

# COMMUNE DE RENENS

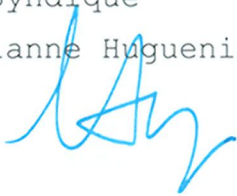
« Plan de quartier P41 - Les Entrepôts »

## REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER

version examen préalable : 11.01.2013  
version examen complémentaire : 22.07.2013  
version enquête publique : 15.08.2013

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 23/08/2013

La Syndique  
Marianne Huguenin



Le Secrétaire  
Jean-Daniel Leyvraz



Soumis à l'enquête publique du 26/08/2013 au 24/09/2013

Au nom de la Municipalité  
La Syndique  
Marianne Huguenin



Le Secrétaire  
Jean-Daniel Leyvraz



Adopté par le conseil communal dans sa séance du 12/12/2013

Le Président  
Gérard Duperrex



Approuvé par le Département compétent

Lausanne, le 18/05/2014

La cheffe du Département



La Secrétaire  
Yvette Charlet



Mis en vigueur le 18/05/2014

## Table des matières

<b>1.0 DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>3</b>
Article 1 Documents .....	3
Article 2 Champ d'application.....	3
Article 3 Buts .....	3
Article 4 Références .....	3
Article 5 Affectation.....	3
Article 6 Hauteurs et niveaux constructibles.....	3
Article 7 Alignements.....	4
Article 8 Fronts bâtis continus.....	4
Article 9 Toitures.....	4
Article 10 Constructions souterraines .....	4
Article 11 Dessertes du quartier .....	4
Article 12 Stationnement .....	4
Article 13 Accès aux parkings.....	5
Article 14 Récupération des déchets .....	5
Article 15 Evacuation des eaux.....	5
Article 16 Performances thermiques des bâtiments.....	5
Article 17 Degré de sensibilité au bruit et étude acoustique .....	5
Article 18 Exposition aux accidents majeurs.....	5
<b>2.0 AIRE D'HABITATION, D'ACTIVITES ARTISANALES ET TERTIAIRES ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS</b> .....	<b>6</b>
Article 19 Affectation .....	6
Article 20 Périmètres d'implantation des constructions.....	6
Article 21 Destinations des périmètres d'implantation.....	6
Article 22 Utilisation du sol.....	7
Article 23 Implantation des bâtiments .....	7
Article 24 Bâtiment du Silo .....	7
Article 25 Attiques .....	7
Article 26 Périmètre des jardins .....	7
<b>3.0 AIRE D'INSTALLATIONS PUBLIQUES</b> .....	<b>7</b>
Article 27 Affectation .....	7
Article 28 Implantation.....	7
Article 29 Utilisation du sol.....	8
<b>4.0 AIRE DES CIRCULATIONS ET DES PLACES PUBLIQUES</b> .....	<b>8</b>
Article 30 Affectation .....	8
Article 31 Aménagements extérieurs.....	8
Article 32 Arborisation.....	8
<b>5.0 DISPOSITIONS FINALES</b> .....	<b>9</b>
Article 33 Dérogations .....	9
Article 34 Abrogation et mise en vigueur .....	9

## 1.0 DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 Documents

Le « Plan de quartier P41 - Les Entrepôts » (ci-après le Plan de quartier) est composé de :

- un plan de situation à l'échelle 1:500,
- des coupes à l'échelle 1:500,
- le présent règlement.

### Article 2 Champ d'application

Les dispositions du Plan de quartier s'appliquent au périmètre figuré sur le plan de situation.

### Article 3 Buts

<sup>1</sup> Le Plan de quartier a pour but d'urbaniser le site des Entrepôts de Renens, actuellement occupé par des bâtiments voués aux activités artisanales et de stockage, afin d'augmenter l'attractivité de cette partie du centre-ville.

<sup>2</sup> Il doit assurer et développer la vitalité du site par l'implantation de logements, de surfaces de bureaux, de locaux commerciaux, d'activités artisanales, d'un Centre d'enseignement postobligatoire et ses fonctions associées et par l'aménagement des espaces publics.

### Article 4 Références

<sup>1</sup> Le Plan de quartier est établi conformément aux dispositions de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

<sup>2</sup> Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les autres dispositions communales, cantonales et fédérales sont applicables.

