

02.26.1

Commune de Renens secteurs 1.12 - 1.13 - 1.19

SERVICE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
Section de l'urbanisme

L. 61670

Plan d'extension partiel "P 29" "Au Corjon" REGLEMENT

<p>APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE DANS SA SEANCE DU <u>7 MARS 1983</u></p> <p>LE SYNDIC :  LE SECRETAIRE : </p> 	<p>DEPOSE A L'ENQUETE PUBLIQUE DU <u>13 AOUT 1983</u> AU <u>20 SEP. 1983</u></p> <p>LE SYNDIC :  LE SECRETAIRE : </p> 
<p>ADOpte PAR LE CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE DU <u>DEC. 1983</u></p> <p>LE PRESIDENT  LE SECRETAIRE : </p> 	<p>APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT DU CANTON DE VAUD DANS SA SEANCE DU <u>24 FEV. 1984</u></p> <p>L'ATTESTE  LE CHANCELIER : </p>

REGLEMENT DU PLAN D'EXTENSION PARTIEL "CORJON-BAUMETTES"

CHAPITRE I

Article 1

Le présent règlement s'applique à la zone circonscrite par un liséré bleu.

Article 2

La zone est divisée en trois secteurs :

Secteur 1 : habitation collective

Secteur 2 : habitation familiale contiguë

Secteur 3 : habitation individuelle et familiale

CHAPITRE II

Secteur 1 : habitation collective

DESTINATION DU SECTEUR

Article 3

Le secteur est destiné à l'habitation collective à l'exclusion de toute activité artisanale. L'exercice des professions libérales y est autorisé. Des petits commerces, ainsi que d'autres équipements de quartier, tels que jardin d'enfants ou garderie peuvent être autorisés par la Municipalité au rez-de-chaussée des immeubles du périmètre f.

VARIANTES DE PLANS

Article 4

Les implantations de bâtiments figurées sur le plan sont indicatives. Le nombre de corps de bâtiments sera cependant de 5 pour le périmètre f et de 4 pour le périmètre g.

PERIMETRES D'EVOLUTION

Article 5

Les constructions hors-terre, y compris les balcons et loggias, ne peuvent dépasser les limites des périmètres d'évolution.

Les bâtiments seront implantés en limite de périmètres sud-est f et sud-ouest g.

ETAPES DE REALISATION

Article 6

Chaque périmètre fera l'objet d'une seule étape de réalisation.

SURFACE HABITABLE

Article 7

La surface habitable brute totale du secteur, calculée selon la norme 514'420 ORL de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich, ne dépassera pas 7800 m²; les surfaces indiquées dans les périmètres sont indicatives à plus ou moins 5% près.

BALCONS, LOGGIAS

Article 8

Chaque logement disposera au moins d'un balcon ou loggia correctement ensoleillé, de dimensions adaptées à la grandeur du logement et de proportions permettant une utilisation optimale.

NOMBRE DE NIVEAUX, ALTITUDES

Article 9

Le nombre de niveaux constructibles est fixé par le plan et les coupes/élévations. Les cotes d'altitude figurant sur le plan et les coupes/élévations indiquent la hauteur maximale des divers corps de bâtiments, réserve faite des dispositions de l'article 10.

CONSTRUCTIONS HORS GABARIT

Article 10

Les superstructures éventuelles seront réduites au minimum nécessaire, et leur hauteur doit être justifiée par des besoins techniques. Elles seront soigneusement intégrées à l'architecture des bâtiments.

TOITURES

Article 11

Les toitures seront plates ou à très faible pente; les matériaux de couverture brillants sont interdits.

CLOTURES

Article 12

Dans ce secteur, les barrières et clôtures de quelque nature que ce soit sont interdites, à l'exception des garde-corps de protection, murs de soutènement ou haies vives nécessaires.

TERRASSES PLAIN-PIED

Article 13

Tous les appartements situés aux rez-de-chaussées doivent disposer d'une sortie directe sur une terrasse qui leur est réservée.

REZ-DE-CHAUSSEES

Article 14

Dans le périmètre g on ménagera des passages en suffisance pour assurer une bonne relation entre la zone de verdure du ruisseau des Baumettes et les espaces de jeux au centre du quartier.

Les surfaces qui ne sont pas directement nécessaires comme circulations d'accès aux logements ne seront pas prises en considération dans le calcul ORL 514.420.

CHAPITRE III

Secteur 2 : habitation familiale contiguë

DESTINATION DU SECTEUR

Article 15

Ce secteur est destiné à des habitations familiales contiguës dans les périmètres a,b,c,d,et e.

Chaque porte d'entrée ne donnera accès qu'à un seul logement.

