181552

COMMUNE DE RENENS

PLAN D'AFFECTATION P21_A « Les Baumettes »

Règlement du Plan d'affectation

Approuvé par la Municipalité

dans sa séance du 01 AVR. 2019

Le Syndic : Le Secrétaire :

Soumis à l'enquête publique

du 11 MAI 2019 au 09 JUIN 2019

Le Syndic : Le Secrétaire :

Adopté par le Conseil communal
dans sa séance du 14 mai 2020

Le Président : La Secrétaire :

Approuvé par le
Département compétent
Le 27 NOV. 2020

La Cheffe de Département :

Entré en vigueur le 27 NOV. 2020

2b
stratégies urbaines concrètes

2b architectes sàrl
Avenue de Beaumont 22A, CH-1012 Lausanne
T 021 617 58 17 info@2barchitectes.ch

Lausanne, le 19.03.2019

I. DISPOSITIONS PRELIMINAIRES 1

Article 1 Contenu 1
Article 2 Champ d'application 1
Article 3 Affectation 1
Article 4 Buts 1
Article 5 Suivi du/des projets 1

II. ZONE D'INSTALLATIONS (PARA-) PUBLIQUES 2

DISPOSITIONS GENERALES 2

Article 6 Destination et composition 2
Article 7 Degré de sensibilité au bruit 2
Article 8 Énergie 2
Article 9 Gestion des eaux de surface 2

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS 2

Article 10 Aires d'évolution des constructions 2
Article 11 Capacité constructive 2
Article 12 Altitudes maximales 3
Article 13 Esthétique et intégration des constructions 3
Article 14 Bâtiments existants 3
Article 15 Superstructures 3
Article 16 Toitures 3
Article 17 Constructions souterraines 3

DISPOSITIONS RELATIVES AUX AMENAGEMENTS EXTERIEURS 4

Article 18 Aire des aménagements extérieurs 4
Article 19 Sous-aire du Parc arboré 4
Article 20 Sous-aire du square 5
Article 21 Sous-aire de circulation et de stationnement 5
Article 22 Arborisation 5

ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT 5

Article 23 Accès véhicules 5
Article 24 Stationnement 5

III. DISPOSITIONS FINALES 6

Article 25 Demande de permis de construire 6
Article 26 Dérogations 6
Article 27 Dispositions complémentaires 6
Article 28 Abrogation et entrée en vigueur 6

I. DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Article 1 Contenu

Le dossier du plan d'affectation (PA) « Les Baumettes » est composé :
- du plan et coupes à l'échelle 1:500 ;
- du plan d'affectation à l'échelle 1:1000 ;
- du plan des altitudes à l'échelle 1:1000 ;
- du présent règlement.

Article 2 Champ d'application

Les dispositions du présent plan d'affectation s'appliquent au territoire compris à l'intérieur du périmètre figuré sur le plan.

Article 3 Affectation

Le plan affecte le périmètre délimité à la zone d'installations (para-) publiques.

Article 4 Buts

Le présent plan d'affectation a pour but de :
- permettre le développement et l'augmentation de l'activité de l'offre de l'EMS et des logements protégés et de l'accueil préscolaire existants par une densification raisonnée du site ;
- conserver et valoriser les qualités paysagères du site ;
- assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur contexte.

Article 5 Suivi du/des projets

[1] Afin de garantir la qualité d'ensemble, la Municipalité accompagne et guide le processus de développement.

[2] Pour tout projet, les propriétaires ou leurs mandataires s'adressent à la Municipalité dès le stade des études préliminaires, afin notamment que soit engagé un échange de réflexions profitable au résultat final.

II. ZONE D'INSTALLATIONS (PARA-) PUBLIQUES

DISPOSITIONS GENERALES

Article 6 **Destination et composition**

[1] La zone d'installations (para-) publiques est destinée au maintien et au développement des activités de l'établissement médico-social et des logements protégés présents sur le site ainsi qu'aux offres connexes telles que les services de garderie, le centre d'accueil temporaire ou toute autre activité liée à la destination principale.

[2] Elle est composée des aires suivantes :

- aires d'évolution des constructions ;
- aire des aménagements extérieurs, comprenant les sous-aires suivantes :
  - sous-aire du Parc arboré ;
  - sous-aire du square ;
  - sous-aire de circulation et de stationnement ;
- périmètre des constructions souterraines.

Article 7 **Degré de sensibilité au bruit**

[1] Conformément aux dispositions de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité au bruit II (DS II) est attribué à la présente zone.

[2] Tout projet d'extension au droit de l'avenue des Baumettes qui abriterait des locaux sensibles au bruit (chambre, salon, repos), doit être accompagné d'une étude acoustique démontrant le respect des valeurs limites d'immission.