### Article 5 Affectation

Le périmètre du Plan de quartier est affecté en zone centrale de forte densité. Il est divisé en aires :

- aire d'habitation, d'activités artisanales et tertiaires et d'équipements (para)publics
- aire d'installations publiques,
- aire des circulations et des places publiques.

### Article 6 Hauteurs et niveaux constructibles

<sup>1</sup> Les hauteurs maximales sont limitées par les cotes d'altitude figurant sur le plan et les coupes.

<sup>2</sup> Les superstructures à fonction technique peuvent ponctuellement dépasser les hauteurs maximales, lorsqu'elles sont jugées indispensables et que leur importance est réduite au minimum nécessaire.



<sup>3</sup> L'altitude du niveau fini du rez-de-chaussée des bâtiments doit être en principe identique à celle de l'espace public adjacent.

#### **Article 7 Alignements**

Les alignements obligatoires sont indiqués sur le plan de situation. Les façades des constructions doivent s'y implanter. Des retraits sont autorisés. Ils figurent sur le plan de situation.

#### **Article 8 Fronts bâtis continus**

Afin d'assurer la constitution de fronts bâtis continus, les façades des bâtiments situés le long des voies ferrées devront respecter l'alignement et l'ordre contigu sur toute la longueur des périmètres, jusqu'à la cote de 435m pour les bâtiments des périmètres A et sur toute la hauteur pour la sous-aire 6, pour faire écran aux constructions en cœur d'îlot. Des retraits ou des décrochements sont autorisés sur une profondeur de 5m.

#### **Article 9 Toitures**

Les toitures sont plates et doivent être végétalisées. Les toitures peuvent être utilisées comme terrasse dans une proportion de 40% au maximum sur l'ensemble du périmètre du Plan de quartier et doivent répondre aux exigences posées par l'étude OPAM (article 18)

#### **Article 10 Constructions souterraines**

Les constructions souterraines s'implantent à l'intérieur des périmètres d'implantation désignés à cet effet sur le plan de situation. Le nombre de niveaux n'est pas limité.

#### **Article 11 Dessertes du quartier**

<sup>1</sup> La desserte du quartier pour les véhicules motorisés se fait depuis la rue du Simplon, l'avenue du Silo et la rue longeant les voies ferrées.

<sup>2</sup> Une desserte de mobilité douce (piétons et vélos) permet la liaison du quartier en direction de la gare de Renens. Elle est figurée sur le plan ; son assiette est indicative.

#### **Article 12 Stationnement**

<sup>1</sup> Le stationnement pour véhicules automobiles, y compris le stationnement de courte durée, est souterrain.

<sup>2</sup> Des espaces réservés au stationnement deux-roues motorisés sont aménagés dans les parkings souterrains. Des espaces réservés au stationnement vélos seront aménagés. Leur positionnement et intégration dans le concept des espaces extérieurs sont traités dans le plan d'aménagement des espaces extérieurs (article 31).

<sup>3</sup> Le dimensionnement et l'organisation du stationnement sont régis par les normes VSS en vigueur.

### **Article 13 Accès aux parkings**

L'accès aux parkings souterrains doit se faire par la rue du Simplon, l'avenue du Silo et la rue longeant les voies ferrées. Les accès aux parkings souterrains figurent à titre indicatif sur le plan de situation.

### **Article 14 Récupération des déchets**

<sup>1</sup> Le concept de récupération des déchets est fixé d'entente avec la Municipalité lors de l'élaboration des projets de constructions faisant l'objet des demandes de permis de construire.

<sup>2</sup> Les espaces réservés pour les containers enterrés doivent être intégrés soigneusement dans le plan d'aménagement des espaces extérieurs.

### **Article 15 Evacuation des eaux**

Les eaux usées et les eaux pluviales sont évacuées séparément. Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation. Les eaux pluviales sont recueillies dans des dispositifs de rétention assurant un laminage des débits dans le réseau public. Les éléments de rétention des eaux pluviales doivent être intégrés dans la conception des espaces extérieurs.

### **Article 16 Performances thermiques des bâtiments**

Les nouvelles constructions atteindront des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur. L'utilisation d'agents énergétiques faiblement polluants pour satisfaire les besoins en chaleur et pour la réalisation des bâtiments est privilégiée.

