

# Commune de Renens

secteurs 2.141 - 2.142 - 2.15


## Règlement du plan de quartier " P 33 "


DELIMITE PAR L'AVENUE DES PAUDEX, LE CHEMIN DE BROYE, LE CHEMIN DE LA BRUYERE,  
LE CHEMIN DE ST. GEORGES ET LE CHEMIN DE BOURG-DESSUS.

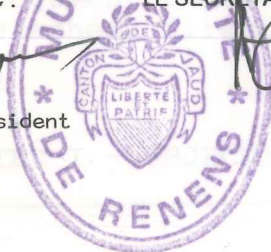
### " En Broye "

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE  
DANS SA SEANCE DU 17.6.1991

LE SYNDIC : LE SECRETAIRE :

  
Vice-Président

  
Secrétaire



DEPOSE A L'ENQUETE PUBLIQUE  
DU 22.11 AU 22.12.1991

LE SYNDIC : LE SECRETAIRE :

  
Vice-Président

  
Secrétaire



ADOpte PAR LE CONSEIL COMMUNAL  
DANS SA SEANCE DU 1.7.1992

LE PRESIDENT : LE SECRETAIRE :

  
Président

  
Secrétaire



APPROUVE PAR  
LE CONSEIL D'ETAT DU CANTON DE VAUD  
DANS SA SEANCE DU - 2 OCT. 1992

L'ATTESTE LE CHANCELIER :





RENENS, LE 1er JUILLET 1991

ETABLI PAR : GEA - J.M. VALLOTON URBANISTE FUS LAUSANNE  
OAU COMMUNE DE RENENS

6434

## INTRODUCTION

---

### Article 1 - Objet du plan de quartier

Le plan de quartier a pour but de définir les modalités d'extension de la Commune de Renens, au lieu-dit "Bourg-Dessus", sur les parcelles nos 206 - 210 - 212 - 213 - 214 - 215 - 216 - 217 - 218 - 296 - 307 - 308 - 333 - 739 - 1'106, d'une surface totale de 31'599 m<sup>2</sup>

Il est limité par l'avenue des Paudex, le chemin de Bourg-Dessus, le chemin de St-Georges, le chemin de la Bruyère et le chemin de Broye.

Ce périmètre général est subdivisé en deux secteurs, 1 et 2.

### Article 2 - Valeur légale

Le règlement et le plan accompagné des coupes ont valeur contraignante.

Les principes d'implantation des bâtiments et les principes d'aménagement figurés sur le plan "exemple d'application", ainsi que le schéma directeur qui l'accompagne, doivent être respectés.

## CHAPITRE I - OBJECTIFS ET GENERALITES

---

### Article 3 - Objectifs du plan de quartier

Il propose le développement harmonieux d'un quartier d'habitation, d'équipements de types commerciaux et socio-culturels, ainsi que des activités compatibles avec l'habitation.

Le développement proposé garantit une utilisation mesurée du sol ainsi que la création d'espaces libres à l'usage des futurs habitants du quartier et des quartiers voisins.

Il garantit également les conditions d'organisation du secteur du hameau de Broye (secteur 2).

Il doit en outre assurer la création d'espaces publics de plein air en rapport avec la destination des bâtiments et des cheminements piétons publics en continuité avec ceux existants et prévus dans les quartiers voisins.

#### Article 4 - Concept général d'aménagement

Ce quartier doit jouer le rôle d'articulation et de transition entre, d'une part, sur le plateau, de vastes quartiers hétérogènes composés de constructions relativement denses et, d'autre part, sur le coteau, un vaste secteur de villas individuelles.

Ce rôle d'articulation et de transition doit être assuré par la mixité des affectations, l'organisation des circulations véhicules et cheminements piétons, la volumétrie des bâtiments et les espaces extérieurs.

Le quartier doit également permettre une liaison structurante avec les terrains de Corminjoz situés sur le territoire de la Commune de Prilly.

