



MUNICIPALITE DE GLAND

Préavis municipal n° 58 relatif à la modification du plan partiel d'affectation "Villa Prangins-La Crique" et son règlement.

Madame la présidente,
Mesdames, Messieurs les conseillers,

Préambule

Le plan d'extension partiel PEP "Villa Prangins - La Crique" a été approuvé par le conseil d'état en date du 5 octobre 1984.

Ce plan prévoyait initialement:

- une zone affectée au golf;
- une zone de verdure et une aire forestière;
- une zone d'habitations contigües, une zone villas individuelles;
- les constructions existantes et à restructurer;
- une zone d'équipements sportifs.

La première modification

La première modification du PEP a été approuvée par le conseil d'état en date du 10 février 1988.

Elle avait pour objet principal l'aménagement d'un refuge communal, d'une extension au golf, d'une création de zone de parking.

La deuxième modification

La modification actuelle du PEP a pour objet principal (voir détail page 3):

1. Extension de la zone affectée au golf.
2. Déplacement d'un chemin piétonnier public entre le green du trou n° 7 et le départ du trou n° 8.
3. Réalisation d'un chemin réservé à l'entretien du golf.
4. Extension du parking extérieur du golf sur la parcelle n° 903.
5. Création d'un chemin piétonnier public.

Ces modifications, apportées au PEP "Villa Prangins - La Crique" et limitées aux parcelles de la SA du Golf Club du Domaine Impérial sont justifiées par l'adaptation de certains secteurs après 20 ans d'usage du parcours du Golf.

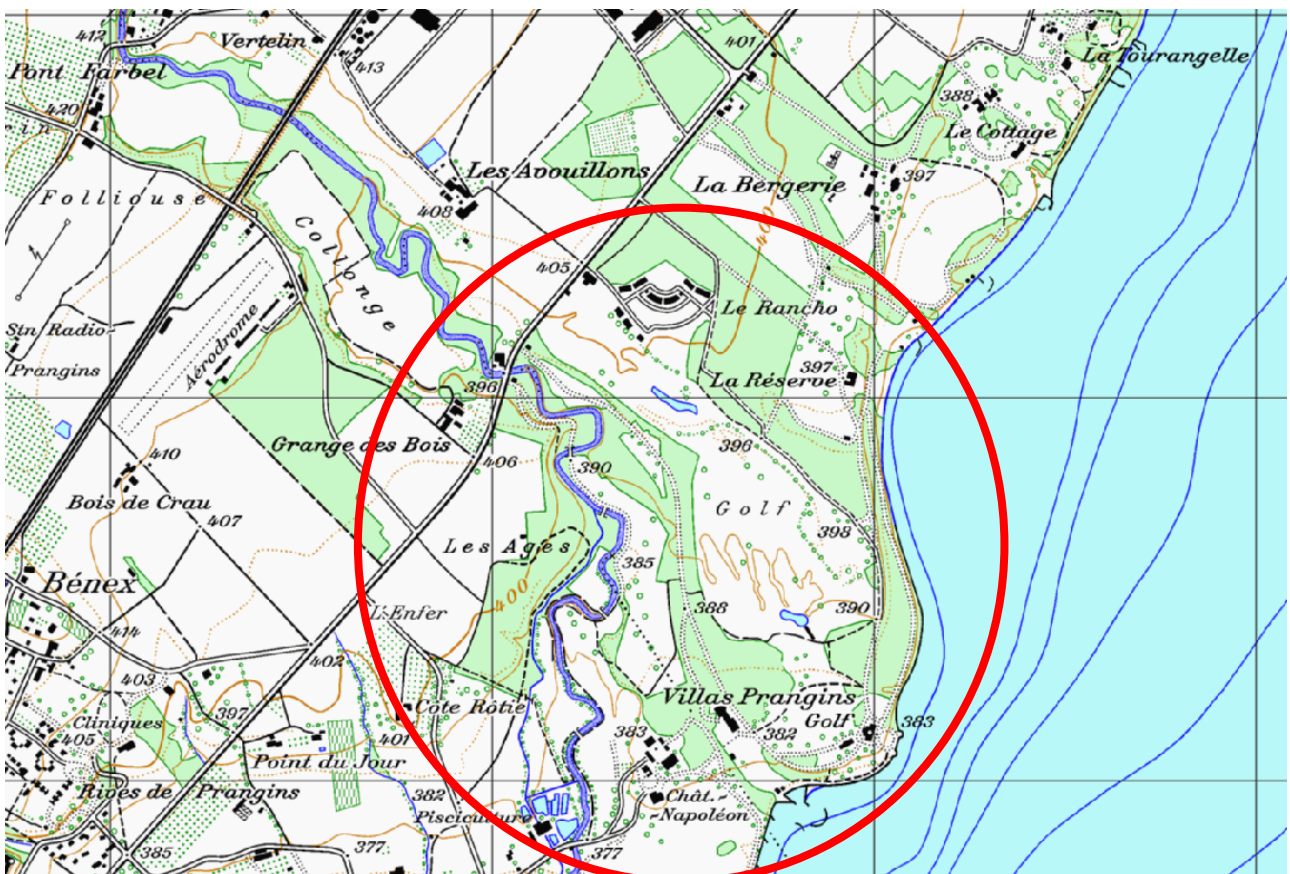
Elles sont accompagnées du plan de constatation de nature forestière et de limite des forêts sur l'entier du périmètre du PEP, ainsi que d'une modification coordonnée de l'arrêté du 1^{er} février 1989 classant les forêts dans le secteur "La Promenthouse - Villa Prangins", sur les territoires des communes de Gland et Prangins.