### **Article 17 Degré de sensibilité au bruit et étude acoustique**

<sup>1</sup> Conformément à l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité III est attribué sur l'ensemble du périmètre du Plan de quartier.

<sup>2</sup> Afin de ne pas dépasser les valeurs limites d'immission, les façades des appartements et salles de classe le long de la Rue du Simplon et de l'Avenue du Silo ainsi que le long des voies CFF ne doivent présenter aucune fenêtre servant à aérer, sauf si elles peuvent être protégées par un obstacle.

<sup>3</sup> Une étude acoustique détaillée doit être fournie lors de l'élaboration des projets de constructions faisant l'objet des demandes de permis de construire. Elle a pour but de vérifier le respect des exigences de l'OPB.

### **Article 18 Exposition aux accidents majeurs**

Afin de répondre aux exigences posées par l'étude OPAM (Ordonnance fédérale sur les accidents majeurs), en matière de mesures d'atténuation des risques liés aux accidents majeurs, un rapport technique doit être fourni lors de l'élaboration des projets de constructions faisant l'objet de demande de permis de construire. Celui-ci a pour but de vérifier que des mesures constructives de



réduction de l'exposition aux risques d'accident majeurs soient prises.

## **2.0 AIRE D'HABITATION, D'ACTIVITES ARTISANALES ET TERTIAIRES ET D'EQUIPEMENTS (PARA) PUBLICS**

### **Article 19 Affectation**

<sup>1</sup> L'aire d'habitation, d'activités artisanales et tertiaires et d'équipements (para)publics est constituée des sous-aires 1, 2, 3, 4, 5 et 6, telles qu'indiquées sur le plan de situation.

<sup>2</sup> Elle est destinée aux logements, à l'artisanat, aux bureaux, aux services, aux commerces de proximité de moins de 1'000 m<sup>2</sup> et aux équipements (para)publics. Ceux-ci, de type parascolaire, socio-éducatif, etc, sont limités à 2% au maximum de la surface de plancher déterminante (SPD) de l'aire.

<sup>3</sup> Les lieux à usage sensible au sens de l'OPAM (crèche, établissement médico-social ou hospitalier, etc.) sont interdits à moins de 100 mètres du bord des voies.

### **Article 20 Périmètres d'implantation des constructions**

Les sous-aires comprennent les périmètres d'implantation suivants:

Sous-aire 1 : A1, B1.1 et B1.2,

Sous-aire 2 : A2, B2.1 et B2.2,

Sous-aire 3 : A3, B3.1 et B3.2,

Sous-aire 4 : B4.1, B4.2 et C4,

Sous-aire 5 : B5.1, B5.2, B5.3 et C5

Dans la sous-aire 6, l'implantation des bâtiments est réglée à l'article 24.

### **Article 21 Destinations des périmètres d'implantation**

<sup>1</sup> Les périmètres d'implantation A1, A2 et A3 sont destinés exclusivement aux activités professionnelles de type administratives, artisanales et commerciales de proximité. Les rez-de-chaussée sont destinés prioritairement à l'artisanat compatible avec l'habitat.

<sup>2</sup> La sous-aire 6 est destinée au logement pour étudiants et aux commerces et services associés.

<sup>3</sup> Dans les périmètres d'implantation B et C, un minimum de 75% de la SPD est destiné au logement. Les commerces, activités, services, bureaux et ateliers s'implantent au rez-de-chaussée et au premier étage des bâtiments.

Les activités génératrices d'animation, notamment celles liées à la culture, au sport, aux loisirs, au commerce ou aux équipements (para)publics sont privilégiés au rez de chaussée le long de la rue du Simplon et de l'axe central Est-Ouest.

<sup>4</sup> Au sein des périmètres d'implantation C, le long de la rue du Simplon, les commerces, activités, services, bureaux et ateliers sont obligatoires au rez-de-chaussée.

#### **Article 22 Utilisation du sol**

Pour chaque sous-aire, la surface brute de plancher déterminante est indiquée sur le plan de situation. Elle se répartit librement entre les périmètres d'implantation.

#### **Article 23 Implantation des bâtiments**

Les bâtiments sont implantés librement à l'intérieur des périmètres d'implantation, sous réserve des articles 7 et 8. L'espace non bâti est destiné prioritairement à des jardins privés.