#### Article 5 - Principes d'aménagement à respecter

Pour atteindre les objectifs et le concept général d'aménagement décrits aux articles 2 et 3, le plan de quartier se fonde sur les principes d'aménagement contraignants suivants :

- Respecter le caractère d'ensemble du hameau de Broye (secteur 2) par un développement modéré des futures constructions, la sauvegarde de la végétation existante et la création de conditions favorisant le contact avec le parc public (modification parcellaire, création de chemins piétons, etc.).
- Prolonger la rue du Village (Bourg-Dessus) au travers du futur quartier (secteur 1) par une rue à caractère résidentiel, regroupant tous les équipements commerciaux et socio-culturels.

Ce lieu doit permettre de favoriser les échanges entre les habitants du quartier et la population environnante. Il doit prendre en charge l'animation du quartier par la mixité des activités situées le long de cette rue.

- Regrouper en amont de cette rue les constructions importantes destinées à l'habitation afin de permettre l'aménagement d'une aire de délasserment et de jeux réservée plus particulièrement aux habitants du quartier.

- Garantir le front aval de la rue avec des bâtiments moins denses tout en assurant une bonne transition avec un espace vert important libre de toute construction, aménagé en parc public.
- Permettre l'aménagement d'une place de quartier.
- Favoriser la liaison avec les terrains de Corminjoz par un parcours piéton, véritable trait d'union entre les différentes zones stratégiques du quartier, telles que : le chemin de Bruyère, le parc, la rue, les jardins-terrasses et les futurs aménagements des terrains de Corminjoz. Cette liaison est agrémentée et renforcée par un parcours d'eau.
- Assurer la limitation du nombre de véhicules le long de la rue et dans le réseau capillaire par la création d'un accès principal au parking souterrain et au stationnement extérieur situé le long du chemin de Bourg-Dessus (partie supérieure).

## CHAPITRE II - PRINCIPES ARCHITECTURAUX ET URBANISTIQUES APPLICABLES AU SECTEUR 1

---

### Principe :

Les éléments construits et les espaces extérieurs doivent respecter les règles décrites dans les articles 6 à 11.

L'exemple d'application illustre ces principes.

### Article 6 - Organisation entre espaces de circulations véhicules/ piétons et les bâtiments, leurs zones de contacts

- L'espace-rue est constitué des deux portions de rue et de la place de quartier.
- L'espace-rue est aménagé en rue résidentielle, conformément à l'article 43 de l'OSR (Ordonnance sur la Signalisation Routière), le stationnement à l'usage des clients des commerces sera exploité en courte durée. Une part du stationnement des bâtiments H3 et H4 pourra, sur la base du projet de mise à l'enquête et sous réserve d'acceptation par la Municipalité, être exploité en parking privé.
- Le bâtiment socio-culturel (UP) ainsi que les commerces (C) constituent la zone de contact entre l'espace-rue urbanisé respectivement avec le parc public et les jardins suspendus.
- L'accès principal des véhicules s'effectue depuis l'avenue des Paudex par le chemin de Bourg-Dessus.
- Les véhicules empruntant l'espace-rue ne peuvent sortir du quartier que par la portion du chemin de Bourg-Dessus reliant le quartier avec l'avenue des Paudex, exceptionnellement par la portion supérieure du chemin de Broye reliée à l'avenue de Florissant.
- Les piétons disposent d'accès et de circulations différenciés des véhicules automobiles. Un axe de liaison structurant traverse la couronne et met en relation les terrains de Corminjoz (commune de Prilly), le parc public (secteur 1), la place du quartier et le lieu-dit "Au Château" (secteur 2).

Les accès piétons restent toutefois possibles le long des principaux axes de circulation.

### Article 7 - Typologie des logements et des équipements

- Les équipements sont tous orientés et organisés autour et depuis l'espace-rue, ceci afin de générer et garantir l'animation nécessaire à la vie du quartier.
- Les bâtiments doivent respecter les règles suivantes :
  - . les typologies de logements sont variées afin de permettre de répondre à l'éventail des besoins de la population. Dans ce sens, les duplex sont également souhaitables;
  - . à l'exception des petits appartements, tous sont de type traversant;
  - . de plus, les logements de la couronne (T, H et P) s'ouvrent tous sur le centre de celle-ci, afin de privilégier les contacts visuels et physiques des futurs habitants avec leur quartier.

