

Commune d'Yverdon-les-Bains

Directive municipale relative aux transformations et nouvelles constructions dans le quartier des Isles / Petites-Roches

Du : 18.12.2024
Entrée en vigueur le : 01.01.2025

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le syndic :



Pierre Dessemontet



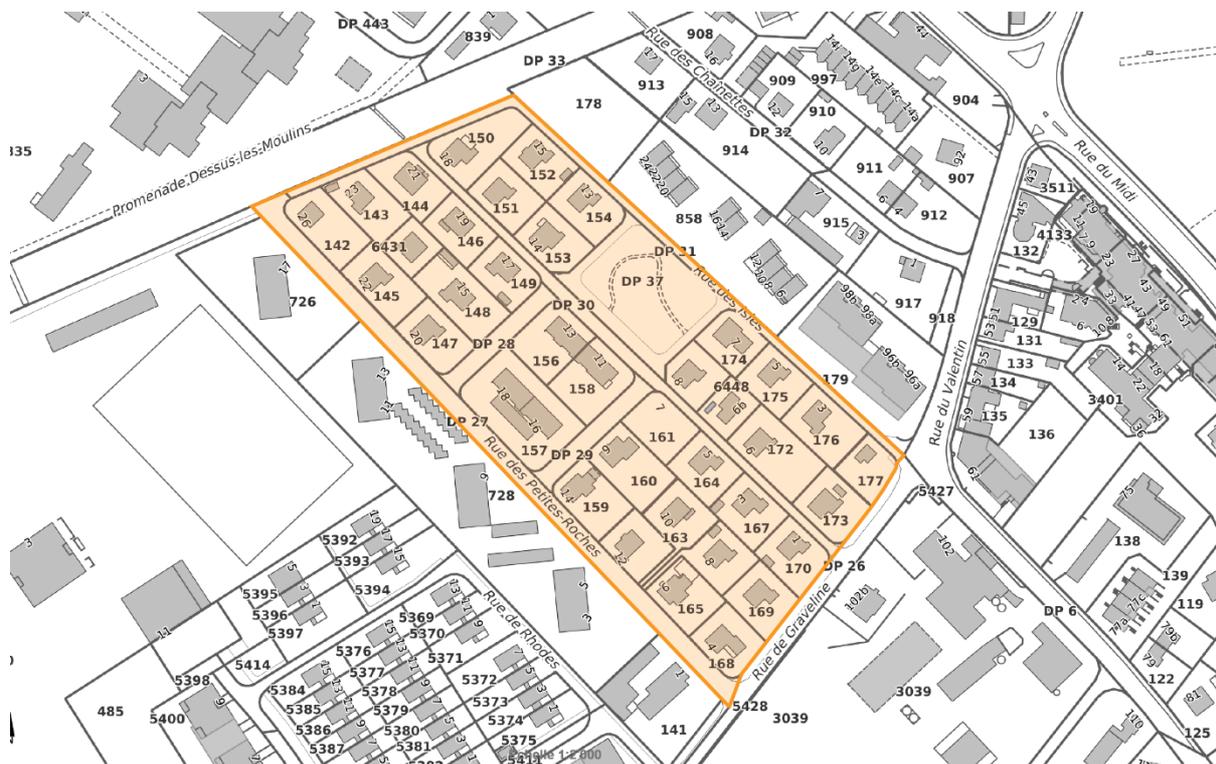
Le secrétaire :



François Zürcher

PREAMBULE

La présente directive a pour but de préciser la vision municipale en ce qui concerne les transformations, surélévations, extensions et nouvelles constructions dans le quartier des Isles / Petites-Roches. Elle concerne le périmètre mis en évidence dans le plan ci-dessous. Elle est destinée à servir de guide aux propriétaires et constructeurs, en soulignant les caractéristiques essentielles du site et les pistes d'interventions possibles. Elle vise à permettre une meilleure communication entre les différents acteurs, sur la base d'un document commun, et à garantir une intégration réussie des projets dans ce quartier.



Plan de situation

0. BASES LEGALES

La loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier du 30 novembre 2021 (LPrPCi) a notamment pour but dans l'intérêt de la communauté, d'identifier, de protéger et de conserver le patrimoine culturel immobilier (art. 1 LPrPCi). Dans ses décisions, l'autorité doit prendre en compte la protection du patrimoine culturel immobilier (art. 4 al. 2 LPrPCi).