Les modifications et adaptations proposées générées par un usage normal de l'espace du golf, sont accompagnées de mesures et de compensations nécessaires à une protection accrue des espaces naturels du site.

Présentation du site

Le Plan d'extension partiel "Villa Prangins-La Crique" est délimité au sud par le lac, au nord par la route Suisse, à l'est par la propriété "La Bergerie" et à l'ouest par la commune de Prangins et La Promenthouse.

Le golf existant est situé en bordure du lac à une altitude moyenne de 380 m. Les surfaces aménagées occupent d'anciennes surfaces agricoles, ainsi que des prairies extensives et des pelouses artificielles qui faisaient partie du parc ornamental du Domaine Impérial. Quelques surfaces de prairies naturelles se sont maintenues en bordure sud-ouest dans des clairières forestières et en bordure sud sur la rive du lac.

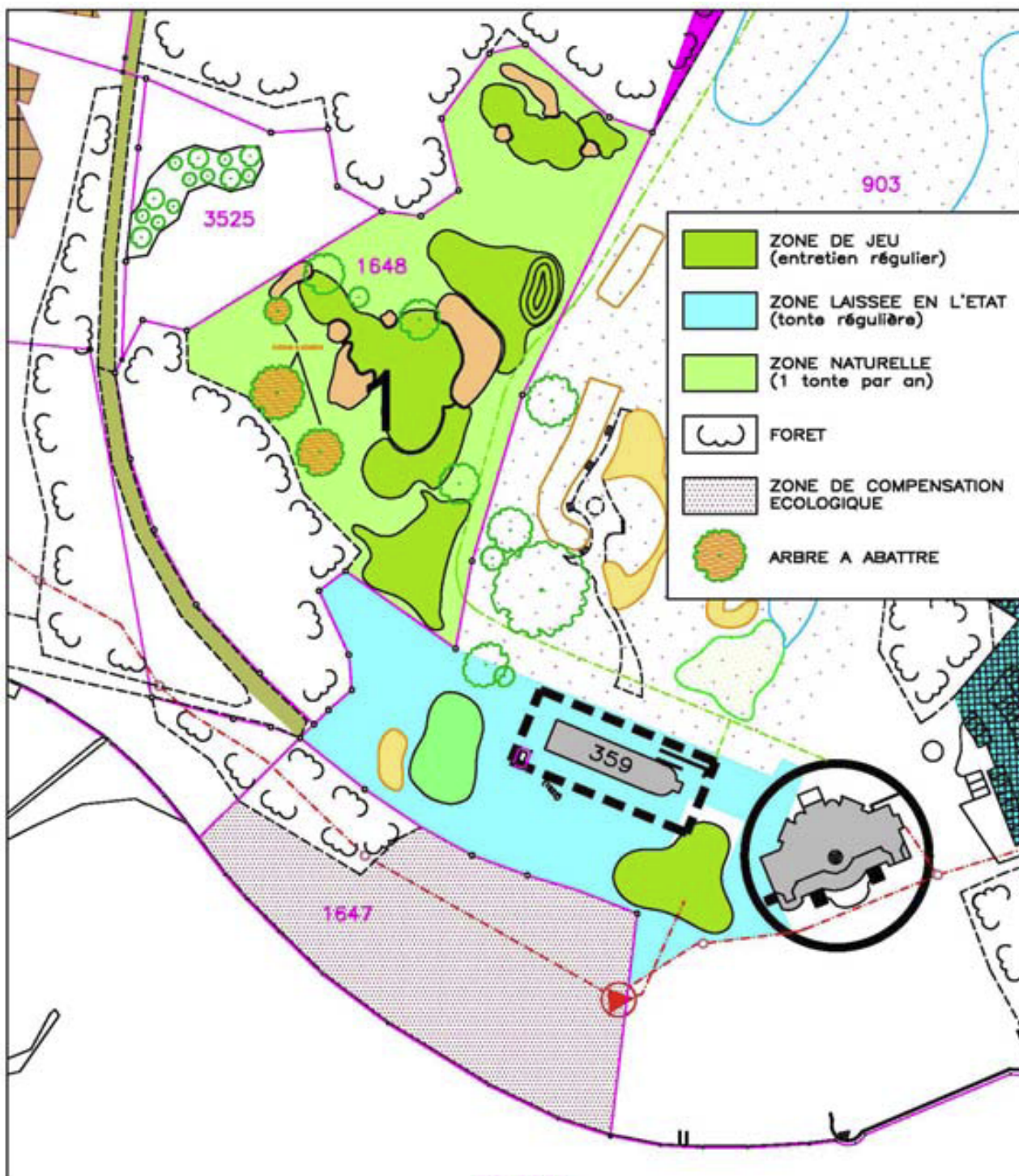


Présentation des modifications proposées

1- Extension de la zone affectée au golf.

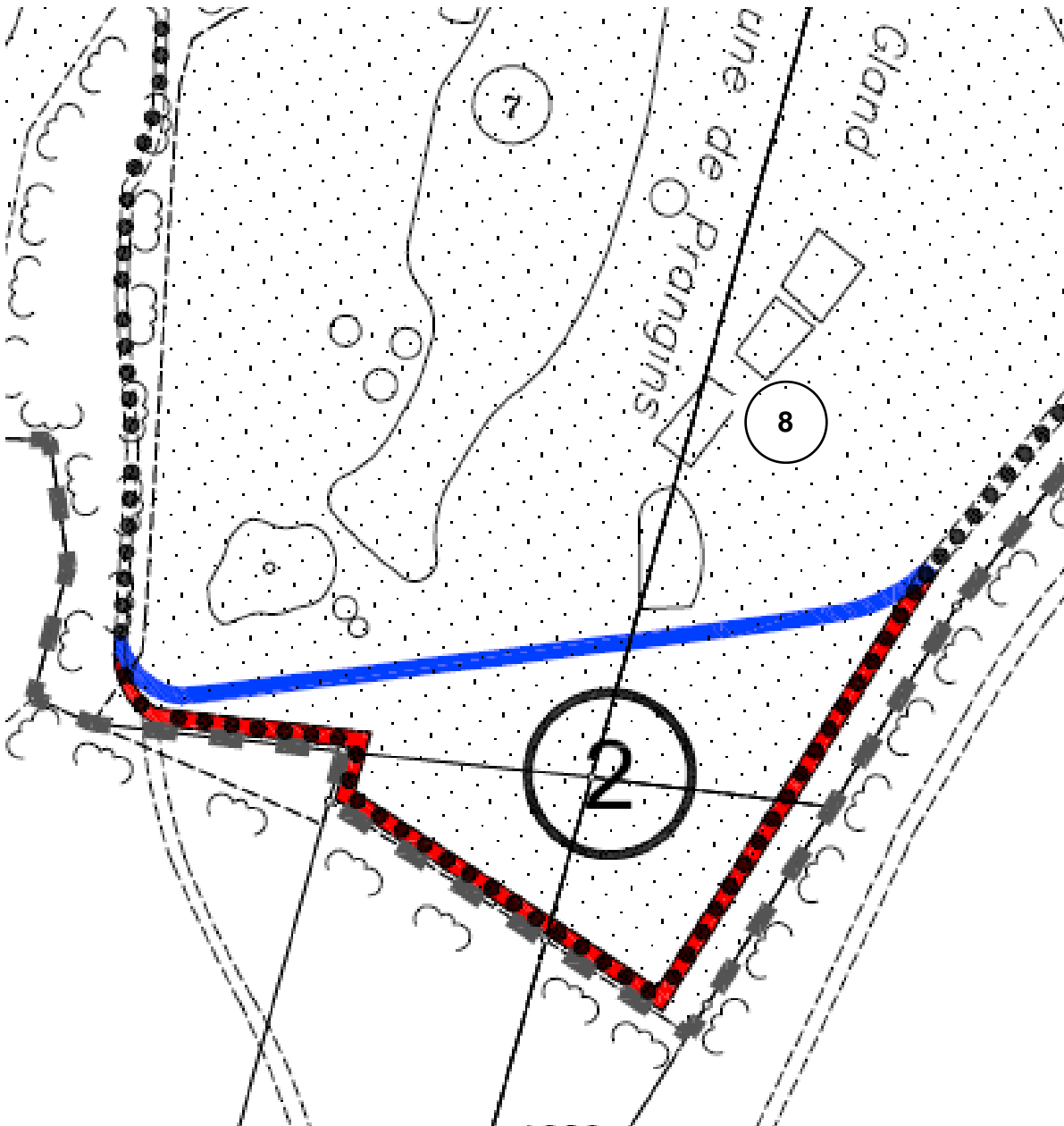
L'extension demandée comprend une zone d'entraînement aux petits coups située au sud du bâtiment ECA n° 359, ainsi qu'un espace à l'ouest, parcelle n°1648, du même bâtiment dévolu à l'entraînement des juniors.