### Article 8 - Répartition des affectations

- Toutes les activités (commerces, cafés-restaurants, bureaux, socio-culturel) sont regroupées autour de l'espace-rue. Ces activités doivent en principe prendre place dans la zone indiquée sur le plan (périmètre C, bâtiments T1, B1, B2, T2). La limite arrière du périmètre C peut être modifiée d'entente avec la Municipalité.
- La variété des commerces doit être assurée, notamment par la possibilité de développer aussi bien des petits commerces que des commerces de moyenne importance.
- Les logements sont situés en dehors des nuisances engendrées par la rue et s'orientent principalement sur des espaces verts aménagés (jardins suspendus/parc public), tout en préservant une zone de contact directe avec l'animation du quartier (accès possibles depuis le centre du quartier et l'espace-rue).

### Article 9 - Traitement des "zones de contact" entre bâtiments et espaces extérieurs

- Les logements situés au rez-de-chaussée trouvent leur prolongement sur les espaces extérieurs : par des jardins privés, afin de définir une "zone-tampon" entre l'espace public (jardins suspendus/parc) et l'espace privé (logements).
- l'élévation du socle extérieur de la couronne doit permettre d'assurer le retrait de l'habitation par rapport à la circulation périphérique des véhicules et des visiteurs; elle est impérative et doit en plus permettre l'implantation des cages d'escalier de la couronne. Le niveau du socle correspond à la prolongation de celui des jardins privés.

### Article 10 - Expression architecturale

Les constructions autorisées doivent former un ensemble architectural cohérent (respect des symétries, continuité des volumétries, etc.).

La Municipalité peut refuser le permis de construire pour tout projet qui, bien que conforme aux plans et règlement, ne respecte pas les principes du plan de quartier ou compromet les objectifs fixés à l'article 2, notamment vis-à-vis des points suivants :

#### - l'espace-rue :

Il se situe dans le prolongement du chemin de Bourg-Dessus, à partir de sa jonction avec le chemin de St-Georges.

Cet espace est limité en aval par des bâtiments dont l'implantation et l'organisation permettent de créer des percées visuelles et des liaisons piétonnières avec le parc public.

En amont, la rue est limitée par un front continu, composé par les têtes de la couronne (bâtiments T), les bâtiments B et le front commercial (périmètre C). En outre, il permet la hiérarchisation des espaces publics situés de part et d'autre de la rue, notamment par la différence de niveau entre les jardins suspendus en amont et le parc public en aval.

- "Têtes" de la couronne : T1 - T2

Ces bâtiments doivent exprimer leur appartenance à la fois à la rue par l'orientation de leur façade principale, et à la couronne par l'existence d'un pignon témoin dans sa morphologie de l'organisation des bâtiments H1 et H2 de la couronne.

Ils sont limités par les "passages" piétons traversant figurés sur le plan.

- "Porte" de la couronne : P1 - P2

Elle exprime l'entrée amont du quartier et marque la future jonction piétonnière avec les terrains de Corminjoz (commune de Prilly). Cette porte doit s'exprimer par une surélévation vis-à-vis des bâtiments de la couronne.

Elle est limitée de part et d'autre par les "passages" piétons traversant figurés sur le plan.

- Les façades :

Le traitement des façades doit permettre une bonne compréhension de l'organisation générale des bâtiments, notamment par l'expression :

- . des cages d'escalier,
- . des ruptures de rythmes (balcons, interruptions de toiture...),
- . de l'alternance des matériaux.

- Les toitures :

Les toitures des bâtiments sont en général de forme cintrée. Leur couverture doit être réalisée dans un matériau approprié à cette forme.