Article 8 **Énergie**

Sont applicables les dispositions des lois fédérales, cantonales et communales en la matière.

Article 9 **Gestion des eaux de surface**

Des mesures de gestion et/ou de rétention des eaux pluviales doivent être prévues lors de la conception d'un projet de construction ou d'aménagement.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

Article 10 **Aires d'évolution des constructions**

[1] Les constructions s'implantent à l'intérieur des aires délimitées à cet effet par le plan.

[2] Les espaces non construits à l'intérieur des aires sont assimilés à l'aire des aménagements extérieurs.

Article 11 **Capacité constructive**

[1] La capacité constructive du plan d'affectation est déterminée par la surface de plancher déterminante (Spd).

[2] La Spd autorisée est de 14'300 m^2. Elle peut être répartie librement dans les aires d'évolution des constructions, en respectant les dispositions constructives y relatives.
[3] La Spd se calcule selon les normes SIA (Société suisse des ingénieurs et des architectes) en vigueur lors de la demande de permis de construire.

Article 12 Altitudes maximales

[1] Les altitudes maximales des constructions, mesurées au faîte, sont fixées sur le plan au 1:1000 établi à cet effet.
[2] Est réservé l'article 15.

Article 13 Esthétique et intégration des constructions

[1] Toute nouvelle construction, agrandissement ou transformation de bâtiment, ainsi que les aménagements y relatifs, doivent présenter une cohérence et une qualité à la fois intrinsèques et respectueuses du caractère spécifique du site.
[2] Le caractère et la qualité architecturale du bâtiment existant doivent, en particulier, être respectés en cas d'extension et/ou surélévation de ce dernier.

Article 14 Bâtiments existants

Les bâtiments existants peuvent être maintenus, entretenus, réparés, transformés ou agrandis, dans les limites des règles fixées par le présent plan d'affectation.

Article 15 Superstructures

Les superstructures à fonction technique (capteurs solaires, cages d'escaliers et d'ascenseur, cheminées, capteurs d'aération, aérorefroidisseurs, etc.) peuvent ponctuellement dépasser les altitudes maximales, lorsqu'elles sont jugées indispensables, que leur importance est réduite au minimum nécessaire et qu'elles sont en retrait de 2 mètres au moins par rapport à la façade. Elles sont regroupées dans des volumes compacts harmonieusement intégrés au caractère architectural de la construction.

Article 16 Toitures

[1] Les toitures accessibles sont aménagées avec soin et en partie végétalisées (végétalisation adaptée telle que jardins, agriculture urbaine, arborisations, jardins thérapeutiques, etc.).
[2] Les toitures plates non accessibles ou à faible pente sont végétalisées de façon à permettre le développement d'une végétation indigène, diversifiée et favorable à la biodiversité, sur un substrat de 12 cm d'épaisseur minimum après tassement.
[3] Les installations solaires en toiture doivent être compatibles avec la végétation extensive.

Article 17 Constructions souterraines

[1] Les constructions souterraines (parkings, caves, abris PC, centrale de chauffe, locaux techniques, etc.) sont autorisées dans les aires d'évolution des constructions et dans le périmètre délimité à cet effet par le plan.
[2] Leurs couvertures doivent être traitées conformément aux dispositions des aires correspondantes et dans la continuité du terrain adjacent.

[3] L'emprise des accès aux constructions souterraines doit être limitée au minimum techniquement indispensable et faire l'objet d'une intégration soignée au site.

[4] Conformément à l'article 84 LATC, les constructions souterraines ne sont pas prises en considération dans le calcul de la capacité constructive et dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Article 18 Aire des aménagements extérieurs

[1] La présente aire est destinée au maintien et à l'aménagement des espaces extérieurs contribuant à la vie sociale des résidents de l'établissement ainsi que du quartier environnant et favorisant la mixité intergénérationnelle, tels que le parc arboré, le square, les jardins collectifs ou les cours minérales existantes, ainsi qu'à la desserte du site.

[2] L'aire inclut :

- la sous-aire du Parc arboré ;
- la sous-aire du square ;
- les sous-aires de circulation et de stationnement,
- les accès véhicules tels qu'indiqués sur le plan ;
- le périmètre des constructions souterraines.

[3] L'aire est inconstructible, toutefois peuvent être réalisés des aménagements tels que :

- des prolongements extérieurs des bâtiments (terrasses, etc.) ;
- des ouvrages légers et des équipements de service collectif (couverts, abris-vélos, mobilier urbain, jeux pour les enfants, etc.) ;
- des jardins potagers à usage collectif ;
- des plantations et autres aménagements végétaux ;
- des aménagements favorables aux milieux humides comme des étangs, mares, noues ;
- des cheminements, des placettes et des cours minérales ;
- les accès véhicules occasionnels, tels que pour les livraisons, selon le principe illustré sur le plan.