Le secteur est destiné à l'habitation à l'exclusion de toute activité artisanale et commerciale.

N'entre pas dans cette définition l'exercice des professions dites libérales.

VARIANTES DE PLANS

Article 16

Les implantations de bâtiments figurées dans le plan sont indicatives, mais l'orientation indiquée est impérative, à plus ou moins 5° près.

PERIMETRES D'EVOLUTION

Article 17

Les constructions, ainsi que les porches d'entrée, balcons, loggias, ne dépasseront pas les périmètres d'évolution.

Exception est faite pour les avant-toits qui pourront dépasser les périmètres d'un mètre au plus et pour les petites constructions annexes mentionnées à l'article 23.

Les constructions à l'intérieur de chaque périmètre seront réalisées en une seule fois.

SURFACE HABITABLE

NOMBRE DE NIVEAUX, ALTITUDES

TOITURES ET MATERIAUX DE COUVERTURE

SUPERSTRUCTURES, LUCARNES

Article 18

Les surfaces indiquées dans les périmètres correspondent à la surface habitable selon ORL 514.420 et ne peuvent être dépassées.

Article 19

Le nombre de niveaux ou de demi-niveaux au-dessus du rez est libre dans la limite des gabarits définis par les règles relatives aux corniches et aux faîtes.

Les cotes d'altitude figurant dans les périmètres se rapportent aux niveaux de terrain aménagé au pied des façades à l'amont de chaque groupe de logements. Une tolérance de plus ou moins 0.30 m est admise.

La hauteur à la corniche sera de 2.40 m au moins, de 6.00 m au plus, mesurée depuis le niveau du terrain aménagé au pied de chaque axe de façade. Des exceptions à cette règle sont tolérées à condition de ne pas concerner plus du tiers de la longueur de façade de chaque logement.

La hauteur au faîte mesurée depuis les cotes d'altitude, tolérances comprises, mentionnées plus haut, ne dépassera pas 8.00 m dans les périmètres b, c, d et e, respectivement 6.00 m au-dessus de la toiture plate dans le périmètre a.

Article 20

Dans le périmètre a, les toitures sont obligatoirement plates ou à très faible pente, couvertes de matériaux non brillants.

Dans les périmètres b, c, d et e, les toitures seront à deux pans.

Lorsque les combles sont habitables, la surface de l'étage des combles est mesurée à une hauteur de 2.40 m depuis le plancher.

L'orientation des faîtes indiquée sur le plan est obligatoire.

Article 21

Dans le périmètre a, les dispositifs de lumière zénithale ou autres superstructures ne dépasseront pas de plus d'un mètre les niveaux des toitures plates. Les cheminées seront exécutées conformément aux directives fédérales du 2 juillet 1980.

Dans les périmètres b,c,d et e, exception faite pour les cheminées, les superstructures ne dépasseront pas les faîtes des toitures; les garde-corps des balcons en toiture seront inscrits dans la toiture. Les lucarnes et les balcons ne pourront dépasser en longueur additionnée sur chaque pan de toiture la moitié de la longueur du faîte de chaque logement et leurs teintes se fondront dans celle de la couverture.

CLOTURES

Article 22

Les futures parcelles privées pourront être clôturées par des haies vives; des séparations entre fonds voisins pourront être réalisées en matériaux durs s'harmonisant avec les bâtiments sur une longueur maximale de 8.00 m à partir de la façade du rez-de-chaussée; dans ce cas un seul matériau est admis par périmètre et la hauteur est limitée à 2.00 m, exception faite pour la zone d'éventuels escaliers extérieurs.

AMENAGEMENTS DES JARDINS

Article 23

De petites constructions dont la surface n'excèdera pas 8 m² et d'une hauteur totale maximale de 2.30 m peuvent être créées dans les parties de jardins privés situés sur les façades nord-ouest et nord-est des habitations. Ces constructions peuvent être affectées à l'usage de dépôts (cycles, matériel de jardin, etc.) et ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou au travail. Les surfaces ainsi créées n'entrent pas dans le calcul de la surface habitable brute admissible. Des pergolas, tonnelles et gradins peuvent être aménagés dans les jardins. Pour tous ces aménagements construits, on adoptera un seul système constructif et les mêmes matériaux à l'intérieur d'un périmètre d'évolution. Ils s'accorderont à l'architecture des bâtiments et seront mis à l'enquête publique.

CHAPITRE IV

PRESCRIPTIONS COMMUNES AUX SECTEURS 1 et 2

SURFACE UTILE BRUTE DE PLANCHER

Article 24

Les surfaces utiles brutes de plancher indiquées sur le plan se déterminent selon la notice ORL 514.420 édition 1966, à savoir :

"La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces de murs et des parois dans leur section horizontale.