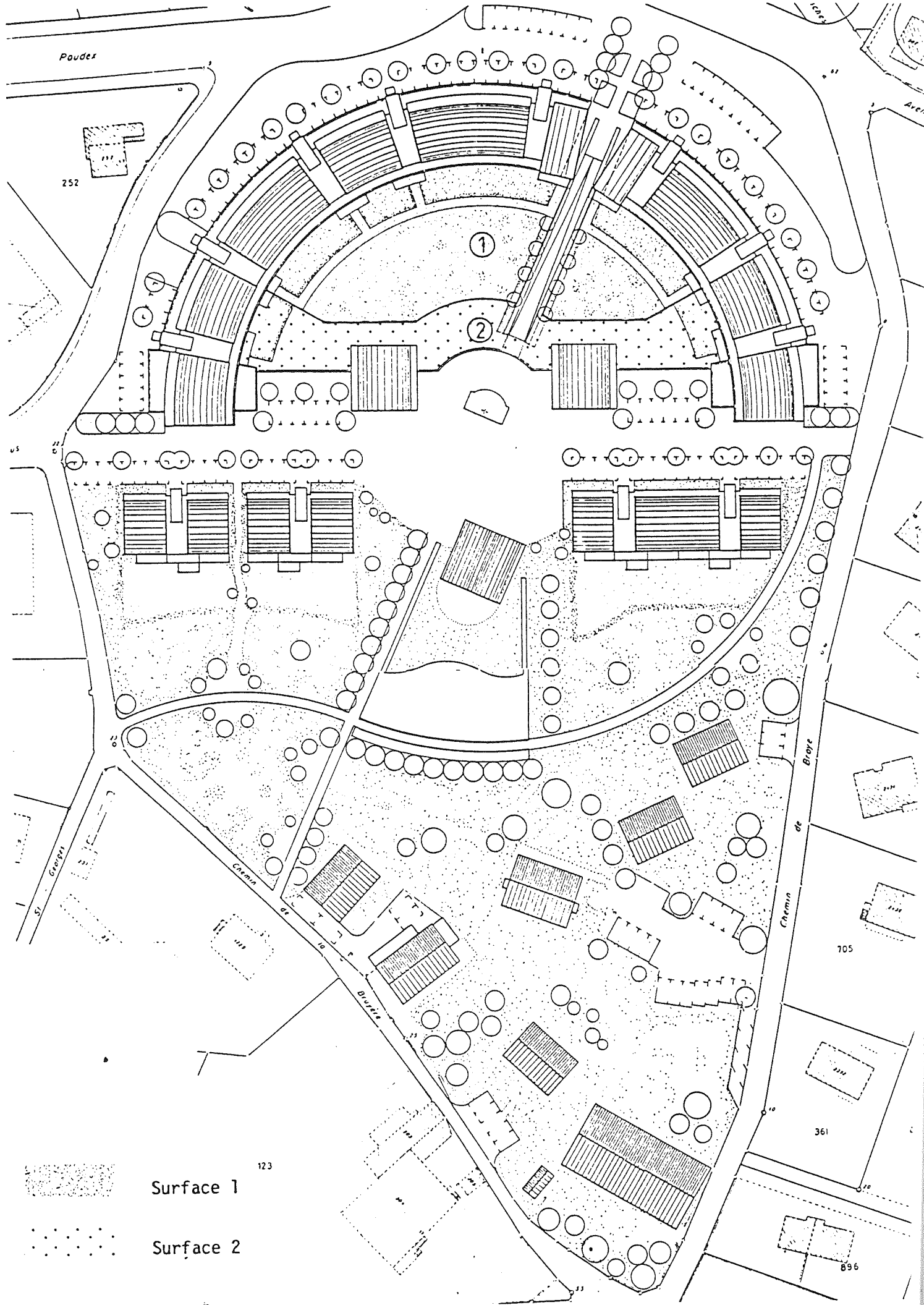
Leur orientation, indiquée sur le plan, doit être respectée.

La toiture des commerces situés dans le périmètre C et celle du parking de la couronne doivent permettre l'aménagement d'espaces verts plantés.

Elles doivent être traitées de la manière suivante (schéma annexé page 8) :

- . la surface 1 doit être obligatoirement plantée et engazonnée,
- . la surface 2 peut ne pas être aménagée dans ce sens. La limite du périmètre C devient, à ce titre uniquement, impérative.