[4] La surface de l'aire doit prioritairement être aménagée avec des matériaux perméables.

[5] Au surplus, s'appliquent les dispositions spécifiques au Parc arboré (article 19), au square (article 20), aux sous-aires de circulation et de stationnement (article 21) et au périmètre des constructions souterraines (article 17).

Article 19 Sous-aire du Parc arboré

[1] La présente sous-aire est destinée à la sauvegarde du caractère paysager et arboré du site ainsi qu'à l'amélioration de l'intégration paysagère des aménagements et des bâtiments.

[2] Le principe de localisation figuré sur le plan est obligatoire, son étendue est indicative.

[3] Le caractère arboré et végétalisé du parc doit être conservé. Seuls peuvent être réalisés des aménagements paysagers (tels que plantation d'arbres, arbustes, haies, prairies, pelouses, création d'étangs, mares, cheminements, placettes, etc.) et des mobiliers urbains y relatifs (bancs, lampadaires, etc.), pour autant qu'ils ne compromettent pas les qualités paysagères du site et la préservation de l'arborisation existante.

[4] La surface doit être végétalisée, sauf pour les cheminements ou placettes qui peuvent être réalisés avec d'autres revêtements à condition qu'ils soient impérativement perméables.

Article 20 Sous-aire du square

[1] La présente sous-aire est destinée à garantir un dégagement spatial et visuel entre les bâtiments et une ouverture du parc sur l'environnement. Elle a pour vocation d'être un lieu de rencontre pour les différents utilisateurs du site.
[2] Tout abattage d'arbre doit être compensé qualitativement et quantitativement sur site. Une attention particulière sera portée au choix des nouvelles plantations (disposition, essence, taille, etc.) afin de préserver la perméabilité visuelle présente.

Article 21 Sous-aire de circulation et de stationnement

[1] La présente sous-aire est destinée au maintien et à la création des accès principaux pour véhicules et des places de stationnement.
[2] Les surfaces sont réalisées prioritairement avec des matériaux perméables.

Article 22 Arborisation

[1] Le plan d'affectation fait état de l'arborisation existante dans l'aire des aménagements extérieurs. Tous les arbres dont le diamètre mesuré à 1.30 m du sol est supérieur à 20cm sont protégés et devront faire l'objet d'une demande d'abattage et de mesures compensatoires.
[2] Toute nouvelle plantation privilégiera une essence indigène adaptée à la station et favorable à la biodiversité urbaine.

ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Article 23 Accès véhicules

[1] Les accès existants sont maintenus et la création d'un accès secondaire, destiné à une utilisation occasionnelle telle que des livraisons, est possible depuis le chemin d'Eterpy.
[2] Le principe de l'accès véhicules au quartier figuré sur le plan est obligatoire, l'implantation est indicative.

Article 24 Stationnement

[1] Les besoins en stationnement (véhicules, deux-roues motorisés et vélos) sont définis selon les normes VSS (Association des professionnels de la route et des transports) en vigueur lors de la demande de permis de construire.
[2] Le nombre total des places de parc ne doit dépasser 65 sur l'ensemble de la parcelle.
[3] Les places de stationnement sont réalisées de préférence en souterrain, conformément aux dispositions de l'article 17, ou en surface, à l'intérieur des sous-aires spécifiques.

III. DISPOSITIONS FINALES

Article 25 Demande de permis de construire

Outre les documents demandés par les articles 108 LATC et 69 RLATC, chaque demande de permis de construire doit comprendre :

- un plan des aménagements extérieurs à l'échelle 1:200 comprenant les accès, les places de stationnement extérieur, la nature des surfaces des sols, les dispositifs de rétention et d'écoulement d'eaux claires, les types et essences des plantations nouvelles et supprimées, le mobilier urbain, l'éclairage, etc. ;
- les détails des calculs de la surface de plancher déterminante (SPd) ;
- cas échéant, une étude acoustique démontrant le respect des valeurs limites d'immission, conformément aux dispositions de l'article 7.

Article 26 Dérogations

Dans les limite de l'article 85 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions), la Municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions du présent plan d'affectation.

Article 27 Dispositions complémentaires

Sont applicables, pour toutes les dispositions non prévues par le présent règlement, les dispositions de la législation fédérale, cantonale et communale en la matière.

Article 28 Abrogation et entrée en vigueur

[1] Le présent plan d'affectation abroge, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition antérieure qui lui est contraire, notamment le Plan d'extension partiel fixant une zone de bâtiments publics « Au Bugnon » approuvé par le Conseil d'Etat le 9 août 1978.

[2] Les présents plan et règlement sont approuvés par le Département compétent, conformément à l'article 43 LATC.