N'entrent toutefois pas en considération :

Toutes les surfaces non utilisées et non utilisables pour l'habitation et le travail, telles que, par exemple, les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation; les locaux communs de bricolage (ou de jeux et de musique) dans les immeubles à logements multiples; les garages pour les véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants (ainsi que les locaux réservés à l'évacuation des ordures) non utilisés pour le travail; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles; les portiques d'entrée ouverts (ainsi que les parties de hall d'entrée non directement nécessaires à l'accès des circulations verticales, mais apportant un confort supplémentaire comme lieux de rencontre). Les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive."

ENSEMBLE ARCHITECTURAL

Article 25

Les bâtiments prévus dans les périmètres a, f et g d'une part, les bâtiments prévus dans les périmètres b, c, d et e d'autre part constitueront des ensembles architecturaux.

Cette définition n'implique pas nécessairement une uniformisation des dimensions, des matériaux et des couleurs, mais une homogénéité de conception d'ensemble et une unité d'esprit de traitement architectonique.

La Municipalité est en droit de refuser tout projet dont l'architecture ne répondrait pas à l'esprit du plan, des coupes et du présent article.

Article 26

Les appartements et villas auront des surfaces répondant au moins aux prescriptions minimales de la loi fédérale encourageant l'accession à la propriété de logements du 4 octobre 1974 et de l'ordonnance fédérale du 2 septembre 1975.

SURFACE MINIMALES D'HABITATION

CHAUFFERIES, CHEMINEES

Article 27

Dans le secteur 1, on construira au maximum une installation de production de chaleur par périmètre.

Dans le secteur 2, à moins de prévoir le chauffage individuel au gaz ou à l'électricité, on construira une seule chaufferie centrale pour les périmètres a, b, c, d et e dans la zone indiquée par le plan.

Les directives fédérales sur la hauteur minimale des cheminées du 2 juillet 1980 sont applicables.

PLACES DE JEUX

Article 28

Les emplacements de jeux pour enfants, figurés à titre indicatif, doivent être créés et équipés à raison de 3 m² par tranche ou fraction de 100 m² de surface de plancher brute, au minimum. En outre, un espace libre de 30 x 30 m² au moins pour les jeux de ballon sera aménagé dans la zone indiquée par le plan, le 50% de cette surface étant à charge de chacun des secteurs 1 et 2.

La Municipalité peut autoriser de petites constructions servant d'abri couvert. Elles seront mises à l'enquête avec le plan des aménagements extérieurs à l'échelle 1/200.

La zone de non bâtir du ruisseau des Baumettes n'entre pas dans la définition du présent article, une convention entre constructeur et Commune de Renens pouvant être passée pour fixer les modalités de l'aménagement et de l'entretien de cette zone.

PLANTATIONS

Article 29

Les parties entre bâtiments d'une part, entre jardins privés et bâtiments d'autre part, à l'exclusion des voies d'accès et des places de parking seront engazonnées et arborisées; on plantera un arbre de haute futaie (hauteur initiale 3.00 m au moins pour les feuillus, 2.00 m au moins pour les conifères) par 500 m² de parcelle, les arbres majeurs et sains existants dans la zone du ruisseau des Baumettes sont compris dans ces quantités; ces plantations figureront sur le plan des aménagements extérieurs mentionnés plus haut.

ROUTES, CHEMINS,
GARAGES

Article 30

Les routes, chemins de piétons, places de stationnement et garages couverts sont figurés sur le plan à titre indicatif; sont cependant obligatoires les prescriptions suivantes :

- les zones de raccordement à la voie publique figurées sur le plan seront exécutées conformément aux directives de la Municipalité.
- la largeur minimale des voies de circulation pour véhicules sera de 5.00 m.

Base de calcul :

Dans le secteur 1 :

1 place de stationnement ou garage par tranche ou fraction de 80 m² de surface de plancher brut + 1 place supplémentaire pour visiteur, par 8 appartements.

La moitié au moins du total des places ainsi exigées sera abritée dans un garage collectif enterré.

Dans le secteur 2 :

2 places de stationnement ou garage par habitation, 1 place de stationnement au moins par habitation sera créée sous abri, soit contre terre, soit sous un couvert collectif ou dans des boxes individuels, réalisés par tranches si nécessaire, mais d'architecture identique.

Les places de stationnement figurées par le plan sont autorisées dans l'espace de l'alignement de la future artère sans mention de précarité.

Les garages couverts ne peuvent en aucun cas être utilisés pour autre chose que le parcage de véhicules.