Surface 1  
Surface 2

123  
Surface 1  
Surface 2

705

361

896

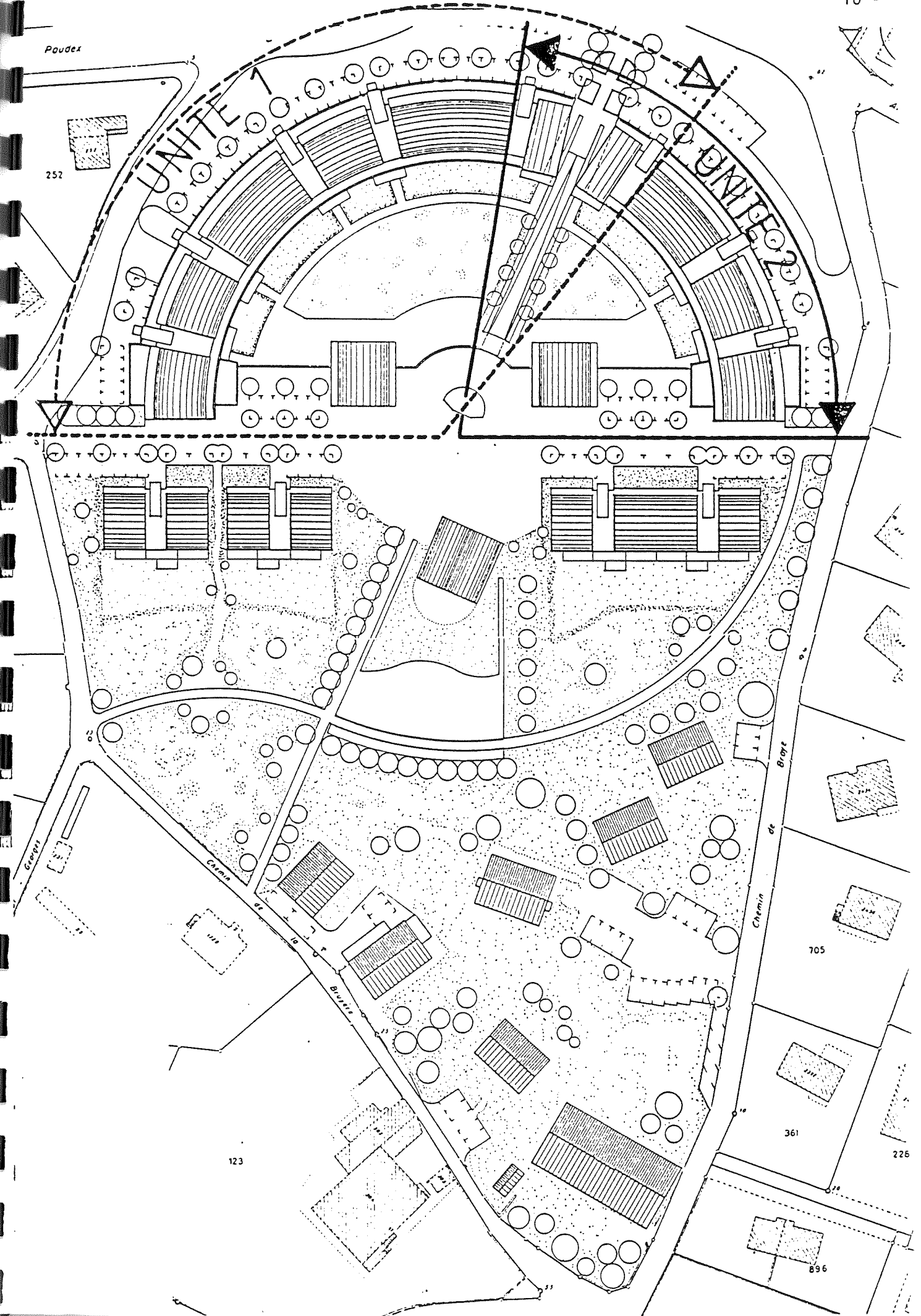
- Les superstructures :

Elles doivent être comprises dans les gabarits fixés par le plan.

Elles sont admises (lumières zénithales/ventilation) dans la surface 1 pour autant qu'elles contribuent à la bonne exploitation du parking ou des commerces.

Article 11 - Etapes de réalisation (schéma annexé page 10)

- La construction des bâtiments est réalisée par unité entière.
- La première étape doit comprendre une unité entière d'immeubles conformément au schéma annexé (unité 1 ou unité 2).
- Leur réalisation simultanée est possible. Les autres constructions du secteur 1 doivent être mises en oeuvre en harmonie avec le développement conjoint du chantier et du quartier.
- Les équipements tels que voies de circulation, places de parc extérieures et souterraines, doivent être réalisés en même temps que les unités auxquels ils sont affectés.
- Les équipements techniques nécessaires à l'exploitation des bâtiments du quartier (chaufferie, ventilation, etc.) seront étudiés en vue d'une utilisation rationnelle de l'énergie et de limiter les nuisances.



