

# COMMUNE DE GILLY

## « LES CONDEMINES »

### REGLEMENT DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

Dossier n° 1752

Version du (examen préalable)	19.11.2012
Version du (examen complémentaire)	01.05.2013
Version du (enquête publique)	05.06.2013
Version du (Département)	23.09.2013

Approuvé par la Municipalité  
le 10 juin 2013

Syndic	Secrétaire
D. Dumartheray	F. Pellet

---

Soumis à l'enquête publique  
du 12 juin 2013 au 11 juillet 2013  
Au nom de la Municipalité

Syndic	Secrétaire
D. Dumartheray	F. Pellet

---

Adopté par le Conseil communal  
le 31 octobre 2013

Président	Secrétaire
J.-M. Dufour	V. Ganz

---

Approuvé préalablement par le Département  
compétent du canton de Vaud  
Lausanne, le 12 décembre 2013  
La Cheffe du Département

---

Mis en vigueur, le 26 octobre 2015

## 1. GENERALITES

---

BUTS	1.1	<p><i>al. 1</i> Le plan partiel d'affectation « Les Condémines », dit ci-après PPA, est conçu en particulier pour :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- définir les conditions de mise en valeur d'une zone d'installations publiques destinée en priorité aux équipements scolaires et sportifs,</li><li>- préciser les modalités d'occupation du site en matière de mobilité, d'urbanisation et de paysage.</li></ul>
REFERENCES	1.2	<p><i>al. 1</i> Le PPA est établi conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).</p> <p><i>al. 2</i> Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les autres dispositions communales et cantonales demeurent applicables.</p>

## 2. ZONE D'INSTALLATIONS PUBLIQUES

---

AFFECTATION	2.1	<p><i>al. 1</i> Surface affectée aux bâtiments, aux aménagements et aux installations publiques destinées en priorité aux activités scolaires, parascolaires, sportives et de voirie. L'habitation n'est autorisée que pour répondre aux besoins des activités présentes sur le site tels que par exemple, gardiennage, conciergerie, personnel employé, etc.</p> <p><i>al. 2</i> Les constructions et aménagements suivants peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- des constructions en relation avec la destination de la zone,</li><li>- des parkings collectifs,</li><li>- des équipements de sport et de loisirs,</li><li>- des voies et rampes d'accès véhicules,</li><li>- des constructions enterrées,</li><li>- des cheminements piétonniers,</li><li>- des aménagements paysagers tels que, par exemple, murs, escaliers, terrasses, etc.</li></ul>
CAPACITE CONSTRUCTIVE	2.2	<p><i>al. 1</i> La capacité constructive est fixée au moyen d'un indice d'occupation du sol (IOS) limité à 30%. Cet indice est calculé conformément à la norme suisse applicable (SIA 421 : 2004, SN 504.421).</p>
HAUTEURS	2.3	<p><i>al. 1</i> La hauteur des bâtiments est limitée par une hauteur maximum à la corniche « h » fixée à 11,00 m et par une hauteur maximum au faîte « H » fixée à 14,50 m. Ces hauteurs se mesurent à l'aplomb de l'arête supérieure de la corniche ou du chéneau (h) et du faîte (H) jusqu'au niveau du terrain naturel au point le plus défavorable.</p> <p><i>al. 2</i> Les superstructures à fonction technique (capteurs solaires, antennes, cheminées, etc.) peuvent ponctuellement dépasser les hauteurs attribuées lorsqu'elles sont jugées indispensables et que leur importance est réduite au minimum nécessaire.</p>