TOITURES DES GARAGES
COUVERTS

Article 31

Les niveaux fixés en plan et en coupe sur les abris à véhicules ne peuvent être dépassés; ils correspondent au niveau fini des aménagements, soit couche de terre végétale de 0.40 m d'épaisseur au moins, engazonnée ou plantée selon les règles de l'art.

Les ventilations et trous d'éclairage seront limités au minimum nécessaire, noyés dans la verdure et éloignés au maximum des façades et des limites de propriétés voisines (minimum 6.00 m).

PASSAGES PIETONS

Article 32

Des passages piétons entre secteurs, figurés par le plan à titre indicatif, seront aménagés; les chemins piétons auront une largeur minimale de 1.80 m.

Des conventions avec la Municipalité pourront être passées pour permettre l'accès public de ces passages.

CHAPITRE V

Secteur 3: habitation individuelle et familiale

DESTINATION DU SECTEUR

Article 33

Ce secteur est destiné à un type d'habitation individuelle et familiale.

IMPLANTATIONS

Article 34

L'ordre non contigu est obligatoire; les bâtiments seront implantés obligatoirement à l'intérieur des périmètres figurés sur le plan, sous réserve des autorisations exceptionnelles mentionnées à l'article 41.

SURFACE CONSTRUCTIBLE

Article 35

La surface bâtie ne peut excéder 1/7 (le septième) de la surface totale de la parcelle; les bâtiments auront une surface de 70 m² au moins.

Dans le calcul de la surface bâtie, n'entrent pas en ligne de compte les terrasses non couvertes, emmarchements, etc.

Par contre, les balcons ou parties de balcons limités sur 2 ou 3 côtés par un mur ou un pilier, avant-corps annexes, garages et petites dépendances comptent comme surface bâtie. Les mesures sont prises sur le plan du niveau le plus étendu en plan.

N'entrent pas dans le calcul de la surface les sous-sols complètement enterrés pour autant qu'ils soient recouverts d'une couche de terre de 0.50 m au moins. Cependant ces sous-sols ne doivent pas modifier le profil du terrain naturel.

ETAGES, HAUTEURS

Article 36

Pour les bâtiments de 70 m² à 90 m² de surface au sol, le nombre des étages habitables est limité à un sous la corniche (rez-de-chaussée) et un dans les combles; la hauteur ne dépassera pas 4.00 m à la corniche et 8.00 m au faîte.

Pour les bâtiments de plus de 90 m² de surface au sol le nombre des étages est limité aux deux possibilités suivantes :

- un étage sous la corniche (rez-de-chaussée) et un dans les combles; la hauteur ne dépassera pas 4.00 m à la corniche et 8.00 m au faîte

ou

- deux étages sous la corniche, rez-de-chaussée compris, les combles n'étant pas habitables; la hauteur ne dépassera pas 6.50 m à la corniche et 8.00 m au faîte.

Les hauteurs sont mesurées à partir de la cote moyenne du sol naturel pris aux angles du bâtiment jusqu'au-dessus de la corniche et du faîte.

LUCARNES, BALCONS DE TOITURES

Article 37

Lorsque les combles sont habitables, les lucarnes ne peuvent être créées que si la pente du toit est égale ou supérieure à 35° ou 70%; en outre la face extérieure des lucarnes ne pourra pas être disposée à moins de 1.20 m du bord extérieur du chéneau, et sans interruption de l'avant-toit.

Les longueurs additionnées des lucarnes et des balcons de toitures ne peuvent pas dépasser le tiers de la longueur de chaque pan, mesuré au droit de la face extérieure de chaque pan.

ORIENTATION DES FAÎTES

Article 38

Les orientations des faîtes seront obligatoirement parallèles aux côtés des périmètres d'évolution.

TOITURES

Article 39

Les toits plats, les toits à un pan, à 4 pans et les attiques sont interdits, les toits à pans coupés (ou demi-croupe) sont tolérés.

GARAGES,
PLACES DE STATIONNEMENT

Article 40

La Municipalité exigera au minimum deux places de stationnement pour voitures sur chaque parcelle privée.

PETITES DEPENDANCES

Article 41

La construction de petites dépendances est régie par les dispositions de l'article 22 du règlement d'application de la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire. Pour autant que la surface au sol des dites dépendances ne dépasse pas 20 m², celle-ci n'entrerait pas dans le calcul défini à l'article 35.

PLANTATIONS

Article 42

On plantera 3 arbres de haute futaie au moins par parcelle. Les arbres existants sont compris dans ce nombre.

C H A P I T R E V I

REGLES GENERALES APPLICABLES A TOUT LE PERIMETRE DU PEP

ENERGIE SOLAIRE

Article 43

Dans le cas d'installations de dispositifs pour le captage de l'énergie solaire, ceux-ci seront intégrés aux constructions, soumis au présent règlement et décrits dans le dossier d'enquête publique des bâtiments; elles respecteront les dispositions de l'art. 63 c LCAT.

Le vitrage des loggias afin de créer des serres est autorisé à condition que les dispositions constructives soient prises lors de la construction des immeubles et intégrées à l'architecture.

La surface de telles serres ne sera pas prise en considération dans le calcul ORL décrit à l'article 24 à condition que les vitrages puissent être généreusement ouverts en été.

CHANGEMENT DE LIMITES

Article 44

Un changement de limites survenu après l'entrée en vigueur du présent règlement n'entraînera pas une diminution de la distance réglementaire entre bâtiments ou une augmentation de la proportion entre la surface bâtie et la superficie de la parcelle.

PENTES ET COUVERTURES DES TOITURES

Article 45

A l'exception des périmètres où les toitures plates sont obligatoires, les toitures seront à deux pans, issus du même faîte et en descendant de part et d'autre. Un décalage des pans au faîte est cependant admis pour autant qu'il ne dépasse pas 1.20 m en hauteur.

Les pentes de toitures seront comprises entre 19° (35%) et 39° (80%) et seront identiques pour les deux pans d'un même bâtiment ou groupe de bâtiments.

Lorsque les longueurs des pans sont inégales, le plus petit des pans ne sera pas inférieur à la moitié du plus grand.

Les matériaux de couverture seront à écailles, de couleur brune à brun-rouge.

DEBLAIS, REMBLAIS

Article 46

La pente des talus de remblai ou de déblai n'ex-cédera pas 30% au-dessus de l'horizontale dans l'ensemble du périmètre du plan.

En outre, dans les secteurs avec toitures à deux pans, aucun mouvement de terre ne peut être supérieur à plus ou moins 1.50 m du terrain naturel. Le terrain fini doit être en continuité avec celui des secteurs, périmètres ou propriétés voisins.

CONSTRUCTION DE CHALETS

Article 47

Les habitations genre chalet sont interdites.

ROULOTTES

Article 48

Le dépôt à la vue du public ou l'utilisation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles comme habitation sont interdits.

ANTENNES

Article 49

Les antennes de TV ou de radiodiffusion individuelles extérieures sont interdites; il sera prévu au maximum une antenne collective par périmètre d'évolution.

Les constructeurs prendront des dispositions pour un raccordement éventuel à l'antenne urbaine.

COULEURS ET MATERIAUX DES FACADES

Article 50

Toutes les couleurs des peintures extérieures ou des enduits des constructions, tous les murs et clôtures, ainsi que les matériaux utilisés pour leur construction doivent être autorisés préalablement par la Municipalité qui peut exiger un échantillonnage.

La préférence sera donnée à des teintes naturelles (sable, terre, molasse, etc.); les crépis très clairs et très vifs sont interdits, de même que les matériaux polis (pierre, marbre, métaux, verre émaillé, etc.) dans la mesure où ils ne sont pas nécessaires aux dispositifs de captage solaire.

SOUS-SOLS

Article 51

Les sous-sols à demi ou complètement enterrés ne peuvent être utilisés que comme locaux de dépôt ou technique, garage, étendage, buanderie, à moins qu'ils ne disposent d'une façade totalement hors-terre.

ORIENTATION

Article 52

La pièce principale des appartements de 2 pièces et plus ne peut en aucun cas être orientée au nord-est, au nord, ou au nord-ouest.

ANIMAUX

Article 53

Dans tous les secteurs, les chenils, parcs avicoles ou élevage d'autres animaux qui pourraient nuire au caractère résidentiel de la zone sont interdits.

ORDURES

Article 54

Les constructeurs se conformeront aux directives ultérieures des services communaux pour l'implantation et la réalisation d'éventuels abris à conteneurs d'ordures ménagères.

COLLECTEURS D'EAUX CLAIRES ET USEES

Article 55

Les chambres de visite des collecteurs principaux traversant les secteurs 2 et 3 doivent rester accessibles et libres de tout aménagement construit.

Pour les raccordements à ces collecteurs, les constructeurs se conformeront aux prescriptions des services communaux.

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

Article 56

Pour tous les points non prévus dans le présent règlement, la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT), son règlement d'application (RCAT) et le règlement communal du plan d'extension sont applicables.

En cas de contradiction, le présent règlement est prioritaire.

Renens, le 25 juillet 1983.

CE/er