### CHAPITRE III - PRINCIPES ARCHITECTURAUX ET URBANISTIQUES APPLICABLES AU SECTEUR 2

---

Les éléments construits et leurs espaces extérieurs doivent respecter les règles décrites dans les articles 12 à 14 et illustrés par l'exemple d'application.

#### Article 12 - Objectifs d'aménagement

Ce secteur, en grande partie bâti, a une vocation résidentielle, les activités non gênantes pour l'habitation étant toutefois autorisées. Son réaménagement répond aux objectifs contraignants suivants :

- Garantir le maintien du caractère actuel de ce secteur, tout en créant des possibilités constructives permettant son adaptation aux besoins du moment (logements - places de parc, etc.).
- Favoriser la liaison du secteur 2 avec le parc public du secteur 1, notamment par le remaniement parcellaire proposé dans le plan (parcelle No 216).

#### Article 13 - Typologie des logements

Les futures constructions sont réservées à des habitations de type individuel ou groupé (4 au maximum). La Municipalité se réserve le droit d'augmenter ce quota si les objectifs précités sont respectés.

#### Article 14 - Traitement des "zones de contact" entre bâtiments et espaces extérieurs

Les aménagements extérieurs des futures constructions du hameau doivent favoriser l'accès des nouveaux habitants aux équipements publics (le parc, le bâtiment socio-culturel, les voies de circulation).

## CHAPITRE IV - REGLES D'APPLICATION DU SECTEUR 1

---

### Article 15 - Périmètres d'implantation

- Les constructions hors terre et semi-enterrées doivent se situer dans les périmètres d'implantation figurés sur le plan.
- Les constructions enterrées sont autorisées jusqu'aux limites des constructions pour autant qu'elles ne compromettent pas les aménagements extérieurs.
- L'empiètement hors de ces périmètres, tels que balcons, marquises, bow-windows, sauts-de-loup, sorties d'abri PC, escaliers, rampes d'accès aux immeubles, murs, bacs à fleurs, etc..., est autorisé jusqu'à concurrence de 2 m. au maximum et en rapport avec la destination des bâtiments.

### Article 16 - Gabarits des constructions - Nombre de niveaux

- Les constructions hors terre doivent respecter la hauteur maximale déterminée par la cote d'altitude indiquée sur le plan.
- Cette cote d'altitude est mesurée au niveau du faîte, de la corniche ou du niveau fini.
- Le nombre de niveaux indiqué sur le plan doit être respecté.
- Les altitudes de la place de quartier et de celle des jardins suspendus, indiquées sur le plan, doivent être respectées. Elles servent d'altitude de coordination pour assurer la continuité et la cohérence entre les différents éléments du plan de quartier.

La Municipalité peut accorder une dérogation de minime importance à cette altitude (+ ou - 50 cm) afin de faciliter une solution architecturale intéressante ou résoudre un problème technique particulier. Dans ce cas, les principes des aménagements extérieurs ne doivent pas être compromis.

### Article 17 - Affectations

- . Commerces : hormis entente exceptionnelle avec la Municipalité, les rez-de-chaussée des bâtiments T et B, et le long de l'espace-rue (périmètre C), sont exclusivement réservés à des commerces.
- . Bureaux : leurs activités sont limitées principalement aux niveaux 1 et 2 des bâtiments T et B, tout en réservant la possibilité d'organiser le niveau 2 en logements. La "Porte" de la couronne peut toutefois accueillir des activités tertiaires (rez-de-chaussée et niveau 1 uniquement) de même que les bâtiments B et T (rez-de-chaussée uniquement).

- . Activité publique : le bâtiment UP d'utilité publique est affecté exclusivement à une activité socio-culturelle (ex. : garderie, salle de fêtes, bibliothèque, etc.) et doit respecter la géométrie du périmètre indiqué.
- . Logements : les niveaux non cités précédemment des bâtiments T et B, ainsi que les bâtiments H dans leur totalité, sont exclusivement réservés à de l'habitation.

