

CANTON DE VAUD
VILLE DE RENENS

PLAN DE QUARTIER P 15A « EN BELLE VUE »

**COMPLEMENT ET MODIFICATIONS
DU PLAN DE QUARTIER P 15
DELIMITE PAR LES RC 181 ET 251, « AUX PAUDEX »**

Règlement du plan de quartier

Octobre 2005

SOMMAIRE

	Page
1. DISPOSITIONS GENERALES.....	3
Article 1 : Documents	3
Article 2 : Champ d'application	3
Article 3 : Objectifs du plan.....	3
Article 4 : Etapes de développement.....	3
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES AIRES	4
Article 5 : Objet	4
Article 6 : Destination.....	4
Article 7 : Implantation et ordre des constructions	4
Article 8 : Dépendances de peu d'importance.....	4
Article 9 : Morcellement.....	4
Article 10 : Hauteurs des constructions.....	4
Article 11 : Mode de mesure des hauteurs	5
Article 12 : Toitures.....	5
Article 13 : Niveaux.....	5
Article 14 : Accès routier.....	5
Article 15 : Stationnement	5
Article 16 : Récupération des déchets.....	5
Article 17 : Aménagements extérieurs	5
Article 18 : Arborisation	6
Article 19 : Plan des aménagements extérieurs.....	6
Article 20 : Distribution et évacuation des eaux	6
Article 21 : Rétention des eaux de ruissellements	6
Article 22 : Conception architecturale.....	6
Article 23 : Degré de sensibilité au bruit.....	6
Article 24 : Participation financière des propriétaires	6
3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES DE CONSTRUCTIONS A ET B.....	8
Article 25 : Destination.....	8
Article 26 : Implantation	8
Article 27 : Surfaces des dégagements privatifs	8
Article 28 : Utilisation du sol	8
Article 29 : Nombre de niveaux	8

	Article 30 : Typologies	8
4.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS C	9
	Article 31 : Destination.....	9
	Article 32 : Implantation	9
	Article 33 : Utilisation du sol	9
	Article 34 : Nombre de niveaux	9
5.	AIRE DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT	9
	Article 35 : Destination.....	9
	Article 36 : Emprise	9
6.	AIRES DE VERDURE A ET B	10
	Article 37 : Destination.....	10
	Article 38 : Aire de verdure A (parc public)	10
	Article 39 : Aire de verdure B.....	10
7.	DISPOSITIONS FINALES.....	11
	Article 40 : Dérogations	11
	Article 41 : Règlement communal	11
	Article 42 : Entrée en vigueur	11

1. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Documents

Le plan de quartier (PQ) P15A « En Belle Vue » est composé :

- du plan de situation accompagné de coupes, à l'échelle 1/500,
- du présent règlement.

Il est complété par :

- des plans et coupes d'illustration qui n'ont pas de valeur contraignante,
- le rapport justificatif selon l'article 47 OAT.

Article 2 : Champ d'application

Les dispositions du PQ P15A « En Belle Vue » s'appliquent au périmètre figuré sur le plan de situation à l'échelle 1/500.

Article 3 : Objectifs du plan

Le présent plan de quartier a pour buts de :

- gérer l'urbanisation à l'intérieur du périmètre du PQ,
- garantir un développement résidentiel de qualité harmonieux,
- privilégier la qualité de vie des futurs habitants du quartier,
- assurer l'insertion du nouveau quartier vis-à-vis de son environnement construit, dans le réseau des cheminements piétons en assurant les continuités nord-sud et est-ouest, ainsi que dans le paysage naturel, notamment en assurant la pérennité du parc public des « Paudex » et ses prolongements vers l'ouest.

Article 4 : Etapes de développement

Le PQ P15A « En Belle Vue » se développe en une seule étape.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES AIRES

Article 5 : Objet

Le périmètre du plan constitue une zone d'habitation de moyenne densité. Il est divisé en aires constructibles et en aires non bâties :

- aire de constructions A et B (B1 et B2),
- aire de constructions C,
- aire de circulation et de stationnement,
- aire de verdure A (parc public),
- aire de verdure B.

Il comporte en outre un secteur construit selon le PQ P15.

Article 6 : Destination

Le règlement définit pour chaque aire une ou des destinations.

Article 7 : Implantation et ordre des constructions

Les bâtiments s'implantent impérativement dans les aires de constructions, à l'intérieur des périmètres d'implantation définis en plan. Fait exception un éventuel bâtiment public à construire dans l'aire de verdure A, dont l'implantation est à définir.

Les prescriptions par aire précisent l'alinéa 1.

Article 8 : Dépendances de peu d'importance

Les dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RATC à usage privatif ne sont pas autorisées. Seules sont autorisées des dépendances à usage collectif.

Article 9 : Morcellement

Tout morcellement éventuel doit être soumis à la Municipalité pour autorisation.