Dès le moment où ces extensions de jeu nécessaires à l'exploitation du golf portent atteinte au milieu naturel, il est prévu de compenser cette extension par le maintien et la protection totale de la prairie maigre située au sud-ouest du bâtiment ECA n° 359, parcelle n° 1647. Les propriétaires s'engagent à renoncer à tout projet sur cette surface sèche.



2- Déplacement d'un chemin piétonnier public entre le green du trou n°7 et le départ du trou n° 8

La partie du chemin piétonnier public située au sud des trous n° 7 et 8 sera déplacée, pour des raisons de sécurité, le long de la lisière. La clôture longent ce cheminement suivra le nouveau tracé. Sa surface sera exécutée en matière perméable.







-  PASSAGE PUBLIC ANCIEN TRACE
-  PASSAGE PUBLIC NOUVEAU TRACE

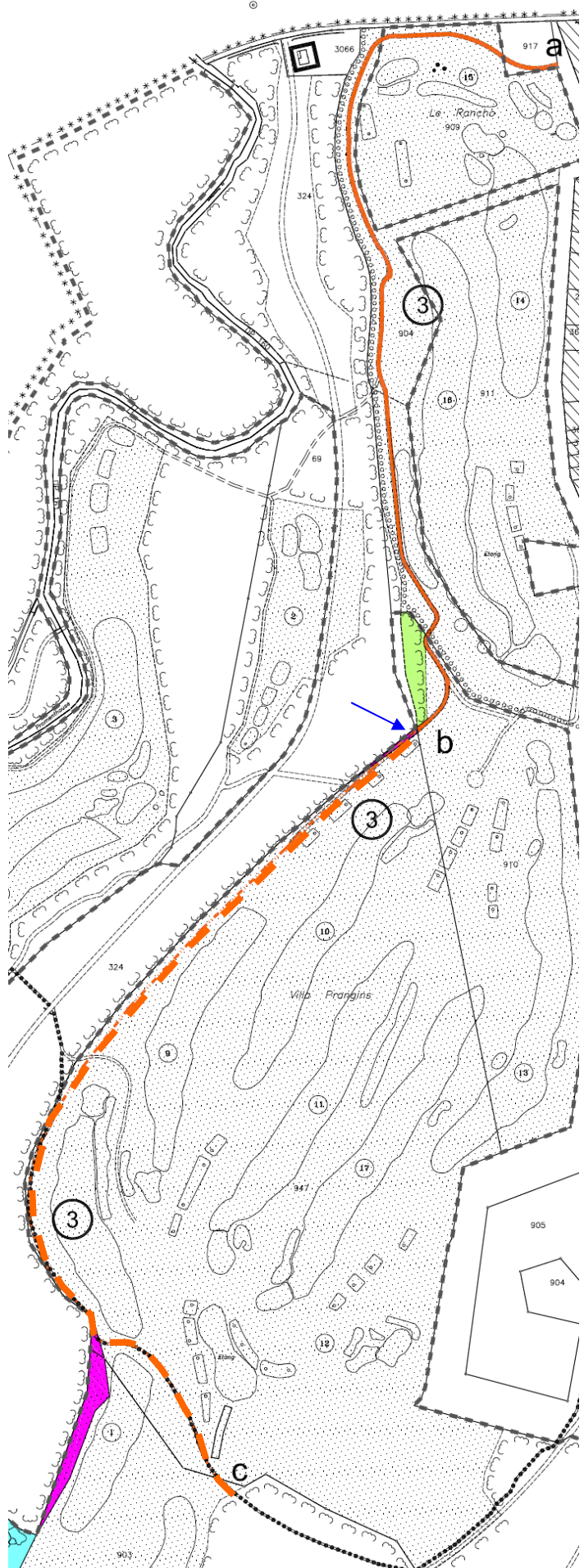
3- Réalisation d'un chemin réservé à l'entretien du golf.

Les surfaces affectées au golf sont traversées par un chemin piétonnier public d'une largeur maximum de 1,5 m et de cheminements utilisés par les golfeurs.