#### Article 18 - Surfaces constructibles

- Les surfaces brutes de plancher utile sont précisées pour chaque périmètre. Elles figurent sur le plan. La norme ORL No 514.420 du 11.10.66 sert de référence pour le calcul de ces surfaces (cf. chapitre IX).
- Hormis entente exceptionnelle avec la Municipalité, aucun commerce ne pourra excéder une surface de vente nette de 500 m<sup>2</sup> (cf. chapitre IX).
- Si une fraction inférieure à 5 % des surfaces brutes de plancher utile n'est pas utilisée lors de la construction d'un bâtiment, elle peut être transférée dans un ou plusieurs autres bâtiments.
- La partie pointillée du périmètre des constructions hautes de la couronne ne peut être occupée qu'au 50 % de sa surface, ceci pour assurer une modénature variée des façades par l'aménagement de loggias.

#### Article 19 - Voies de circulation véhicules et cheminements piétons

Le schéma directeur illustre le projet d'aménagement d'un axe routier reliant la rue de Lausanne (RC 151) à la rue de Cossonay (RC 251) par le prolongement de l'avenue de Florissant en limite des territoires de Renens et de Prilly. De plus, le réseau capillaire en aval du quartier sera limité au trafic des bordiers.

- Les principes de voies de circulation véhicules et cheminements piétons figurés sur le plan doivent être respectés.
- Leur assiette définitive sera fixée d'entente avec la Municipalité dans le plan des aménagements extérieurs.

#### Article 20 - Parking souterrain

- Le parking souterrain s'inscrit à l'intérieur du périmètre qui lui est réservé.
- La dalle de toiture de ce parking est aménagée selon les principes et objectifs fixés aux articles 2, 4 et 9.

### Article 21 - Emplacements de stationnement

- Le stationnement prendra place dans le parking souterrain et dans les zones de stationnement extérieures fixées par le plan et le schéma des circulations. Leurs assiettes définitives seront déterminées lors de la mise à l'enquête du projet. 1 place par 20 m<sup>2</sup> de commerce et 1 place par 70 m<sup>2</sup> de bureaux sont exigées.
- Pour l'habitation, le nombre de places est fixé à 1 place pour 80 m<sup>2</sup> brut de plancher mais au minimum à 1 place par logement. Un nombre correspondant à 8 % de ces places est à ajouter pour les visiteurs.
- Les 2/3 au moins de l'ensemble des places de stationnement du quartier doivent être enterrées et ne peuvent être autrement affectées.
- Le schéma de fonctionnement des parkings extérieurs à la couronne doit être respecté selon les étapes indiquées sur le plan.

### Article 22 - Aménagements extérieurs

- Les espaces non construits dans le périmètre du secteur 1 forment l'ensemble des aménagements extérieurs. Ils sont destinés aux voies de circulation véhicules, aux parkings extérieurs, aux cheminements piétons, aux places publiques et aires de jeux, aux espaces verts; ces derniers sont subdivisés en espaces verts publics (parc public), communs et privés.
- L'aménagement d'une étape de réalisation ne doit pas compromettre la cohérence générale du plan de quartier.
- les zones de séparations et ouvrages entre espaces privés et publics seront traitées en limitant les effets de coupure. Ils seront aménagés de manière homogène par unité de construction.
- Entre propriétaires privés, les séparations seront réduites au minimum nécessaire pour garantir la privacité.
- Le principe de structuration du quartier par les plantations doit être respecté. Elles sont réalisées en même temps que les étapes de réalisation auxquelles elles appartiennent.
- Le choix des essences d'arbres et leurs emplacements définitifs seront décidés d'entente avec la Municipalité.
- Le parcours d'eau est dérivé du ruisseau de Broye ou de toute autre alimentation communale. Il trouve son aboutissement dans un plan d'eau constituant un pôle d'animation du parc public. La surface minimum du plan d'eau prévu dans le parc public est fixée à 700 m<sup>2</sup>.

Les autres pièces d'eau, prévues par le plan, doivent être réalisées à l'échelle et dans l'esprit du plan.

