



Dossier adopté par le Conseil
communal le 4 octobre 2007

Plan de quartier P39
Place du Marché
compris entre l'avenue du 14-Avril
et les rues du Midi, Neuve
et de la Savonnerie



Règlement

Les modifications adoptées par le Conseil communal le 4 octobre 2007 sont indiquées en gras (nouveau texte) et barrées (texte supprimé).

Pour traiter: Fernand Bernasconi et Magali Zuercher
urbaplan lausanne

0514A-Règlement.doc-9.10.07-MZ-nm

lausanne

av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg

rue pierre-aeby 17
cp 87 - 1702 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève

rue abraham-gevray 6
cp 2265 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel

rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

1.	DISPOSITIONS GENERALES	5
	Article 1 Documents	5
	Article 2 Champ d'application	5
	Article 3 Buts	5
2.	DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LA ZONE MIXTE	6
	Article 4 Affectation	6
	Article 5 Destination	6
	Article 6 Implantation et ordre des constructions	6
	Article 7 Utilisation du sol	6
	Article 8 Hauteurs et niveaux constructibles	7
	Article 9 Superstructures	7
	Article 10 Stationnement	7
	Article 11 Récupération des déchets	7
	Article 12 Arborisation	8
	Article 13 Aménagements extérieurs	8
	Article 14 Rétention des eaux de ruissellement	8
	Article 15 Degré de sensibilité au bruit et étude acoustique	8
	Article 16 Performances thermiques des bâtiments	9
3.	DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS, PARTIE SOCLE	10
	Article 17 Destination	10
	Article 18 Implantation	10
	Article 19 Utilisation du sol	10
	Article 20 Hauteurs et niveaux constructibles	10
	Article 21 Accès	11
4.	DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS, PARTIE ETAGES	12
	Article 22 Destination	12
	Article 23 Implantation	12
	Article 24 Utilisation du sol	12
	Article 25 Hauteurs et niveaux constructibles	12

5.	DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A L'AIRE DES PLACES PUBLIQUES ET DE LIAISON PIETONNE	14
	Article 26 Destination	14
	Article 27 Aménagement	14
	Article 28 Niveaux	15
6.	DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A L'AIRE DE TRANSITION	16
	Article 29 Destination	16
	Article 30 Aménagement	16
7.	DISPOSITIONS FINALES	17
	Article 31 Abrogation	17
	Article 32 Dérogations	17
	Article 33 Avis préalable	17
	Article 34 Règlement communal	17
	Article 35 Entrée en vigueur	17
8.	APPROBATION	18

1. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Documents

Le plan de quartier P39, ci-après le PQ, est composé de :

- > un plan de situation à l'échelle 1/500, correspondant au socle (niveaux 0 et -1), ci-après plan de situation, partie socle,
- > un plan situation à l'échelle 1/500, correspondant aux étages, ci-après plan de situation, partie étages,
- > deux coupes à l'échelle 1/500,
- > le présent règlement.

Il est complété par le rapport justificatif selon l'article 47 OAT comprenant des illustrations et par la notice d'impact sur l'environnement.

Article 2 Champ d'application

Les dispositions du PQ s'appliquent au périmètre figuré sur les plans de situation, parties socle et étages.

Article 3 Buts

Le PQ a pour buts de :

- > gérer l'urbanisation à l'intérieur du périmètre du PQ,
- > assurer et développer la vitalité du centre de Renens par l'implantation d'activités tertiaires et commerciales, de logements, et par l'aménagement des espaces publics,
- > assurer l'insertion du nouveau quartier dans son environnement construit et dans le réseau des espaces publics,
- > abroger le plan d'extension partiel "Savonnerie I" approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance du 15 août 1969 (P12) non réalisé, ainsi que le plan d'aménagement "Rue Neuve, Place du Marché" approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance du 26 octobre 1977.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE MIXTE

Article 4 Affectation

Le périmètre du PQ est affecté en zone mixte. Il est divisé en aires constructibles et aires aménageables ou aménagées :

- > l'aire de constructions, subdivisée en 2 parties : le socle (comprenant le niveau -1 et le niveau 0 subdivisé en deux périmètres d'implantation), et les étages,
- > l'aire des places publiques et de liaison piétonne,
- > l'aire de transition.

Article 5 Destination

Le règlement définit pour chaque aire une ou des destinations.

Le plan de situation, partie socle indique les bâtiments à démolir pour la réalisation du PQ.

Article 6 Implantation et ordre des constructions

Les bâtiments s'implantent impérativement dans l'aire de constructions.

Les cordons, bandeaux et avants-toits, piliers et pilastres, porches d'entrée, marquises, balcons, sauts-de-loups, etc. en rapport avec la destination des bâtiments peuvent déborder de l'aire des constructions de 1.5 mètres. Une hauteur de 4,5 mètres par rapport au niveau du sol doit être respectée.

Les prescriptions de l'aire de constructions précisent les règles d'implantation à respecter.

Article 7 Utilisation du sol

Les prescriptions de l'aire de constructions fixent la surface de plancher brute (SPB) maximale.

Article 8 Hauteurs et niveaux constructibles

Les hauteurs maximales des constructions mesurées au niveau fini de la dalle, non compris les garde-corps, sont déterminées par les cotes d'altitude maximales fixées sur les coupes qui accompagnent le PQ.

Le règlement fixe pour l'aire de constructions des dispositions particulières.

Article 9 Superstructures

Les superstructures à fonction technique peuvent dépasser des cotes d'altitude fixées en coupes.

Elles sont groupées et réduites au minimum technique nécessaire.

Elles sont soigneusement intégrées à l'architecture des bâtiments.

Article 10 Stationnement

Le stationnement est souterrain. Conformément à la norme VSS, le nombre maximum de places est fixé à 229 places pour l'aire de constructions (parties socle et étages) et les besoins communaux.

Le plan de situation, partie socle indique le périmètre maximal pour le sous-sol comprenant le parking souterrain.

Le principe d'accès est fixé par le plan de situation, partie socle.

Des espaces réservés au stationnement 2-roues motorisés (scooters, motos) sont aménagés dans le parking souterrain.

Pour le dimensionnement du stationnement des 2-roues non motorisés, la norme VSS SN 640 065 est applicable. Un minimum de 90 places est à prévoir. La localisation de ces places se fait d'entente avec la Municipalité lors de l'élaboration du projet de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire. La moitié de ces places est aménagée sous couvert.

Article 11 Récupération des déchets

Le système de récupération des déchets (emplacement, couvert, ...) est fixé d'entente avec la Municipalité lors de l'élaboration des projets de constructions faisant l'objet des demandes de permis de construire.

Article 12 Arborisation

Le projet d'aménagement de l'aire des places publiques et de liaison piétonne intègre un concept d'arborisation. Celui-ci fera l'objet d'un projet détaillé accompagnant les dossiers de demandes de permis de construire des projets de constructions.

Article 13 Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs compris à l'intérieur du PQ sont conçus globalement de manière à garantir une unité de traitement entre l'existant, les aires réaménagées et les nouvelles aires.

Article 14 Rétention des eaux de ruissellement

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 d'entente avec la Municipalité et consultation du service cantonal au moment de l'élaboration des projets de constructions faisant l'objet des demandes de permis de construire.

Article 15 Degré de sensibilité au bruit et étude acoustique

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

Une étude acoustique détaillée est 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 16 Performances thermiques des bâtiments

Les performances thermiques des bâtiments doivent viser les valeurs-cibles selon la norme SIA 380/1.

L'utilisation d'agents énergétiques à faibles émissions d'oxydes d'azote pour satisfaire les besoins en chaleur et pour la réalisation des bâtiments est privilégiée.

3. DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS, PARTIE SOCLE

Article 17 Destination

L'aire de constructions, partie socle est destinée à des activités commerciales et tertiaires ainsi qu'à des dépôts fermés. Tout dépôt extérieur est interdit.

Elle définit :

- > au niveau -1, un périmètre du sous-sol,
- > au niveau 0, deux périmètres d'implantation de part et d'autre de la rue de la Savonnerie.

Au minimum, un établissement public avec terrasse (café, restaurant, brasserie, ...) s'ouvrant sur la place du Marché est implanté dans le socle.

Article 18 Implantation

Les activités situées dans le socle en façade s'ouvrent impérativement sur l'espace extérieur.

~~Le plan de situation, partie socle indique les façades ajourées.~~

~~Une portion de~~ La façade le long de la place du Marché s'implante **sur toute sa longueur** en retrait du périmètre fixé sur le plan de situation, partie socle. Ce retrait permet l'aménagement d'une terrasse couverte en lien avec l'établissement public et évite un effet de mur sur la place.

~~Il a une longueur égale au minimum à la moitié de la longueur totale de la façade concernée.~~

Article 19 Utilisation du sol

La surface de plancher brute est au maximum de 1700 m² au niveau -1 et 3'000 m² au niveau 0, non compris les dépôts.

Article 20 Hauteurs et niveaux constructibles

Le nombre de niveaux constructibles est limité à 2 (niveaux 0 et -1).

Le sol du niveau 0 est situé de plain-pied avec la place Nord.

La cote d'altitude du niveau 0 (420.00) figurée sur les coupes a une tolérance de +/- 50 cm de manière à s'adapter à l'existant et à répondre aux conditions de l'alinéa 2 du présent article.

Article 21 Accès

Le plan de situation, partie socle fixe les principes d'accès suivants :

- > deux accès public piétons au parking souterrain,
- > un accès véhicules au parking souterrain depuis la rue de la Savonnerie,
- > un accès camion aux dépôts, depuis l'aire des places publiques et de liaison piétonne, les livraisons se faisant dans un local fermé.

La localisation définitive de ces accès est fixée en accord avec la Municipalité lors de l'élaboration du projet de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire.

4. DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS, PARTIE ETAGES

Article 22 Destination

L'aire de constructions, partie étages est destinée à des logements et des activités tertiaires. Elle définit deux périmètres d'implantation de part et d'autre de la rue de la Savonnerie.

Le solde non utilisé pour les constructions (correspondant à la toiture de la zone mixte, partie socle) est aménagé en jardins privatifs, jardin ou cour collectifs. Les constructions de minime importance en rapport avec la destination de la zone sont autorisées (couvert, pergolas, jeux pour enfants, ...).

La dimension, la localisation et le caractère de ces aménagements sont à définir d'entente avec la Municipalité lors de l'élaboration du projet de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire.

Article 23 Implantation

Le traitement volumétrique et architectural des différentes façades évite l'effet de mur.

Le plan fixe :

- > les fronts obligatoires pour les constructions,
- > un retrait obligatoire du dernier niveau **du corps du bâtiment donnant** sur la place du Marché de manière à marquer un attique et à garantir une continuité volumétrique avec les immeubles de la rue Neuve.

~~Si un traitement architectural particulier de l'angle place du Marché/ place du Nord s'avère nécessaire dans le cadre du projet, la Municipalité peut octroyer des dérogations aux fronts obligatoires et aux cotes d'altitude.~~

Article 24 Utilisation du sol

La surface de plancher brute est de 8000 m² au maximum.

Article 25 Hauteurs et niveaux constructibles

Le nombre de niveaux est libre dans les limites fixées en coupe.

5. DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A L'AIRE DES PLACES PUBLIQUES ET DE LIAISON PIETONNE

Article 26 Destination

Cette aire est destinée :

- > au réaménagement de la place du Marché et à la place Nord,
- > à l'aménagement d'un square public arborisé le long de la rue de la Savonnerie,
- > à l'aménagement d'une liaison piétonne de la place du Marché à ~~la rue de la Savonnerie~~ **l'avenue du 14 Avril.**

Seules les livraisons et accès d'urgence sont autorisés.

Les constructions de minime importance en rapport avec la destination de l'aire, sont autorisées (couvert, pergolas, jeux pour enfants, ...).

Le plan indique une destination spécifique portant sur les accès véhicules motorisés. Ces espaces ne sont en aucun cas utilisés pour les manœuvres des camions et restent libres de tout dépôt.

Le plan indique une destination spécifique pour l'accès aux dépôts et manœuvres des camions. Cet espace reste libre de tout dépôt.