En application de l'art. 8 LPrPCi, la commune participe à la protection du patrimoine culturel immobilier et prend notamment les mesures suivantes à cet effet :

- a. elle régleme la protection du patrimoine culturel immobilier, en particulier celui d'importance locale ou ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection cantonale ;
- b. dans sa planification, elle intègre les inventaires fédéraux prévus à l'article 5 de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN), les inventaires d'importance régionale, le recensement architectural, les objets inscrits à l'inventaire ou classés ainsi que les sites et les régions archéologiques. Pour ce faire, elle se base sur le préavis du département ;
- c. dans le cadre de l'octroi des permis de construire, elle prend en considération les objectifs de sauvegarde énoncés par les inventaires fédéraux prévus à l'article 5 LPN et favorise la préservation des objets du patrimoine culturel immobilier en se basant sur le recensement et les décisions de classement et d'inscription à l'inventaire mentionnés à la lettre b.

Les articles 3, 4 et 94 du Règlement du plan général d'affectation (RPGA) dans sa version d'octobre 2017 règlent la qualité des constructions, la structure urbanistique des sites et les unités urbanistiques de valeur.

L'article 3 RPGA règle la qualité des constructions. Il est libellé comme suit :

« Article 3 – La qualité est prioritaire

1. Les dispositions qualitatives du plan général d'affectation priment les dispositions quantitatives.
2. Les dispositions qualitatives ont trait à :
 - l'intégration de l'objet construit dans le site naturel ou bâti ;
 - la recherche d'une architecture de valeur ;
 - la prise en compte de facteurs favorisant l'urbanité et la sécurité ;
 - la conservation et la réalisation d'espaces extérieurs significatifs ;
 - la prise en compte et la maîtrise des nuisances sonores, visuelles et atmosphériques.
3. Les dispositions quantitatives traitent entre autre :
 - de la densité par les indices d'utilisation, d'occupation du sol et de masse ;
 - des distances aux limites ;
 - des périmètres d'implantation ;
 - des hauteurs ».

L'article 4 RPGA règle la structure urbanistique des sites. Il est libellé comme suit :

« Article 4 – Structure urbanistique et formation globale du site

1. Par le plan général d'affectation, les éléments construits et naturels du site ordonnent le territoire de la ville en tant qu'ensemble.
2. Toute intervention prend en considération la structure urbanistique, existante ou en devenir ».

L'article 94 RPGA règle quant à lui les unités urbanistiques de valeur. Il est libellé comme suit :

« Article 94 – Définition et portée de la protection

1. Les unités urbanistiques de valeur répertoriées au plan des données de site sont protégées.
2. Leur structure urbanistique est préservée. L'ordre des constructions, les types d'implantations et la typologie des bâtiments sont respectés.
3. Les espaces extérieurs sont généralement respectés et mis en valeur fonctionnellement et spatialement ».

1. CONTEXTE

Le quartier des Petites-Roches se situe dans le Périmètre Environnant ISOS XIV, dont la catégorie d'inventaire ainsi que l'objectif de sauvegarde sont en « b », et plus spécifiquement dans l'ensemble 0.0.52 « Quartier des Iles ou des Petites Roches, construction planifiée d'habitations en bordure de la ville, maisons individuelles et pluri-familiales, petit square, dès 1947 ».

Il s'agit d'habitations simples et fonctionnelles, dans la même lignée que celles du Coin de Terre, situé au Nord de la ville et planifiées à la même époque. Ce sont deux exemples de « cités-jardins » d'après-guerre que l'on peut observer à Yverdon. Ce quartier, à contrario de celui du Coin de Terre, est répertorié en tant qu'unité urbanistique de valeur, protégé en vertu de l'article 94 RPGA. De plus, les maisonnettes et l'ensemble du quartier des Isles / Petites-Roches sont classés en note 4 au Recensement architectural vaudois, indiquant qu'il s'agit de constructions bien intégrées.

2. CARACTERISTIQUES DU SITE

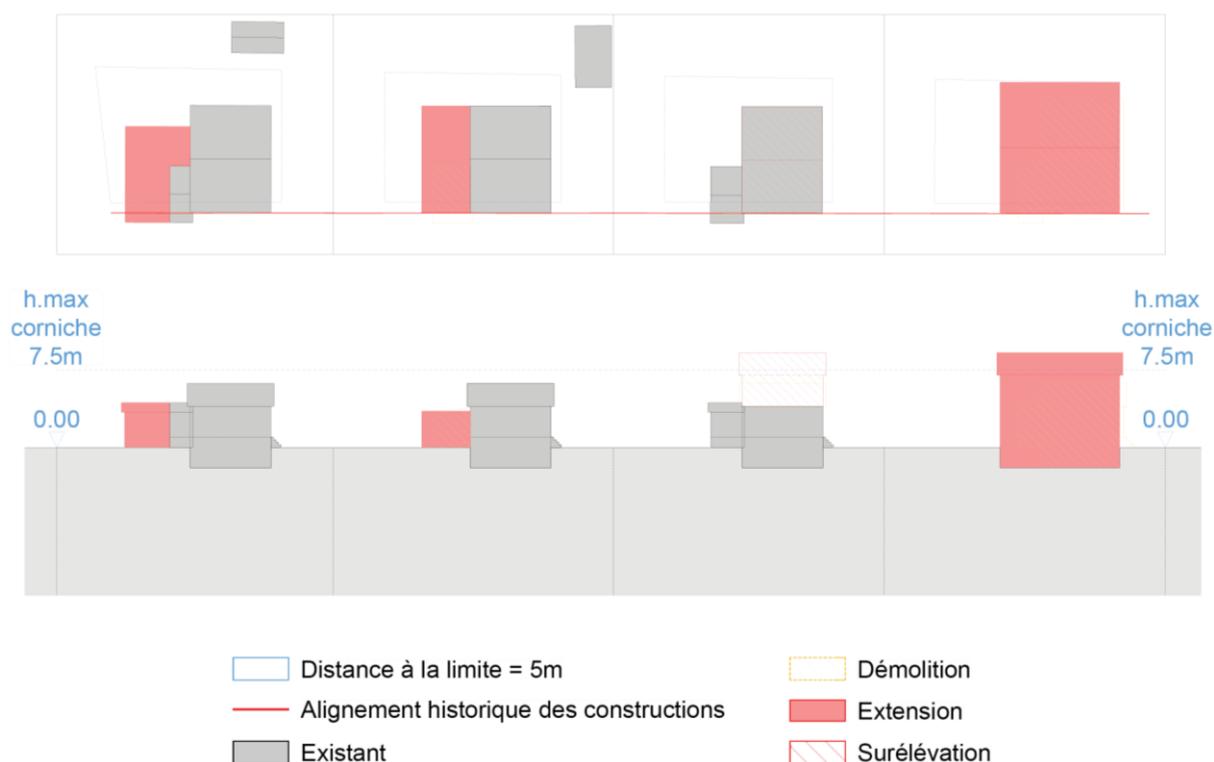
Les caractéristiques principales du quartier des Petites-Roches sont :

- Alignements sur rues¹ ;
- Orientations des constructions ;
- Perception unitaire : vision d'ensemble ;
- Gabarits communs à tous les pavillons : dimensions, hauteurs, etc;
- 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.

3. PRINCIPES D'INTERVENTIONS

Afin de préserver les qualités existantes de ce quartier, les caractéristiques listées au point 2 seront intégrées à tout projet le concernant. Dans l'optique d'une densification mesurée et de qualité, la Municipalité demande que les principes suivants soient appliqués :

- Extension : compacte, volume réduit par rapport au volume existant, hiérarchie claire entre l'existant et le nouveau ;
- Surélévation : ajout d'un niveau supplémentaire, en respectant tout particulièrement les caractéristiques des toitures ;
- Démolition-reconstruction : en respectant l'ensemble des caractéristiques du site et si l'état du bâtiment ne permet pas sa conservation ou transformation.



Plan (haut) et élévation (bas) des pistes d'intervention imaginées : extensions, surélévations, démolitions-reconstructions