Article 10 : Hauteurs des constructions

La hauteur maximale autorisée des constructions est figurée sur le plan de situation et sur les coupes qui l'accompagnent de même que l'altitude du fond fini des dalles du rez-de-chaussée.

Article 11 : Mode de mesure des hauteurs

Les hauteurs sont mesurées depuis le terrain naturel niveau moyen ou aménagé existant, soit la moyenne des cotes d'altitude prises aux angles sortant de la construction.

Article 12 : Toitures

Les toitures sont plates et inaccessibles.

Article 13 : Niveaux

Le nombre de niveaux est fixé par aire de constructions. Il est imposé.

Article 14 : Accès routier

L'accès des véhicules dans le quartier se fait selon les principes fixés par le plan de situation.

L'aménagement du réseau obéira aux principes qui régissent les espaces à trafic modéré, les zones 30 ou de rencontre.

Article 15 : Stationnement

Le nombre de places de parcs est fixé conformément à la norme de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS).

La surface des aires de stationnement est limitée au strict nécessaire.

Article 16 : Récupération des déchets

Les emplacements et installations nécessaires au ramassage collectif des ordures sont définis d'entente avec la Municipalité, au plus tard au moment de la première demande de permis de construire. Ils sont situés de préférence à proximité du réseau principal donnant accès au quartier. Ils sont, le cas échéant, protégés de la vue par des abris.

Article 17 : Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs sont réalisés de manière à respecter la topographie naturelle. Les déblais, les remblais et les murs de soutènement n'excéderont pas 1 m. de hauteur par rapport au terrain naturel. Font exception à cette règle le mur de soutènement au droit des périmètres constructibles B2 et la rampes d'accès aux garages enterrés.

Les aménagements extérieurs sont réalisés en respectant le caractère de parc public. En particulier, les murs et clôtures sont limités au strict minimum nécessaire pour assurer le caractère privatif des espaces extérieurs aménagés en relation avec les logements des rez-de-chaussée.

Le réseau des cheminements piétons et des accès de service est impératif dans son principe. Les tracés définitifs sont précisés dans le cadre du dossier de la mise à l'enquête des constructions.

Article 18 : Arborisation

L'arborisation existante, notamment les grands arbres situés dans le secteur construit selon le PQ P15 et l'aire de verdure A (parc public), est préservée ou le cas échéant remplacée.

Des arbres majeurs sont obligatoirement plantés dans les aires à arboriser définies par le plan. Le choix des essences à utiliser est déterminé d'entente avec la Municipalité. La préférence ira à des essences indigènes.

Article 19 : Plan des aménagements extérieurs

Un plan des aménagements extérieurs est exigé par la Municipalité lors de la mise à l'enquête pour l'obtention du permis de construire.

Article 20 : Distribution et évacuation des eaux

Les constructions sont raccordées au réseau communal d'évacuation et d'épuration des eaux et de distribution de l'eau potable conformément au PGEE et aux directives techniques en la matière de la Municipalité.

Article 21 : Rétenion des eaux de ruissellements

Les eaux de ruissellement provenant des nouveaux aménagements et constructions sont recueillies dans des dispositifs de rétention assurant un laminage des débits dans le réseau public. La capacité, la forme et la localisation de ces installations sont définies avec la Municipalité et en consultation du service cantonal au moment de la demande de permis de construire.

Article 22 : Conception architecturale

Une conception architecturale homogène est recherchée pour l'ensemble des constructions. Sont en particulier requises des règles communes pour la volumétrie et l'expression architecturale des bâtiments.

Les espaces extérieurs sont traités de manière unitaire (aménagements paysagers, arborisation, chemins et voies d'accès, etc.).

Article 23 : Degré de sensibilité au bruit

En application de l'art. 4.4 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15.12.1986 et en conformité avec les dispositions communales en la matière, le degré de sensibilité II est attribué à l'ensemble du périmètre du PQ.

Article 24 : Participation financière des propriétaires

Les propriétaires contribuent financièrement à l'adaptation des réseaux routiers, d'évacuation et d'épuration des eaux que nécessite la réalisation du plan (art.50 LATC). Il en va de même pour la réalisation des réseaux publics internes aux quartier (chemins piétons en particulier).

Cette contribution est fixée par convention. Elle est perçue en plus des taxes usuellement demandées lors de la délivrance du permis de construire.

Tous les permis de construire sont subordonnés à l'inscription au Registre Foncier des servitudes de passage à pied, pour tout véhicule et d'équipement nécessaires à la réalisation du plan de quartier.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES DE CONSTRUCTIONS A ET B

Article 25 : Destination

Les aires de constructions A et B (B1 et B2) sont destinées à la construction d'immeubles d'habitation. Les activités de type non gênant compatibles avec l'habitat sont autorisées.

Le solde des surfaces des aires de constructions A et B non utilisé pour l'implantation des bâtiments devient dégagements extérieurs des constructions pour des aménagements paysagers collectifs ou dégagements privés des logements.