#### **Article 24 Bâtiment du Silo**

Dans la sous-aire 6, le bâtiment existant dit "le Silo bleu" est maintenu ou reconstruit dans sa volumétrie.

#### **Article 25 Attiques**

<sup>1</sup> Dans les périmètres d'implantation B, le dernier étage est en attique avec une emprise maximale de 3/5 de la surface au sol.

<sup>2</sup> Dans les périmètres d'implantation A1, A2 et A3, pour obtenir une silhouette diversifiée, les étages situés entre l'altitude 435 et 445 sont construits aux 2/3 de l'emprise au sol, dans le respect de la ligne de fronts bâtis continus figurant sur le plan de situation.

#### **Article 26 Périmètre des jardins**

<sup>1</sup> À l'intérieur des sous-aires 1, 2, 3, 4 et 5, le périmètre des jardins est destiné prioritairement à des jardins collectifs. Il a le caractère d'un jardin planté et peut comprendre des éléments de jeux et des parcelles de potager. Les jardins privés mentionnés à l'article 23 peuvent déborder sur cet espace.

<sup>2</sup> Le périmètre des jardins est inconstructible et sans barrière architecturale ou végétale.

<sup>3</sup> Les surfaces de jeux pour enfants seront dimensionnées à raison de 1m<sup>2</sup> par 100m<sup>2</sup> de SPD destinés au logement

### **3.0 AIRE D'INSTALLATIONS PUBLIQUES**

#### **Article 27 Affectation**

L'aire d'installations publiques est destinée à l'implantation d'un Centre d'enseignement postobligatoire et à des espaces collectifs associés.

#### **Article 28 Implantation**

Les bâtiments sont implantés librement à l'intérieur des périmètres d'implantation indiqués sur le plan de situation. Ils sont ouverts sur le quartier. Des places ou espaces extérieurs prolongent l'espace public du quartier et permettent une intégration de qualité.



#### **Article 29 Utilisation du sol**

La surface brute de plancher déterminante figure sur le plan de situation.

### **4.0 AIRE DES CIRCULATIONS ET DES PLACES PUBLIQUES**

#### **Article 30 Affectation**

<sup>1</sup> L'aire des circulations et des places publiques est affectée aux aménagements extérieurs contribuant à la desserte, à la rencontre et au développement de la vie sociale du quartier.

<sup>2</sup> Cette aire est constituée :

- des accès véhicules tels qu'indiqués sur le plan de situation,
- de la desserte de mobilité douce,
- de l'espace en limite du domaine public le long de la rue du Simplon et de l'avenue du Silo,
- des places publiques pour le solde.

<sup>3</sup> Seules les réalisations et constructions suivantes peuvent y être implantées :

- aménagements paysagers en relation avec la vocation de ces surfaces,
- constructions non habitables d'un seul niveau au-dessus du sol, à l'exclusion de garage,
- équipements de sports et loisirs à ciel ouvert (terrain multisports, places de jeux, terrains de pétanque, etc.).

<sup>4</sup> Les espaces publics doivent être différenciés de l'espace privé par un changement de matériaux ou autre différenciation de l'espace (plantation, éléments d'eau, etc.).

#### **Article 31 Aménagements extérieurs**

Un plan d'aménagement des espaces extérieurs est établi au plus tard à la première demande de permis de construire. Il assure un ensemble paysager cohérent à l'échelle du quartier et garantit la transition entre espace public et espace privé.

#### **Article 32 Arborisation**

L'arborisation mentionnée sur le plan de situation est obligatoire. Elle doit se faire en pleine terre. Toutefois, le nombre et la situation exacte des plantations sont indicatifs et seront définis dans le plan d'aménagement des espaces extérieurs. La plantation de haies de thuyas, laurelles ou autres espèces est déconseillée et l'utilisation d'espèces indigènes en station recommandé. Ces plantations ne doivent pas former un écran opaque.

Dans la mesure du possible, les arbres existants le long de la rue du Simplon seront conservés.



## 5.0 DISPOSITIONS FINALES

### **Article 33 Dérogations**

Dans les limites du droit cantonal (art.85 LATC), la Municipalité peut déroger aux dispositions du présent Plan de quartier.

### **Article 34 Abrogation et mise en vigueur**

Le présent Plan de quartier avec le règlement qui lui est attaché entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge à l'intérieur de son périmètre toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.