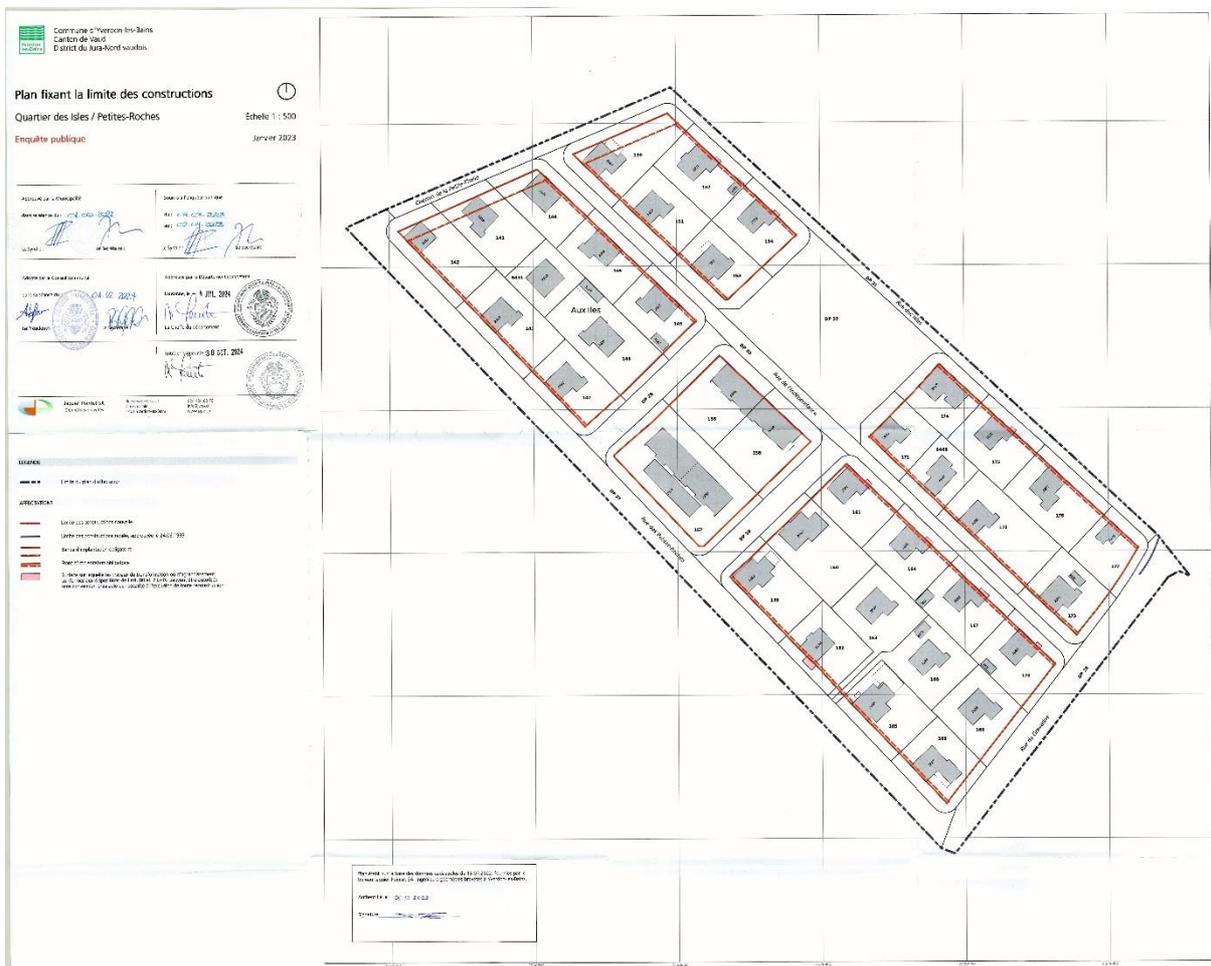
¹ Veuillez vous référer au plan fixant la limite des constructions approuvé par le Département le 30 octobre 2024, disponible en PDF sur le site internet de la Ville ou sur le géoportail MapNV.

4. PLAN FIXANT LA LIMITE DES CONSTRUCTIONS

Le plan fixant la limite des constructions, approuvé par le Département le 30 octobre 2024, légalise les fronts d'implantation existants et définit les limites des constructions applicables dans le quartier des Isles / Petites-Roches.

Ainsi, en cas de démolition-reconstruction, les nouvelles constructions devront respecter les alignements sur rues des constructions existantes. Elles ne seront pas soumises au respect de la LRou, qui nécessite en principe une distance à l'axe de la route de 7m à cet endroit. Elles ne seront pas non plus soumises à la distance aux limites minimale de 5m le long des rues, telle que définie par l'article 53 alinéa 1 RPGA réglant la zone résidentielle 2.

Ce plan est disponible en PDF sur le site internet de la Ville ou en ligne sur le géoportail MapNV.



Plan fixant la limite des constructions

5. CONCLUSION

Le Service de l'urbanisme se tient à disposition en cas de questions relatives à la présente directive. La Municipalité invite les propriétaires et mandataires à déposer une demande préalable dans le cadre de leur projet, avant la dépose d'un dossier d'enquête publique formel. Les demandes préalables font l'objet d'un préavis de la Police des constructions et/ou de la Commission consultative d'architecture, d'urbanisme et du paysage.