- La Municipalité peut autoriser, hors des périmètres à bâtir, des constructions légères de peu d'importance et en relation avec les activités publiques du quartier.

## CHAPITRE V - REGLES D'APPLICATION DU SECTEUR 2

---

### Article 23 - Construction hors terre

- Les constructions hors terre respecteront les articles 43, 43 bis et 44 du RPE; elles doivent se situer dans les périmètres d'implantation figurés.
- La surface bâtie n'excédera pas le 1/5 de la surface de la parcelle.
- Les articles 29 ter 1er et 3ème alinéas à 29 quinquies sont applicables.
- L'indice d'utilisation maximale n'excédera pas la valeur de 0,45.
- L'empiètement hors de ces périmètres, tels que balcons, marquises, bow windows, cordons et bandeaux, corniches et avant-toits, etc., en rapport avec la destination des bâtiments est interdite. Des exceptions peuvent être autorisées de cas en cas par la Municipalité.

### Article 24 - Constructions sous terre

- Les constructions enterrées sont autorisées à l'extérieur des périmètres d'implantation pour autant que le niveau du terrain naturel ne soit pas modifié.

### Article 25 - Bâtiments existants

- La situation des bâtiments existant est garantie. Ceux-ci peuvent être entretenus, rénovés et transformés à l'intérieur des périmètres d'implantation.
- La situation des bâtiments à sauvegarder est garantie. Ces bâtiments peuvent être entretenus, rénovés et transformés sous réserve d'un préavis municipal et du service cantonal des monuments historiques.

### Article 26 - Emplacements de stationnement

- Les emplacements de stationnement seront fixés de cas en cas, d'entente avec la Municipalité.

### Article 27 - Aménagements extérieurs

- Les espaces non construits dans le périmètre du secteur 2 forment l'ensemble des aménagements extérieurs. Ils sont destinés aux cheminements piétons, aux places de parc extérieures, aux aires de jeux, aux espaces verts privés.



## CHAPITRE VI - DISPOSITIONS FINALES

---

### Article 28 - Bruit

- Les exigences de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, doivent être respectées.
- Le degré de sensibilité attribué au plan de quartier est de II.

### Article 29 - Lois cantonale et fédérale + RPE

- Pour tous les points non prévus par le présent règlement, le règlement communal du Plan d'extension est applicable. En cas de contradiction, le présent règlement est prioritaire.

Sont réservées les dispositions légales et réglementaires éditées par la Commune, le Canton et la Confédération.

### Article 30 - Dérogations

La Municipalité peut autoriser des dérogations de minime importance aux dispositions du présent plan et ceci aux conditions prévues par l'article 85 LATC.

### Article 31 - Dossier d'enquête

Le plan détaillé des aménagements extérieurs fait partie intégrante du dossier d'enquête de chacun des bâtiments.

### Article 32 - Avis préalable

Avant la mise à l'enquête des projets définitifs des bâtiments, les avants-projets seront soumis pour approbation à la Municipalité.

### Article 33 - Remaniement parcellaire

La réalisation de l'ensemble du plan de quartier rendra nécessaire l'aménagement des droits réels et autres droits sur les propriétés comprises dans le périmètre.

A défaut d'entente entre les propriétaires pour des échanges de terrain et des octrois de servitude à l'amiable, la Municipalité fera procéder au remaniement parcellaire conformément à l'article 70 LATC avant la délivrance des permis de construire.

### Article 34 - Entrée en vigueur

Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat.

CHAPITRE VII - ANNEXES

---

Définitions :

Surface de vente nette

- La surface de vente nette est celle qui est directement affectée à la vente et qui est accessibles aux acheteurs, c'est-à-dire, y compris rayons, vitrines d'exposition, banque, etc.... mais sans les dépôts.
- Pour les centres d'achat, la surface devant les caisses n'est pas comptée si elle dessert d'autres locaux ou d'autres surfaces de vente.
- Les points de vente compris dans la surface de circulation sont comptés avec une bande de 1.50 m. pour la clientèle.
- Dans les petits commerces, le w.c. ainsi qu'un local pouvant servir de bureau-cuisinette ne sont pas comptés.

Surface brute utile (selon norme ORL 514 420)

"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 des 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 la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation; les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples; les garages pour les véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles; les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive."