

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

l'adoption d'un plan fixant la limite des constructions dans le quartier des Isles / Petites-Roches (légalisation des fronts d'implantation des bâtiments existants)

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Le quartier des Isles / Petites-Roches, situé au sud-ouest de la ville, est traversé par la rue de l'Indépendance et délimité par la rue des Isles, la rue de Graveline, la rue des Petites-Roches et le chemin de la Petite-Thièle. Il constitue un exemple yverdonnois de planification d'ensemble d'après-guerre, conçu par l'architecte André Duvoisin en 1947. Il est répertorié à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) qui préconise la sauvegarde de ses caractéristiques ; il bénéficie d'une note 4 au recensement architectural du Canton de Vaud pour son unité architecturale et sa valeur urbanistique. En outre, il est répertorié en tant qu'unité urbanistique de valeur dans le règlement du plan général d'affectation communal (RPGA). Ces divers recensements illustrent qu'il s'agit d'un lieu porteur d'une signification historique et patrimoniale forte qui doit à la fois être conservée et mise en valeur.

Au cours de la dernière décennie, plusieurs bâtiments de ce quartier ont fait l'objet de demandes de permis de construire. Or, la Municipalité a souvent constaté que les projets déposés dans ce cadre ne prenaient pas suffisamment en compte les qualités urbanistiques de ce quartier. Il en découle un besoin de clarification des éléments qui doivent être pris en compte sur le site afin d'en respecter les spécificités. Le RPGA, découpant le territoire en différentes zones, ne suffit plus à garantir la structure et la substance de ce quartier dans lequel une évolution rapide est constatée.

Dans le cadre d'une réflexion sur les moyens à mettre en œuvre afin de pérenniser les qualités de ce quartier, un mandat a été confié à un bureau d'architecte afin d'en identifier les caractéristiques principales. L'une des plus importantes caractéristiques relevées dans cette étude porte sur les alignements existants le long des rues, qui façonnent l'image du quartier. Un alignement est provoqué par une succession de façades situées dans le même plan, soit le long de la rue. Cette particularité, proposant une répétition sur plusieurs parcelles qui se suivent, participe à la formation d'un ensemble cohérent et constitue ainsi un élément d'identification fort pour un quartier. Basée sur ces constatations, la Municipalité estime nécessaire de maintenir les éléments garantissant une structure urbanistique cohérente et, par conséquent, de garantir le maintien des fronts d'implantation des bâtiments existants.

I. Projet de légalisation des fronts d'implantation des bâtiments existants

Les constructions existantes, soit des maisons d'habitation, résultent d'une planification datée de 1947. Celle-ci a été abrogée en 2003, lors de l'entrée en vigueur du Plan général d'affectation (PGA) d'Yverdon-les-Bains. Aucune limite des constructions n'a été légalisée dans le périmètre, à l'exception d'une limite sur le DP 26, légalisée par le Plan d'alignement de la grande artère Lausanne-Neuchâtel du 24 juin 1933. A défaut de plans fixant la limite des

constructions, l'article 36 de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou) fixe les limites légales des constructions en fonction de la classification des routes cantonales ou communales. Il s'applique automatiquement à l'ensemble du réseau routier, à l'exception des autoroutes.

En l'espèce, les voiries structurant le quartier sont des routes communales de 2^{ème} classe. Dès lors, une distance minimale de 7 mètres doit être ménagée entre les façades et l'axe des chaussées (art. 36 al. 1 lit. c LRou). Or, dans le quartier des Isles / Petites-Roches, ces distances sont inférieures à 7 mètres ; elles varient entre 5 mètres et 6,5 mètres selon les rues considérées.

Afin de maintenir et légaliser les fronts d'implantation des bâtiments existants, la Municipalité propose dès lors au Conseil communal d'adopter un plan d'affectation fixant les limites des constructions (art. 9 LRou). Cette démarche est nécessaire pour deux raisons principales.

D'une part, elle permet la mise en conformité réglementaire d'une situation existante de longue date, afin de pérenniser l'image originelle du quartier. Cela permettra aux propriétaires concernés de bénéficier d'une réglementation adaptée à la structure urbaine de leur quartier. Cette mesure permettra également d'éviter de devoir accorder systématiquement des dérogations à la réglementation en vigueur pour assurer cette identité forte en cas de travaux de transformation ou de reconstruction.