Le tronçon (a - b sur le plan) est utilisé depuis plusieurs années par les véhicules d'entretien du golf et nécessite un léger déboisement de 139 m² de lisière (flèche bleue) avec compensation écologique et forestière. Il doit être prolongé jusqu'au sud du driving range (b - c sur le plan) pour pouvoir entretenir l'essentiel des greens avec du matériel lourd et des machines sophistiquées ne pouvant circuler sur les chemins des golfeurs. Ce chemin aura une largeur maximale de 3 m et sera réalisé en matériaux perméables.

Son tracé est fixé dans le PEP.

-  CHEMIN D'ENTRETIEN
-  PROLONGATION DU CHEMIN D'ENTRETIEN
-  COMPENSATION FORESTIERE
-  DEFRIQUEMENT






4. Extension du parking extérieur du golf sur la parcelle 903

Le golf a été créé il y a 20 ans. A cette époque, le parking de 96 places avait été jugé suffisant pour les membres joueurs inscrits. Le succès rencontré par cette réalisation est tel qu'aujourd'hui le club compte 1000 membres, dont 800 sont joueurs. La localisation du golf implique l'utilisation de la voiture pour s'y rendre. Un agrandissement raisonnable et concerté est nécessaire afin d'éviter le parking sauvage en bordure de la route d'accès et dans l'aire forestière. A ce propos, la SA du Golf s'engage à prendre des mesures physiques (obstacles, plantations, etc...) pour garantir la suppression de ce stationnement sauvage.

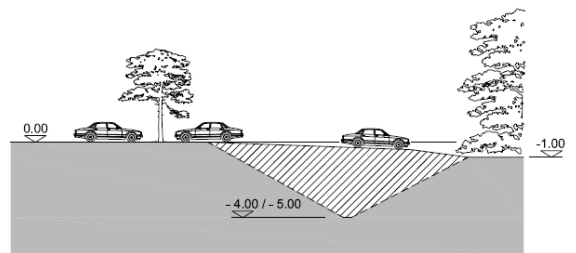
L'extension proposée au nord-est du parking en continuité de celui-ci, permettrait d'augmenter la capacité d'accueil à 152 places (actuellement 96). Cette dernière implique le comblement du fossé existant au nord-est et le défrichage de la forêt sur le vallon. Ce défrichage de 1'359 m² impose une compensation prévue le long de la "Promenthouse".



-  PARKING EXISTANT
-  EXTENSION PARKING
-  DEFRICTIONEMENT

④

COUPE SUR AGRANDISSEMENT PARKING
EHELLE: 1:200



COUPE A-A


5. Création d'un chemin piétonnier public

La commune de Gland souhaite pouvoir relier le parcours des chemins piétonniers publics du golf à l'arrivée du "sentier des toberones".

Actuellement l'arrivée de ce sentier à l'usine électrique de la route Suisse oblige les promeneurs désirant poursuivre en direction du lac, d'utiliser le trottoir de la route Suisse sur 500 m.

Cette nouvelle liaison se réalisera entièrement sur la parcelle n° 904 acquise récemment par la commune de Gland, le long des toberones.

Ce chemin qui aura une largeur maximale de 1.5 m sera réalisé en matériaux perméables.

 NOUVEAU CHEMIN PIETONNIER PUBLIC



Objectifs de la municipalité

La municipalité profite de la deuxième modification du plan d'extension partiel "Villa Prangins - La Crique" pour inscrire un cheminement piétonnier public.

Le but est de créer un nouveau cheminement à l'ouest des toberones sur la parcelle communale n° 904. Le nouveau tracé débute dès la route Suisse et se termine en amont du parking du refuge situé le long de la route du Domaine Impérial (voir plan page n°7). Le fait de les relier offre la possibilité aux promeneurs d'éviter les désagréments dû au trafic routier sur les 500 mètres de trottoir de la route Suisse.

Procédure

Conformément aux dispositions de l'article 56 LATC, ce projet de modification partielle du plan d'extension a été soumis aux services cantonaux concernés. Ils se sont déterminés positivement sur cet objet.

Le plan de quartier et son règlement ont ensuite été soumis à l'enquête publique du 22 août 2008 au 23 septembre 2008.

Cette enquête a suscité cinq oppositions.

Réponses aux oppositions

La municipalité propose de répondre comme suit aux observations et oppositions :

1. Opposition de Pro Natura Vaud, représentant également Pro Natura « Suisse », du 22 septembre 2008

Cette opposante incrimine les cheminements figurant sur les plans du dossier d'enquête en ce sens qu'ils seraient incomplets. A cet égard, on rappelle qu'une mise à jour de tous les cheminements piétonniers publics a été effectuée par le bureau technique Schenk.