La surface des accès est réduite au strict minimum. L'emprise et la localisation définitive sont à définir d'entente avec la Municipalité lors de l'élaboration du projet de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire.

Article 27 Aménagement

Le projet d'aménagement couvre l'ensemble de l'aire, voire les espaces publics voisins. Il intègre:

- > la reconstruction d'un couvert situé sur la place du Marché,
- > la définition d'une nouvelle arborisation,
- > le réaménagement d'une place de jeux,
- > le remplacement d'un point d'eau (fontaine, bassin , ...) et des WC publics existants,
- > le remplacement de la rampe d'accès reliant la rue du Midi à la place du Marché,
- > la possibilité d'aménager un accès public piéton au parking souterrain depuis la rue du Midi

Le projet d'aménagement fixe l'emprise et la géométrie détaillées des accès véhicules. Il intègre des mesures de modération (type zone de rencontre) à définir d'entente avec la Municipalité lors de l'élaboration du projet de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou du projet général de l'aménagement des espaces publics.

Article 28 Niveaux

L'aménagement de l'aire assure des liaisons de plain-pied avec les espaces publics existants.

6. DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A L'AIRE DE TRANSITION

Article 29 Destination

Cette aire est destinée à l'aménagement de la transition entre les constructions autorisées par le PQ ~~et~~

~~> d'une part l'avenue du 14-Avril,~~

~~> d'autre part~~ le futur quartier compris entre l'avenue du 14-Avril, la rue de la Savonnerie et la rue de l'Avenir.

Article 30 Aménagement

Le projet d'aménagement tient compte de l'aménagement à long terme de l'avenue du 14-Avril (mise à double-sens et réaménagement à définir).

La transition avec le futur quartier est aménagée de manière à garantir un état provisoire de qualité ~~compte tenu des activités prévues à cet endroit à l'intérieur du périmètre du PQ (accès camions et dépôts).~~

7. DISPOSITIONS FINALES

Article 31 Abrogation

Le plan d'extension partiel "Savonnerie I" (P12), approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance du 15 août 1969 est abrogé.

Le plan d'aménagement "Rue Neuve, Place du Marché" approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance du 26 octobre 1977 est abrogé.

Article 32 Dérogations

Conformément à l'article 85 LATC, la Municipalité peut autoriser des dérogations au présent règlement.

Conformément à l'article 85a LATC, elles sont mises à l'enquête publique selon les mêmes modalités que la demande de permis de construire.

Article 33 Avis préalable

Avant la mise à l'enquête publique du projet définitif des bâtiments, un avant-projet définitif est soumis pour approbation à la Municipalité.

Article 34 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 35 Entrée en vigueur

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

8. APPROBATION

1. Approuvé par la Municipalité de Renens

dans sa séance du 23 février 2007



The seal of the Municipality of Renens is circular with the text "MUNICIPALITE DE RENENS" around the perimeter. Inside the seal is a coat of arms featuring a shield with a cross, flanked by two figures holding a banner that reads "LIBERTÉ ET PATRIE". Above the shield is a crown and the word "CANTON".

La Syndique _____
Le Secrétaire _____

2. Soumis à l'enquête publique

du 7 mars 2007

au 5 avril 2007




The seal of the Municipality of Renens is circular with the text "MUNICIPALITE DE RENENS" around the perimeter. Inside the seal is a coat of arms featuring a shield with a cross, flanked by two figures holding a banner that reads "LIBERTÉ ET PATRIE". Above the shield is a crown and the word "CANTON".

La Syndique _____
Le Secrétaire _____

3. Adopté par le Conseil communal

dans sa séance du 4 octobre 2007



The seal of the Communal Council is circular with the text "CONSEIL COMMUNAL" around the perimeter. Inside the seal is a coat of arms featuring a shield with a cross, flanked by two figures holding a banner that reads "LIBERTÉ ET PATRIE". Above the shield is a crown and the word "CANTON".

Le Président _____
La Secrétaire _____

4. Approuvé préalablement par le Département compétent

Le 19 DEC. 2007

Le Chef du département _____

Mis en vigueur le

03 MARS 2008