L'image urbaine des rues considérées pourra ainsi être préservée dans la durée, ce qui maintiendra la qualité intrinsèque de ce quartier. Les objectifs des recensements effectués dans ce quartier se verront ainsi garantis. Or, ces recensements participent au rayonnement de la ville, dans la mesure où ils soulignent les aspects culturels et architecturaux qui ont contribué à son développement au fil du temps.

D'autre part, la légalisation des fronts d'implantation des bâtiments existants va dans le sens des mesures B31-B34 et C11-C21 du Plan directeur cantonal, qui prévoient le développement de quartiers attractifs et respectueux du patrimoine. En outre, le Plan directeur régional du Nord vaudois (cf. préavis PR 20.05PR, accepté par le Conseil communal le 4 juin 2020), vise également, notamment, à protéger les ensembles bâtis et les constructions présentant un intérêt architectural, historique ou culturel. Cette mesure répond ainsi aux ambitions cantonales et régionales en matière de conservation du patrimoine.

II. Procédure

Un plan fixant la limite des constructions a été élaboré par le bureau de géomètre Jaquier-Pointet, puis soumis à la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) pour examen préalable. La DGMR a rendu un préavis positif dans le cadre de l'examen préalable le 10 octobre 2022. Un plan a été ensuite soumis à l'enquête publique du 4 mars au 2 avril 2023. Aucune opposition n'a été déposée. Les échanges avec plusieurs habitants du quartier venus consulter le dossier d'enquête ont été agréables et constructifs. Ils ont notamment permis à ces derniers de comprendre que ces alignements ne modifiaient aucunement les droits à bâtir des parcelles.

Une fois adopté par le Conseil communal, le plan fixant la limite des constructions sera transmis à la DGMR pour approbation. Il entrera en vigueur à l'issue de ces démarches.

III. Démarche parallèle

Au-delà des fronts d'implantation existants, les caractéristiques suivantes ont été relevées lors de l'étude du Quartier des Isles / Petites-Roches :

- Orientation des constructions ;
- Gabarits communs à tous les pavillons : dimensions et hauteurs ;
- Perception unitaire : vision d'ensemble ;

- Type de toiture : nombre de pans, sens des faîtes ;
- Matérialité : façades crépies, toitures tuilées ;
- Expression du socle ;
- Stationnement en demi sous-sol ;
- Haies basses en bordure de parcelles.

Sur la base de cette étude, la Municipalité a confirmé son souhait d'assurer une qualité exemplaire des projets en exigeant certains critères architecturaux pour tous nouveaux projets dans ce quartier, par le biais d'une directive municipale.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
sur proposition de la Municipalité,
entendu le rapport de sa Commission et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1 : Le plan fixant la limite des constructions dans le quartier des Isles / Petites-Roches est adopté.

Article 2 : L'approbation cantonale est réservée.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

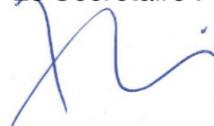
Le Syndic :



P. Dessemontet



Le Secrétaire :



F. Zürcher

Annexes : (1) Plan fixant la limite des constructions dans le quartier des Isles /Petites-Roches
(2) Rapport explicatif en vue de l'enquête publique (Bureau Jaquier-Pointet, janvier 2023)
(3) Examen préalable au sens de l'art. 37 LATC

Déléguée de la Municipalité : Madame Carmen Tanner, vice-syndique, municipale en charge de l'urbanisme, de la culture, de la durabilité et des ressources humaines



Plan fixant la limite des constructions

Quartier des Isles / Petites-Roches

Échelle 1 : 500

Enquête publique

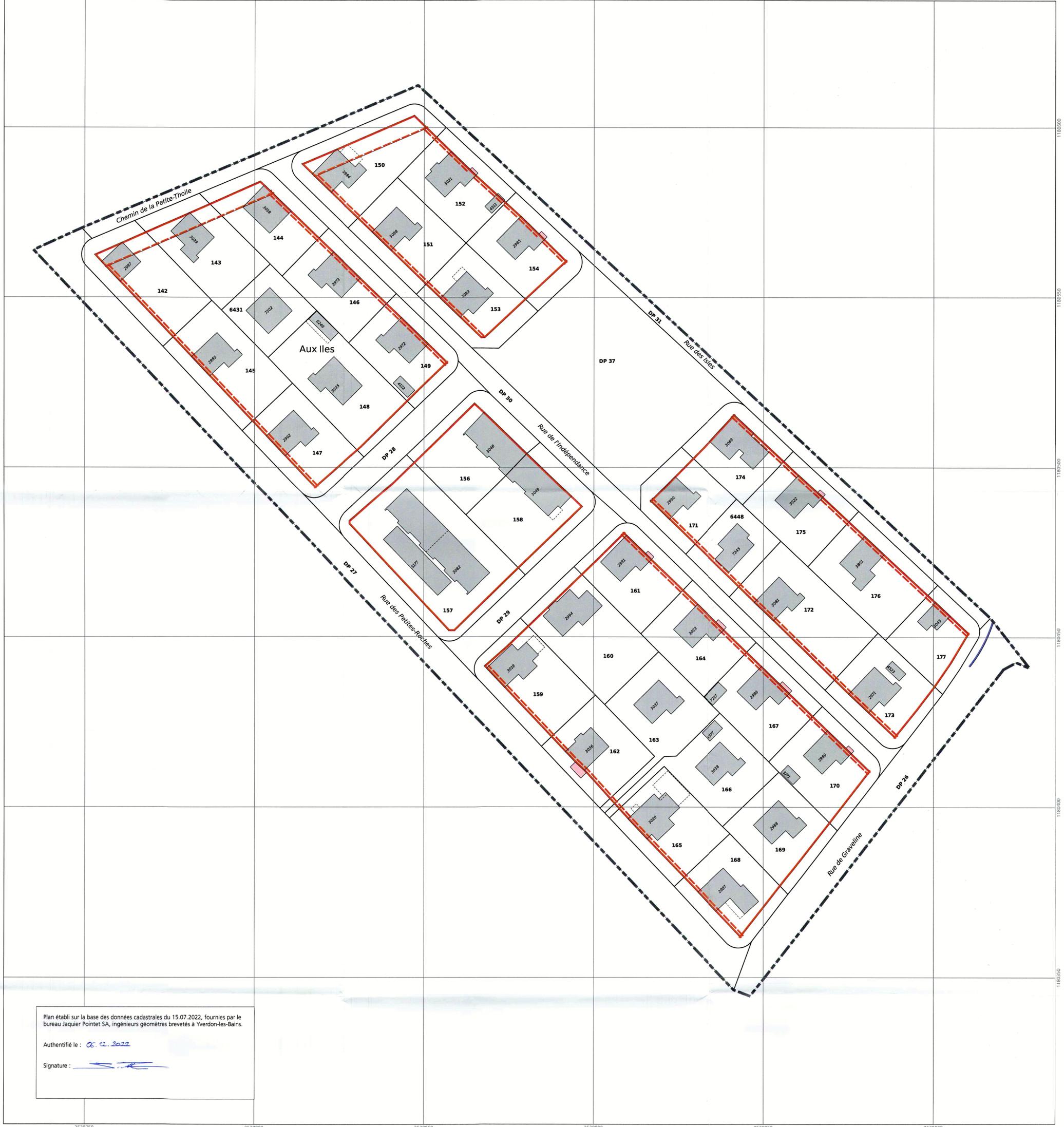
Janvier 2023

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du : 01.06.2022 Le Syndic : Le Secrétaire :	Soumis à l'enquête publique du : 04.03.2023 au : 02.04.2023 Le Syndic : Le Secrétaire :
Adopté par le Conseil communal dans sa séance du : Le Président : La Secrétaire :	Approuvé par le Département compétent Lausanne, le : La Cheffe du département : Entré en vigueur le :

Jaquier Pointet SA
Géomètres brevetés
Rue des Pêcheurs 7
Case postale
1401 Yverdon-les-Bains
024 424 60 70
info@japo.ch
www.japo.ch

LÉGENDE

- Limite du plan d'affectation
- Limite des constructions nouvelle
- Limite des constructions radiée, approuvée le 24.06.1933
- Bande d'implantation obligatoire
- Front d'implantation obligatoire
- Surface sur laquelle les travaux de transformation ou d'agrandissement conformes aux dispositions de l'art. 80 al. 2 LATC peuvent être autorisés sans convention préalable de réparation à l'exclusion de toute reconstruction



Plan établi sur la base des données cadastrales du 15.07.2022, fournies par le bureau Jaquier Pointet SA, ingénieurs géomètres brevetés à Yverdon-les-Bains.
Authentifié le : 06.12.2022
Signature :

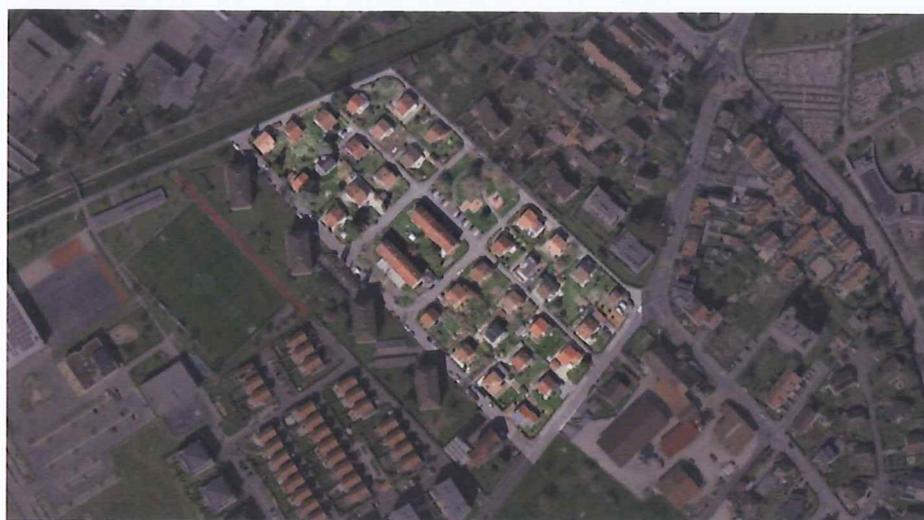
1180300
1180350
1180400
1180450
1180500

2538750 2538800 2538850 2538900 2538950 2539000

Commune
d'Yverdon-les-Bains



Quartier des îles / Petites-Roches



Plan fixant la limite des constructions

Enquête publique



Jaquier Pointet SA
Géomètres brevetés

Yverdon-les-Bains, janvier 2023

Table des matières

1.	INTRODUCTION	1
1.1	CONTEXTE ET OBJECTIF	1
1.2	RECEVABILITE DU PROJET	1
1.3	PROCEDURE	1
2.	CONTEXTE.....	2
2.1	HISTORIQUE	2
2.2	LIMITE DES CONSTRUCTIONS DES ROUTES DEFINIES PAR L'ART. 36 DE LA LROU	2
3.	PRESENTATION DU PROJET.....	3
3.1	OBJECTIFS	3
3.1.1	<i>Fronts d'implantation obligatoires.....</i>	<i>3</i>
3.1.2	<i>Bandes d'implantation obligatoires et nouvelles limites des constructions.....</i>	<i>4</i>
3.1.3	<i>Teintes roses.....</i>	<i>4</i>
4.	CONCLUSION	5



1. INTRODUCTION

1.1 Contexte et objectif

Le quartier des Isles / Petites-Roches est situé au sud-ouest de la ville d'Yverdon. Le tissu bâti du secteur d'étude se caractérise par des villas résidentielles, ainsi que deux immeubles d'habitation. Une place de jeu est également présente sur le domaine public (DP) 37.

La Municipalité d'Yverdon-les-Bains a décidé d'élaborer un plan fixant la limite des constructions au sein du quartier susmentionné. Ce rapport a pour objectif de présenter les raisons pour lesquelles des alignements ont été créés dans ce secteur et d'en expliquer les finalités.

1.2 Recevabilité du projet

Conformément aux directives cantonales, la démonstration de la recevabilité du projet doit être faite. Elle porte sur deux points auxquels le dossier répond :

- > L'élaboration du plan fixant la limite des constructions est établi par le bureau agréé Jaquier Pointet SA, dans le cadre d'un mandat attribué par la Municipalité d'Yverdon-les-Bains, selon l'art. 34 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) ;
- > Le plan fixant la limite des constructions est établi par des personnes qualifiées selon l'art. 3 de la LATC.

1.3 Procédure

La procédure se fait selon les art. 37 et suivants LATC. Le dossier suit la procédure suivante :

- > La Municipalité d'Yverdon-les-Bains participe activement à l'élaboration du plan fixant la limite des constructions ;
- > Conformément à l'art. 37 LATC, la Municipalité a soumis, dans un premier temps, le projet de plan fixant la limite des constructions pour examen préalable à la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR), le 31 août 2022.
- > Le 10 octobre 2022, la DGMR a rendu un préavis positif du projet de plan fixant la limite des constructions. Néanmoins, il est demandé de procéder à de légères modifications notamment au sein de la légende. Ledit projet a été adapté en conséquence.
- > Le présent projet est soumis à l'enquête publique en janvier 2023 conformément à l'art. 38 LATC.