En ce qui concerne le grief concernant certains choix de gestion pour le maintien ou le développement des valeurs naturelles du site, on relève tout d'abord que le centre de conservation de la faune et de la nature a préavisé favorablement ce projet. Dans son rapport d'examen préalable, le service du développement territorial a rappelé que les questions relatives à la protection du milieu naturel ont été prises en compte dans l'élaboration du dossier. S'agissant plus particulièrement de la question du principe soulevé par cette opposante, à savoir la gestion de la faune et de la nature dans la zone du golf, on rappelle que l'expertise Econat réalisée en juin 1997 avait confirmé que la pratique du golf ne compromettrait pas l'intérêt écologique du site.

Cette opposante relève ensuite que les surfaces proposées au reboisement sont judicieuses pour autant qu'elles puissent retrouver certaines valeurs naturelles. A cet égard, la section de la conservation de la forêt a exigé que la délimitation des forêts soit mise explicitement à l'enquête en même temps que la modification du PEP, ce qui a été concrétisé lors de l'enquête publique précitée. Le service des forêts, de la faune et de la nature a préavisé favorablement le projet, étant rappelé que le reboisement se fera d'entente avec le service précité, et selon ses directives.

En ce qui concerne l'affectation de nouvelles surfaces destinées à l'exercice du golf, également incriminée par cette opposante, elle consiste en une zone d'entraînement supplémentaire destinée au petit jeu (golf) située au sud du bâtiment ECA n° 359, ainsi qu'en un espace à l'ouest du même bâtiment pour l'entraînement des juniors.

Il est exact que si cette extension peut porter atteinte aux milieux naturels décrits dans le rapport 47 OAT, il est prévu de compenser cette extension par le maintien et la protection totale de la prairie maigre située au sud-ouest du bâtiment précité. Dans ce sens, les propriétaires de la parcelle n° 1647 se sont engagés à renoncer à tout projet sur cette surface sèche.

Pour le surplus, la municipalité se réfère au préavis favorable des services de l'état, en particulier du service des forêts, de la faune et de la nature.

La municipalité propose de lever cette opposition.

2. Opposition de Monsieur Philippe Maret domicilié Résidence du Golf C11 à Gland, du 23 septembre 2008

Tout en s'opposant aux trois objets soumis à l'enquête publique du 22 août au 23 septembre 2008, cet opposant incrimine uniquement les zones de défrichement 1, 2, et 3, ainsi que la mesure de compensation située au sud-ouest du bâtiment ECA n° 359 (prairie maigre).

Tout d'abord, s'agissant des zones de défrichement 1 et 2, force est de constater que sur le terrain les défrichements proposés correspondent à la situation de fait créée avec le temps. Ainsi, le service des forêts a exigé, à juste titre, la prise en compte de ces surfaces défrichées dans le cadre du reboisement obligatoire.

En ce qui concerne la zone de défrichement qui permet d'agrandir le parking, cet opposant critique la zone touchée en invoquant que le parking pourrait être aisément étendu sur les parties gazonnées à l'ouest ou au sud du bâtiment principal. A l'ouest, l'extension du parking est contre-indiquée dans la mesure où elle demanderait l'abattage de nombreux arbres en forêt. Quant à l'extension dudit parking au sud, on se trouve en zone de verdure, et là encore, l'extension serait contre-indiquée.

Quant à la zone de compensation, critiquée par cet opposant en ce sens que sa surface constitue déjà une prairie, elle est renforcée par une zone de compensation écologique (parcelle n°1647). Le rapport 47 OAT (article 4.1, alinéa 2) précise que les propriétaires se sont engagés à renoncer à tout projet sur cette surface sèche.

La municipalité propose de lever cette opposition.

3. Opposition de Monsieur André Würgler domicilié Cité Ouest 25 à Gland, du 16 septembre 2008

Cet opposant s'oppose également aux trois objets soumis à l'enquête publique du 22 août au 23 septembre 2008.

Selon cet opposant, les forêts de ce plan d'extension sont protégées et font partie d'une réserve naturelle, seul un élément impératif pouvant apporter un changement dans ce classement. Ainsi, un agrandissement du parking, comme chaque installation en faveur des voitures, ne peut que créer un appel pour du trafic supplémentaire (pollution – nuisance sonore au milieu d'une réserve naturelle).

Contrairement à ce que pense cet opposant, s'il s'agit bien d'un agrandissement du parking existant, il ne s'agit pas de favoriser l'augmentation du nombre effectif de voitures. En effet, lorsque le parking existant est plein, les voitures se parquent de manière sauvage, parfois en forêt et toujours dans des endroits sensibles du point de vue de la nature. Ainsi, il s'agit d'ordonner le stationnement des véhicules sans favoriser une augmentation du trafic. D'ailleurs, le club de golf du Domaine Impérial est privé, réservé à ses membres et à leurs invités. En

d'autres termes, l'aménagement de ce secteur n'appelle pas un trafic supplémentaire, mais est bien destiné à mettre de l'ordre quant au stationnement des véhicules.