6. ANNEXES

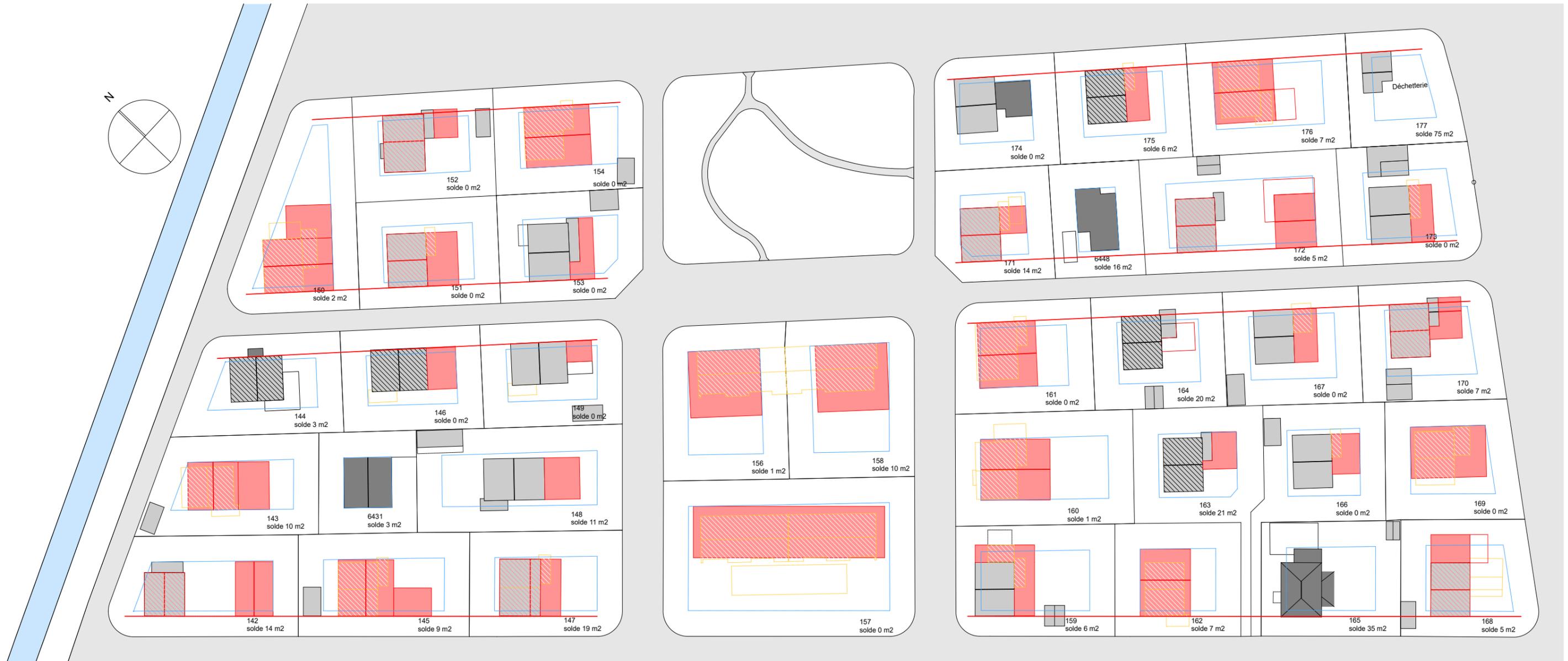
Le schéma ci-dessous relève l'état existant du quartier des Isles / Petites-Roches. Les traits rouges représentent les fronts d'implantations identifiés. Les traits oranges représentent la distance de 7m à l'axe des routes définies par la LRou. Les traits bleus représentent la distance à la limite de 5m définie par l'article 53 alinéa 1 RPGA.



Etat existant – Début 2023

6. ANNEXES

Le schéma ci-dessous montre le potentiel de densification du quartier des Isles / Petites-Roches. Il a permis de vérifier, lors de l'étude du site, que l'ensemble des droits à bâtir disponibles peuvent être utilisés en respectant les principes d'interventions qui sont préconisés dans la présente directive.



Potentiel du site :

l'ensemble des droits à bâtir disponibles peuvent être utilisés tout en respectant les caractéristiques essentielles du site et les pistes d'intervention proposées.