2. CONTEXTE

2.1 Historique

Les constructions présentes dans le quartier des Iles / Petites-Roches résultent d'une planification datée de 1947. Ce document a été abrogé à la suite de l'entrée en vigueur du Plan général d'affectation (PGA) d'Yverdon-les-Bains en 2003. Aucune limite des constructions n'a été légalisée dans le périmètre d'étude, à l'exception d'une limite sur le DP 26 légalisée par le Plan d'alignement de la grande artère Lausanne-Neuchâtel du 24 juin 1933.



Figure 1 : Localisation du quartier des Iles et des Petites Roches.

2.2 Limite des constructions des routes définies par l'art. 36 de la LROU

À défaut de plans fixant la limite des constructions, l'art. 36 de la Loi sur les routes (LRou) fixe les limites légales des constructions en fonction de la classification des routes cantonales et communales. Il s'applique automatiquement à l'ensemble du réseau routier soumis à la LRou, exceptées les autoroutes. L'objectif desdites limites est de réserver des espaces nécessaires à la construction ou modification de routes afin d'assurer la circulation routière en général.

En l'espèce, les voiries structurant le quartier sont des routes communales de 2^{ème} classe. Dès lors, une distance de 7 mètres à partir de l'axe de la chaussée est appliquée conformément à l'art. 36 LRou.

Les distances légales fixées par l'art. 36 LRou sont définies de manière automatique sans prendre en considération le contexte local du site. En conséquence, les limites des constructions établies dans le cadre du projet se substitueront aux limites définies par l'art. 36 LRou.

3. PRESENTATION DU PROJET

3.1 Objectifs

Dans le but de définir des limites des constructions des routes adaptées au contexte du quartier, tant du point de vue urbanistique qu'architectural, une analyse minutieuse du secteur d'étude a été opérée. La réalisation du plan fixant la limite des constructions a été l'occasion de mettre en valeur la relation entre le bâti, les espaces publics et l'environnement dans lequel s'inscrivent les bâtiments. En outre, des fronts d'implantation obligatoires ont été créés dans le but de mettre en valeur certains fronts de rue.

3.1.1 Fronts d'implantation obligatoires

Les fronts d'implantation obligatoires sont utilisés entre autres lorsque la mesure de protection prévaut sur la contrainte de circulation routière. Ils garantissent les qualités urbanistiques et historiques des ensembles bâtis contribuant au caractère spécifique d'une rue historique ou qui occuperaient une position déterminante dans le tissu bâti.

Afin de préserver l'homogénéité du périmètre d'étude, des fronts d'implantation obligatoires ont été insérés le long de la rue des Petites Roches, la rue des Isles et la rue de l'Indépendance, exceptée sur les parcelles n°156, 157 et 158. Ces derniers ont été définis en limite directe des façades existantes. La distance de ces fronts d'implantation obligatoires par rapport à l'axe de la chaussée varie en fonction de l'implantation des constructions. De manière générale, ladite distance se rapproche des limites définies par l'art. 36 LRou.

La majorité des bâtiments du quartier d'étude sont identifiés en note 4 au recensement architectural (objets bien intégrés). En sus, le site est identifié en tant que « valeur de site ». Il en ressort une composante patrimoniale qu'il convient de mettre en valeur, notamment avec l'instauration de ces fronts d'implantation obligatoires.



Figure 2 : Identification des fronts d'implantation obligatoires.

3.1.2 *Bandes d'implantation obligatoires et nouvelles limites des constructions*

Outre les fronts d'implantation obligatoires, de nouvelles limites des constructions ont été créées au sein de toutes les parcelles en bordure des voiries (domaines publics). Il convient d'ajouter que des bandes d'implantation obligatoires ont été ajoutées à proximité du DP 31 sur la partie nord-ouest du quartier. Ces dernières garantissent aux propriétaires fonciers une certaine souplesse en cas de reconstructions ou d'éventuels agrandissements. De sorte, les façades des bâtiments doivent être implantées au sein de la bande afin de permettre certains décrochements avec les façades des bâtiments voisins tout en assurant une harmonie à la rue concernée.