En ce qui concerne les remarques de cet opposant relatives aux dimensions et aux cylindrées des voitures de joueurs de golf, la municipalité en prend acte, en relevant qu'il s'agit-là d'un jugement de valeur qui est irrelevante dans le cadre du traitement de cet objet.

L'opposition de Monsieur Würgler vise également la modification de l'arrêté du 1^{er} février 1989 plaçant les forêts dans le secteur de «la Promenthouse-Villa Prangins», territoires de Prangins et Gland. La présente proposition de réponse ne vise pas cet objet et une réponse à son opposition concernant la modification de l'arrêté de classement lui parviendra dès qu'elle sera traitée.

La municipalité propose de lever cette opposition.

4. Opposition de l'Association transports et environnement (ATE), du 23 septembre 2008

Selon cette opposante, l'agrandissement d'un parking dans une zone naturelle sensible doit répondre à la fois à la clause du besoin et à la garantie de la mise en oeuvre d'importantes mesures environnementales compensatoires. Toujours selon cette opposante, l'arrêté de classement des forêts dont la modification a été mise à l'enquête simultanément, doit répondre à ce dernier point.

Si les deux enquêtes ont été simultanées, seule la modification partielle du PEP "Villa Prangins - La Crique" et de son règlement, la délimitation de la forêt, et la demande de défrichage et de reboisement font l'objet de la présente proposition de réponse. S'agissant de l'agrandissement du parking, il est bien réel mais répond, dans les faits, au stationnement du même nombre de véhicules. En effet, il est avéré que depuis quelque temps, le nombre de places de stationnement sur le parking existant est insuffisant, provoquant de fait un parking sauvage dans des endroits sensibles comme la forêt. Il est dès lors apparu tant à la municipalité qu'au service des forêts, d'une part, qu'aux propriétaires des parcelles exploitées par le Golf Impérial, d'autre part, que ces places de parc devaient dorénavant être ordonnées. C'est donc notamment ce but que vise la modification partielle du plan d'extension partiel "Villa Prangins - La Crique". Ainsi, l'intérêt public à la préservation du milieu naturel y trouve son compte, étant rappelé que le parcours de golf du Domaine Impérial existe depuis 20 ans.

Cette opposante critique le nouvel article 12.6 du règlement en ce sens que « *son libellé laisse beaucoup trop de liberté...* ».

Au contraire de ce que pense cette opposante, la formulation de l'article 12.6 renforce encore la volonté et le pouvoir de la municipalité, autorité compétente en matière de délivrance de permis de construire. En effet, lors de l'octroi des permis de construire, la municipalité imposera le respect de cette disposition, en particulier la pose de haies vives et d'arbres pour clôturer ledit parking.

En outre, la SA du golf s'est engagée à prendre des mesures physiques (obstacles, plantations, etc...) pour garantir la suppression du stationnement sauvage (rapport 47 OAT, chiffre 4.4).

Quant à la nature du revêtement des places de stationnement, la municipalité veillera à ce qu'elle soit mentionnée sur les plans d'enquête.

La municipalité propose de lever cette opposition.

5. Opposition de Madame Michèle Bonneville et de Monsieur Albert Loridan, par Maître Philippe Kenel, du 23 septembre 2008.

Ceux-ci s'opposent au projet de modification du PEP "Villa Prangins - La Crique" et à son règlement au motif que si le chemin devait passer à l'ouest des toberones, ce tracé ne serait pas acceptable pour eux. Un tel tracé créerait une ouverture de leur propriété sur la route Suisse qui poserait des problèmes de sécurité. Ensuite, la création d'un tel chemin nécessiterait la coupe de nombreux arbres sur la parcelle n° 904 ou encore un empiétement sur leur parcelle n° 324. Enfin, toujours selon ces opposants, l'utilisation du chemin deviendrait incontrôlable. Il serait utilisé par de nombreux promeneurs qui, comme cela serait déjà le cas selon eux, créeraient un cheminement en boucle incontrôlable. Cela risquerait également de faire fuir de nombreux animaux qui viennent actuellement boire dans cette partie calme de la forêt.

Le chemin existant, qui passe à l'est des toberones, est uniquement destiné à l'entretien du golf et pour des raisons de sécurité liées à la pratique du golf, il n'est pas pensable d'affecter au public le chemin existant. En revanche, le tracé proposé ne nécessite pas, comme le soutiennent ces opposants, la coupe de nombreux arbres mais de quelques-uns, non cadastrés en aire forestière. En outre, il ne s'agit pas d'essences importantes mais plutôt de broussailles à enlever.