DISTANCES	2.4	<p><i>al. 1</i> Les bâtiments ou parties de bâtiments non mitoyens sont implantés au moins à une distance « d » des limites du bien-fonds voisin. Cette distance doit être au moins équivalente à la hauteur au faite (H) moins 2 mètres mais au minimum 6,00 m. Cette distance se mesure perpendiculairement à la limite jusqu'à la partie du bâtiment la plus proche de la limite.</p> <p><i>al. 2</i> Les bâtiments ou parties de bâtiments non mitoyens, situés sur un même bien-fonds, sont implantés au moins à une distance « D » les uns des autres. Cette distance est fixée à 10,00 m. Elle se mesure entre les parties les plus rapprochées des bâtiments. Elle peut être réduite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- entre bâtiments existants,</li> <li>- entre un bâtiment principal et ses dépendances ou entre dépendances lorsque ces constructions forment ensemble une entité fonctionnelle indissociable,</li> <li>- entre façades aveugles ou entre parties aveugles de façades.</li> </ul> <p><i>al. 3</i> Les prescriptions de protection contre l'incendie demeurent réservées.</p>
NOMBRE DE NIVEAUX	2.5	<p><i>al. 1</i> Hors-sol, le nombre maximum de niveaux n'est limité que par l'application des autres dispositions contenues dans le présent règlement.</p> <p><i>al. 2</i> En sous-sol, le nombre maximum de niveaux n'est pas limité.</p>
IMPLANTATION	2.6	<p><i>al. 1</i> Les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions mentionné sur le plan. Elles peuvent être accolées ou non.</p> <p><i>al. 2</i> Les constructions basses peuvent être implantées à l'intérieur de l'aire de stationnement à ciel ouvert mentionnée sur le plan pour autant que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la construction ne soit pas habitable,</li> <li>- le volume bâti émergeant n'excède pas une hauteur de 3.0 m au-dessus du niveau du terrain naturel.</li> </ul> <p><i>al. 3</i> Les constructions enterrées doivent être implantées en retrait de la limite des constructions mentionnée sur le plan. Elles peuvent s'étendre jusqu'à 1.0 m de distance de la limite de parcelle voisine pour autant que le volume bâti se situe entièrement au-dessous du niveau du terrain naturel.</p>
ARCHITECTURE	2.7	<p><i>al. 1</i> La forme et la couverture des toitures ne sont pas définies. Les toitures plates doivent être végétalisées au moyen d'espèces indigènes afin de favoriser la biodiversité.</p>
LIMITE DES CONSTRUCTIONS	2.8	<p><i>al. 1</i> Seuls les ouvrages suivants peuvent empiéter sur la limite des constructions située en bordure du domaine public communal et pour autant que l'usage de cette surface n'en soit pas réduit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les rampes et voies d'accès,</li> <li>- les parties saillantes d'une construction, par exemple, avant-toit, corniche, seuil etc.,</li> <li>- les cours et les terrains de sport,</li> <li>- les murs,</li> <li>- les plantations.</li> </ul>
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT	2.9	<p><i>al. 1</i> Conformément à l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), un degré de sensibilité au bruit (DS) III est attribué à la zone d'installations publiques.</p>

### 3. MESURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS

---

OBLIGATIONS	3.1	<p><i>al. 1</i> Les aménagements extérieurs à une construction et, d'une façon générale, le traitement des surfaces libres de bâtiments sont réalisés sur la base d'un projet d'ensemble tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- des caractéristiques du lieu et en particulier des plantations existantes,</li><li>- de la destination et de l'architecture de la construction à laquelle ils sont attachés,</li><li>- de la fonction des espaces publics dans le prolongement desquels ils s'inscrivent.</li></ul> <p><i>al. 2</i> La surface comprise entre le bâtiment ECA n° 393 et le chemin des Truits identifiée sur le plan doit faire l'objet d'une mise en valeur parallèlement à l'édification des nouveaux bâtiments. Cette surface doit être aménagée sous la forme d'une place d'entrée au site clairement identifiable. Cet aménagement peut, au besoin, empiéter sur le domaine public adjacent.</p>
BIODIVERSITE	3.2	<p><i>al. 1</i> Les aménagements extérieurs doivent être conçus de manière à améliorer la biodiversité à l'intérieur du périmètre du PPA. A ce titre, au minimum, les 30% de la superficie totale de la parcelle doivent être maintenus en nature de prairie fleurie ou de parc arboré au moyen d'arbres fruitiers. Des mesures complémentaires doivent également être entreprises avant le permis d'habiter telles que, par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pose de nichoirs à oiseaux,</li><li>- réalisation d'un étang,</li><li>- aménagement d'un parcours didactique « nature », etc.</li></ul>
RETELEMENTS DE SOL	3.3	<p><i>al. 1</i> Le revêtement de sol des places de stationnement à ciel ouvert doit être perméable aux eaux météoriques.</p>
MOUVEMENTS DE TERRE	3.4	<p><i>al. 1</i> Hormis les mouvements de terre nécessaires à l'aménagement des rampes d'accès véhicules, la hauteur cumulée des déblais et des remblais est limitée à 1.00 m. Cette hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.</p>
ARBRES	3.5	<p><i>al. 1</i> Les arbres existants qui figurent sur le plan doivent, dans toute la mesure du possible, être conservés et entretenus. Ils sont protégés par le règlement communal sur la protection des arbres qui fixe les conditions de leur remplacement.</p> <p><i>al. 2</i> Les arbres nouveaux qui figurent sur le plan sont obligatoires. Toutefois, leur situation exacte est indicative. Toutes les plantations nouvelles doivent être choisies parmi des essences indigènes ou d'origine locale. Elles doivent être réalisées avant le permis d'habiter.</p> <p><i>al. 3</i> Les arbres nouveaux situés au sud du site, en bordure de la route de l'Etraz, doivent être choisis parmi des essences fruitières haute-tige.</p>
HAIES	3.6	<p><i>al. 1</i> Les éventuelles haies nouvelles doivent être composées d'un mélange d'essences arbustives indigènes. Les haies opaques composées exclusivement de laurèlles sont interdites.</p>