3.1.3 *Teintes roses*

Certains bâtiments concernés par des fronts d'implantation obligatoires possèdent des avant-corps qui empiètent sur les fronts définis dans le cadre du projet. Dès lors, des teintes roses ont été instaurées. Elles permettent la transformation de la partie teintée sans inscription d'une mention de précarité au registre foncier. En cas de reconstruction, l'implantation du nouveau bâtiment devra s'aligner aux fronts d'implantation obligatoires susmentionnés.

4. CONCLUSION

Le présent projet répond à un besoin de création de nouvelles limites des constructions des routes sur le secteur d'étude afin d'orienter le développement du quartier.

Le dossier, validé par la Municipalité, est soumis à l'enquête publique.



**Direction générale de
la mobilité et des routes DGMR**
Division finances et support

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

Municipalité de la
Commune d'Yverdon-les-Bains
Hôtel de Ville
Place Pestalozzi 2
1401 Yverdon-les-Bains

Courriel : isabelle.molina@vd.ch
Tél. : 021.316.70.46

N/Réf.: /772/IMa – LC 217'192
V/Réf.: RCH / zgr
Dossier : Indépendance

Lausanne, le 10 octobre 2022

PREAVIS POSITIF

YVERDON-LES-BAINS – routes communales - (N° 141)

Projet fixant la limite des constructions Quartier des Iles - Petites Roches

Monsieur le Syndic,
Mesdames les Conseillères municipales et Messieurs les Conseillers municipaux,

Votre demande du 26 août 2022, complétée par le courriel du 31 août 2022 du bureau Jaquier Pointet SA, Géomètres brevetés à Yverdon-les-Bains, nous est bien parvenue et a retenu notre meilleure attention.

Conformément aux dispositions de l'article 37 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC ; BLV 700.11), les services intéressés ont examiné ce plan fixant la limite des constructions et se sont déterminés comme suit :

DIRECTION GENERALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT

Direction Aménagement

Bases légales :

- *Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT ; RS 700)*
- *Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT ; RS 700.1)*
- *LATC*



YVERDON-LES-BAINS

Projet fixant la limite des constructions Quartier des Isles - Petites Roches

- *Règlement sur l'aménagement du territoire du 22 août 2018 (RLAT ; BLV 700.11.2)*
- *Règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions du 19 septembre 1986 (RLATC ; BLV 700.11.1)*
- *Plan directeur cantonal (PDCn)*

Cette Direction n'a pas de remarques si ce n'est de corriger « Conseil général » par « Conseil communal » dans le cartouche d'approbation.

DIRECTION GENERALE DES IMMEUBLES ET DU PATRIMOINE

Division Monuments et sites

Cette Division n'a pas de remarque à formuler.

DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES

Dans la légende, il faut figurer la bande d'implantation obligatoire avec un trait continu et un trait tillé, conformément au point 2.1.5 des Directives pour l'établissement des plans fixant les limites des constructions.

Pour plus de compréhension, le petit tronçon de la limite des constructions approuvée le 24 juin 1933, radié sur le DP 26 en face de la P. 177, aurait dû figurer sur le dessin du plan en violet en plus de la légende.

Pour mettre à jour sa base de données informatique sur les limites des constructions, la DGMR demande que les données informatiques sur les limites des constructions lui soient fournies conformes au modèle de géodonnées minimum 80-VD et 42-VD. Ces géodonnées seront transmises à l'adresse interlis.dgmr@vd.ch avec la demande d'approbation des plans.

YVERDON-LES-BAINS

Projet fixant la limite des constructions Quartier des Isles - Petites Roches

Conclusion et suite de la procédure :

Ce dossier de plan fixant les limites des constructions devra être adapté selon les remarques émises ci-dessus et fera ensuite l'objet d'une enquête publique. Il devra être soumis à l'adoption du Conseil Communal, conformément aux articles 38 ss de la LATC.

Tout droit du Département de la culture, des infrastructures et des ressources humaines (DCIRH) pour l'approbation définitive demeure expressément réservé.

En restant à votre disposition pour tout complément d'information, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Conseillères municipales et Messieurs les Conseillers municipaux, nos salutations distinguées.



Chef de la division

Jonas Anklin

Copies informatiques :

- Bureau Jaquier Pointet SA, géomètres brevetés, à l'attention de M. S. Hediger, rue des Pêcheurs 7, case postale, 1401 Yverdon-les-Bains
- Services consultés
- DGMR, M. O. Gindroz
- M. Cl. Muller, voyer de l'arrondissement du nord, route de Lausanne 26, 1400 Yverdon-les-Bains