Article 26 : Implantation

Le plan indique des périmètres d'implantation des bâtiments.

Article 27 : Surfaces des dégagements privés

La surface maximale autorisée pour les dégagements privés liés aux logements des rez-de-chaussée est de 50 m² par logement.

Les dégagements des bâtiments B2 pourront bénéficier, exclusivement en façade sud-ouest, de la surface qui s'étend jusqu'au mur de soutènement.

Article 28 : Utilisation du sol

La surface brute de plancher (SBP) maximale constructible définie selon la norme ORL est de 12'000 m² au maximum pour l'ensemble des aires A et B.

Article 29 : Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux est fixé à quatre niveaux sur rez-de-chaussée. Il est imposé.

Article 30 : Typologies

Dans l'aire de construction A, les bâtiments sont identiques (surface au sol, surface de plancher, volumétrie et architecture). Ils ont trois logements par étage.

Dans l'aire de construction B (B1 et B2), les bâtiments sont identiques (surface au sol, surface de plancher, volumétrie et architecture). Ils ont deux logements par étage.

Tous les logements appartiennent à une typologie à trois orientations.

Ces règles sont impératives.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRES DE CONSTRUCTIONS C

Article 31 : Destination

L'aire de constructions C est destinée à recevoir un bâtiment collectif à usage des habitants du nouveau quartier : piscine, fitness, espace polyvalent de quartier, etc.

Des aménagements sportifs et de loisirs non bruyants peuvent être réalisés à proximité, dans l'aire de verdure B.

Article 32 : Implantation

Le plan indique le périmètre d'implantation du bâtiment.

Article 33 : Utilisation du sol

La surface brute de plancher (SBP) maximale constructible définie selon la norme ORL est de 400 m² au maximum pour l'aire de construction C.

Article 34 : Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux est fixé à un niveau (rez-de-chaussée), maximum.

5. AIRE DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT

Article 35 : Destination

L'aire de circulation et de stationnement est destinée :

- aux accès de service du quartier (véhicules d'urgence, déménagements),
- à l'accès aux parcelles n^{os} 261 et 319,
- à l'accès véhicules au parking souterrain,
- au stationnement extérieur visiteurs,
- au secteur de ramassage des déchets du quartier,
- aux piétons.

Article 36 : Emprise

L'emprise des aménagements de l'aire de circulation et de stationnement est limitée au strict nécessaire.

Le solde des surfaces de l'aire de circulation et de stationnement devient aire de verdure B.

Les principes qui régissent l'organisation et la situation des aires de circulation et de stationnement figurées sur le plan sont impératifs ; l'emprise et la géométrie de détail sont par contre illustratives.

6. AIRES DE VERDURE A ET B

Article 37 : Destination

Le plan définit deux aires de verdure destinées à l'aménagement d'espaces verts afin de :

- préserver un espace de détente et de loisir à l'échelle de cette partie de la commune (parc public des « Paudex »),
- garantir le prolongement du parc public vers les quartiers voisins, au sud, au nord et à l'ouest, par des cheminements piétons publics et des aménagements paysagers adaptés,
- assurer une haute qualité paysagère au quartier.

Article 38 : Aire de verdure A (parc public)

L'aire de verdure A est destinée à l'aménagement du parc public des « Paudex ».

Il est frappé par une interdiction de construire, à l'exception d'un éventuel bâtiment public à usage socio-culturel pouvant s'implanter dans la partie occidentale du secteur. La surface de plancher maximale autorisée est de 500 m² à construire sur deux niveaux maximum.

Article 39 : Aire de verdure B

L'aire de verdure B constitue le prolongement du parc public décrit à l'article précédent ; elle est destinée aux dégagements extérieurs des constructions pour des aménagements paysagers collectifs ou dégagements privatifs des logements. Les cheminements piétons figurés sur le plan de situation sont publics.

Des constructions souterraines aux fins de parkings sont autorisées pour autant que l'article 17 ci-dessus soit respecté et que la dalle de toiture soit recouverte d'une couche de terre végétale d'une épaisseur en adéquation avec les techniques et le type de végétalisation utilisés. Les conditions de végétalisation et de rétention des eaux de ruissellements précisées respectivement aux articles 18 et 21 ci-dessus sont réservées.

Les limites des espaces extérieurs privatifs aménagés en relation avec les logements des rez-de-chaussée sont traitées de manière homogène sur l'ensemble des aires de construction A et B (cf. art. 27).

7. DISPOSITIONS FINALES

Article 40 : Dérogations

A titre exceptionnel et dans les limites des articles 85 et 85a LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions du présent règlement.

Article 41 : Règlement communal

Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, le règlement communal est applicable.

Les lois fédérales et cantonales demeurent réservées.

Article 42 : Entrée en vigueur

Le Département compétent fixe l'entrée en vigueur du plan conformément à l'article 61a LATC.
