentaire à l'emplacement réservé pour mettre en œuvre la stratégie communale des modes actifs.

Il permet un agencement harmonieux des constructions par rapport aux voies publiques

Il peut répondre également à des exigences d'hygiène, de salubrité, de sécurité ou de confort phonique.

Cet outil est privilégié par la collectivité lorsque celle-ci n'envisage pas de travaux à court terme.

### PRINCIPES

La marge de recul est apposée sur certains axes nécessitant d'être élargis ou aménagés afin de faire reculer le front bâti de la rue au fil du renouvellement urbain avec l'interdiction de construire dans l'espace concerné.

Dans la majorité des situations, la marge de recul présente peu ou pas d'effets.

Les distances d'implantation des constructions définies dans le règlement de chaque zone à l'article 7, imposent déjà un tel retrait par rapport à la rue.

Cela constitue une réserve foncière pour permettre d'améliorer les conditions de déplacements, pour les transports en commun, pour les vélos et ou piétons, etc.

### DURÉE DE VALIDITÉ

Tant que la marge de recul figure au PUD en vigueur, **elle s'impose**.

### VÉRIFIER, NOTER

Dans le cadre d'un nouveau projet de construction, il est donc important:

- d'étudier l'implantation de sa future construction compte tenu d'un éventuel emplacement réservé ou d'une marge de recul.
- de s'approprier les dispositions de l'article 7 du règlement du PUD de la zone concernée, correspondant à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