#### 4. MESURES D'EQUIPEMENT

---

LIAISON PIETONNIERE	4.1	<i>al. 1</i> La liaison piétonnière existante mentionnée sur le plan doit être maintenue. Sa continuité doit être garantie. Toutefois, son tracé exact peut s'adapter aux études de détails. Cette liaison doit être accessible aux personnes à mobilité réduite.
PRINCIPE D'ACCES VEHICULES	4.2	<i>al. 1</i> Le principe d'accès figuré sur le plan est obligatoire. Cependant, la situation exacte des voies d'accès véhicules nouvelles peut s'adapter aux études de détails.  <i>al. 2</i> Le principe de circulation des véhicules doit être conçu de manière à éviter le trafic de transit à travers le site. Ce dernier doit néanmoins rester accessible aux véhicules de service et d'urgence.
ARRET DE BUS	4.3	<i>al. 1</i> La réalisation de l'arrêt de bus situé en bordure de la route de la Gare et mentionné sur le plan est obligatoire. Cependant, sa situation exacte peut s'adapter aux études de détail.
STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES	4.4	<i>al. 1</i> Toute construction générant du trafic motorisé doit être pourvue de places de stationnement nécessaires aux usagers. Le nombre de cases de stationnement est calculé conformément aux normes VSS en vigueur.  <i>al. 2</i> Ces places de stationnement doivent, dans la mesure du possible, être situées dans des garages enterrés ou à l'intérieur des bâtiments. Les places de parc situées en surface doivent être implantées à l'intérieur du périmètre des constructions ou dans l'aire de stationnement à ciel ouvert mentionnés sur le plan.
STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES LEGERS	4.5	<i>al. 1</i> Les besoins en places de stationnement pour les deux-roues légers sont calculés conformément aux normes VSS en vigueur.  <i>al. 2</i> L'accès aux places de stationnement des deux-roues légers doit être aisé. Les places de parc extérieures doivent être couvertes et munies de dispositifs permettant la pose d'un antivol.
EVACUATION DES EAUX	4.6	<i>al. 1</i> Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation.  <i>al. 2</i> Les bâtiments, installations et aménagements nouveaux doivent être conçus de manière à limiter au maximum le débit des eaux météoriques rejeté à l'exutoire. A ce titre, des solutions de rétention et/ou d'infiltration doivent être mises en place parallèlement à la construction des nouveaux bâtiments et à la rénovation des bâtiments existants. Le débit maximum des eaux météoriques rejeté à l'exutoire est limité à 20 litres/seconde/hectare.  <i>al. 3</i> Les directives de l'Association suisse des professionnels de la protection des eaux (VSA) sont applicables.
EQUIPEMENTS DE SERVICE PUBLIC	4.7	<i>al. 1</i> Les petites constructions et installations nécessaires à un service public, par exemple, transformateur électrique, réservoir d'eau, station de pompage peuvent être autorisées sur toute la surface comprise à l'intérieur du périmètre du PPA lorsque ces réalisations sont d'une importance limitée et que leur implantation à un endroit déterminé s'impose en raison de leur destination.

## 5. MESURES DE PROTECTION

---

BRUIT	5.1	<p><i>al. 1</i> En respect des exigences fixées par l'OPB, les bâtiments doivent être conçus de manière à ce que les niveaux d'évaluation (Lr) ne dépassent pas les valeurs limites (VL) fixées pour les locaux scolaires et para-scolaires (le jour) et pour l'habitat (le jour et la nuit).</p> <p><i>al. 2</i> Toute demande de permis de construire des nouveaux bâtiments doit être accompagnée d'une étude acoustique démontrant le respect des exigences fixées par l'OPB.</p>
DANGERS NATURELS	5.2	<p><i>al. 1</i> Les terrains compris à l'intérieur du PPA sont exposés à un risque potentiel d'inondation. Afin de minimiser ce risque, les mesures constructives suivantes doivent, par exemple, être appliquées au projet de construction :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les voies d'accès aux bâtiments ainsi que les espaces extérieurs pourvus d'un revêtement imperméable doivent être conçus de manière à détourner le chemin préférentiel d'écoulement des locaux utilisables ou habitables,</li><li>- les locaux potentiellement inondables doivent être protégés (seuil, rehaussement, etc.)</li></ul> <p><i>al. 2</i> Si l'Autorité cantonale compétente (SESA) en formule la requête, toute demande de permis de construire à l'intérieur du PPA doit être accompagnée d'une étude géotechnique indiquant les mesures constructives envisagées pour protéger les personnes et les biens matériels.</p>

## 6. DISPOSITIONS FINALES

---

CONSTRUCTIONS NON CONFORMES	6.1	<p><i>al. 1</i> Les constructions existantes qui ne sont pas conformes au présent document sont régies par le Droit cantonal (LATC, articles 80 et 81).</p>
DEROGATIONS	6.2	<p><i>al. 1</i> A titre exceptionnel, la Municipalité peut admettre des dérogations aux dispositions du présent document dans les limites prévues par le Droit cantonal (LATC, art. 85).</p>
MISE EN VIGUEUR	6.3	<p><i>al. 1</i> Le présent PPA, avec le règlement qui lui est attaché, entre en vigueur par décision du Département compétent du canton de Vaud. A l'intérieur de son périmètre, il abroge toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le plan des zones du 14 août 1985,</li><li>- le règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions du 18 décembre 1992</li><li>- le plan (n° 13) « Les Condémines – Les Truits – Bossenasse » fixant la limite des constructions du 15.10.2004.</li></ul>