Quant à l'utilisation faite, semble-t-il déjà maintenant, par certaines personnes des Résidences du golf des cheminements privés appartenant aux opposants, on renvoie les opposants à s'entendre, le cas échéant, à intervenir auprès des dites personnes pour faire cesser ces passages illicites. S'agissant de parcelles privées, la commune n'a ici guère de pouvoir. Elle peut tout au plus faire en sorte que lors de la création du chemin incriminé, une protection de verdure dissuasive et une barrière soit érigée le long du chemin, en limite des propriétés des opposants.

A leurs requêtes, ces opposants ont été reçus par une délégation municipale le 14 novembre 2008. A cette séance, participaient M. Loridan, propriétaire, son avocat Maître Kenel, M. Duc, représentant du Golf, M. Zimmermann, architecte-urbaniste, M. Genoud, municipal, ainsi que MM. Christen et Dionne, chefs des services infrastructures / environnement et bâtiments / urbanisme. A cette occasion, certaines résolutions des questions soulevées ont été débattues. Le service bâtiments et urbanisme a contacté le SFFN pour examiner le type de clôture qui pourrait être organisée le long du chemin à créer. Lors d'une deuxième entrevue, il a été présenté à M. Loridan le choix de clôture proposé par le SFFN et la barrière électrique prévus pour sécuriser le chemin d'entretien du golf.

En l'état, la conciliation n'a pas abouti.

La municipalité propose de lever cette opposition.

La municipalité propose de répondre dans ce sens à ces intervenants.

Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la municipalité propose au conseil communal de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL

vu

- le préavis municipal n° 58 relatif au plan partiel d'affectation "Villa Prangins-La Crique" et son règlement;

- ouï - le rapport de la commission du plan de zones;
- considérant - que cet objet a été porté à l'ordre du jour;

d é c i d e

- I. - d'adopter la modification du plan partiel d'affectation "Villa Prangins - La Crique" et son règlement;
- II. - d'approuver les réponses aux oppositions décrites dans le présent préavis ;
- III. - de donner à la municipalité tous les pouvoirs de plaider, transiger, s'approprier en relation avec l'adoption des présents plan et règlement ;
- IV. - de transmettre ce dossier au département de l'économie.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Le secrétaire :

G. Cretegny

D. Gaiani

Personne responsable : M. Thierry Genoud, municipal.

Annexe :- plan d'extension partiel format A3.
- règlement.

Gland, le 16 février 2009



COMMUNES DE GLAND ET PRANGINS

Plan d'extension partiel "Villa Prangins - la Crique"

Modifications limitées aux parcelles propriété de la SA du golf club du Domaine Impérial



REGLEMENT



REGLEMENT

01 GENERALITES

Dito

02 ZONE D'HABITATIONS CONTIGUES

Dito

03 ZONE D'EQUIPEMENTS SPORTIFS

Dito

04 ZONE DE MAISONS RESIDENTIELLES

Dito

05 GROUPEES DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES A RESTRUCTURER

Dito

06 BATIMENTS POUVANT ETRE AGRANDIS

Dito

07 BATIMENT CLASSE

Dito

08 ZONE DE VERDURE

Dito

09 AIRE FORESTIERE

9.1

L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale. Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10 mètres des lisières.

Toutes les lisières de l'aire forestière du présent PEP sont déterminées sur les levés de l'inspecteur des forêts validés le 5 décembre 2006.

Le présent plan constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale.

10 ZONE AFFECTEE AU GOLF

Dito

11 DOMAINE PUBLIC ET AMENAGEMENTS LACUSTRES

Dito

12 CIRCULATIONS

- 12.1. Dito
- 12.2 Dito
- 12.3 Dito
- 12.4 Un nouveau chemin sera créé pour l'entretien du golf. Son tracé indiqué en trait plein pour la partie existante et en traitillé pour la partie à réaliser est figuré sur le présent plan à titre indicatif. Ce chemin aura une largeur maximale de 3m et sera revêtu de matériaux perméables.
- 12.5 Un nouveau chemin piétonnier public dont le tracé figure sur le présent plan à titre indicatif sera réalisé sur la parcelle communale n° 904. Ce chemin aura une largeur maximale de 1.5m et sera revêtu de matériaux perméables.
- 12.6 L'extension du parking réservé aux golfeurs sera réalisée conformément aux autorisations délivrées. Le parking sera clos de haies vives et arborisé.

13 ENTREE EN VIGUEUR

- 13.1. Dito
- 13.2 Dito
- 13.3 Pour tous les points non soumis à modification, les règles du PEP "Villa Prangins – la Crêque" du 10 février 1988, ainsi que les dispositions de la LATC et du RPGA demeurent applicables.