

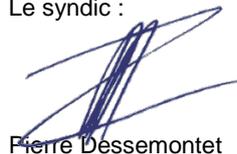
## Commune d'Yverdon-les-Bains

### **Directive municipale relative aux nouvelles constructions à la Rue du Buron**

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 l'utilisation des droits à bâtir à la Rue du Buron. 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 :

- 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 ;
- dans sa planification, elle intègre les inventaires fédéraux prévus à l'article 5 de la loi fédérale du 1<sup>er</sup> 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 ;
- 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 sur 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 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

La Rue du Buron se situe dans le Périmètre ISOS 8, décrit comme suit : « Long développement linéaire sur la rive gauche du Buron, petites habitations en ordre généralement discontinu, gouttereau ou pignon sur rue, jardins de devant clôturés, 1894-1938 ; digue du canal du Buron flanquée d'une rangée de boulevards ». La catégorie d'inventaire de ce périmètre en « AB » indique une substance et une structure d'origine. L'objectif de sauvegarde en « A » préconise la sauvegarde de la substance, notamment par le biais de prescriptions détaillées en cas d'intervention. Une application différenciée de la réglementation de la zone est recommandée.

Le recensement architectural vaudois a attribué la note 4 à l'ensemble du site, comme à la majeure partie des constructions qui s'y trouvent, indiquant qu'il s'agit de constructions bien intégrées. De plus, le quartier est répertorié en tant qu'unité urbanistique de valeur, protégées en vertu de l'article 94 du RPGA.

## 2. CARACTERISTIQUES DU SITE

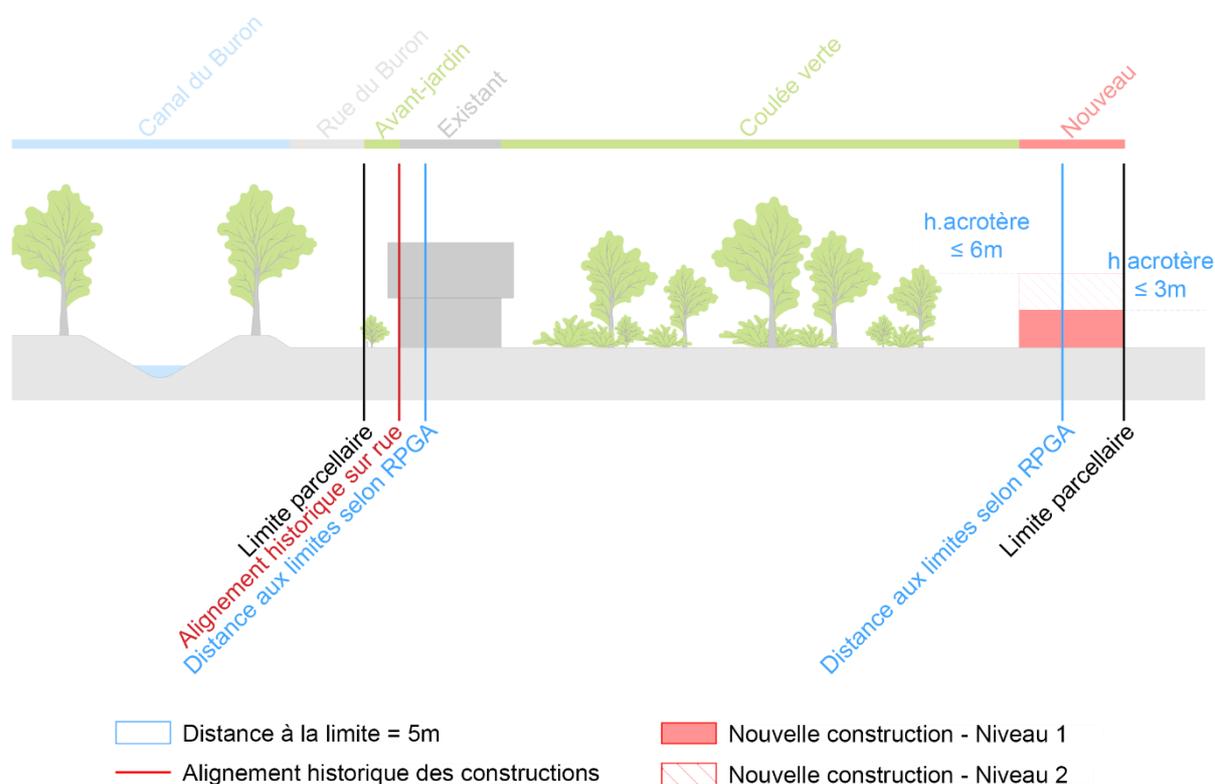
Les caractéristiques principales de la rue du Buron sont :

- Alignement historique des constructions sur la rue ;
- Orientations semblables, avec quelques variations ;
- Type de toitures : nombre de pans, avant-toits, sens des faîtes ;
- Matérialité : façades crépies, toitures tuilées ;
- Type et proportion des ouvertures : verticales ;
- Expression du socle ;
- Avant-jardins le long de la rue ;
- Jardins à l'arrière des constructions : coulée verte majoritairement libre, quelques constructions annexes dont certaines utilisées pour de l'habitation.

## 3. PRINCIPES D'INTERVENTIONS

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

- Conservation des constructions historiques existantes sur l'avant des parcelles ;
- Densification en fond de parcelles : les nouvelles constructions habitables se collent à la limite parcellaire arrière, laissant libre la coulée verte des jardins et la perméabilité des vues. Elles s'implantent dans une bande de 6 à 10m de large, mesurée depuis la limite arrière. Bien que cette implantation soit dérogatoire sur la base du règlement actuel, la Municipalité soutient ce type de projet car ils permettent de préserver les qualités sur lieu. Elle s'appuie pour ce faire sur la jurisprudence touchant la Rue du Buron et sur les recommandations de l'ISOS ;
- Expression d'annexes : nouvelles constructions plus modestes que les bâtiments historiques existants, volumes compacts.



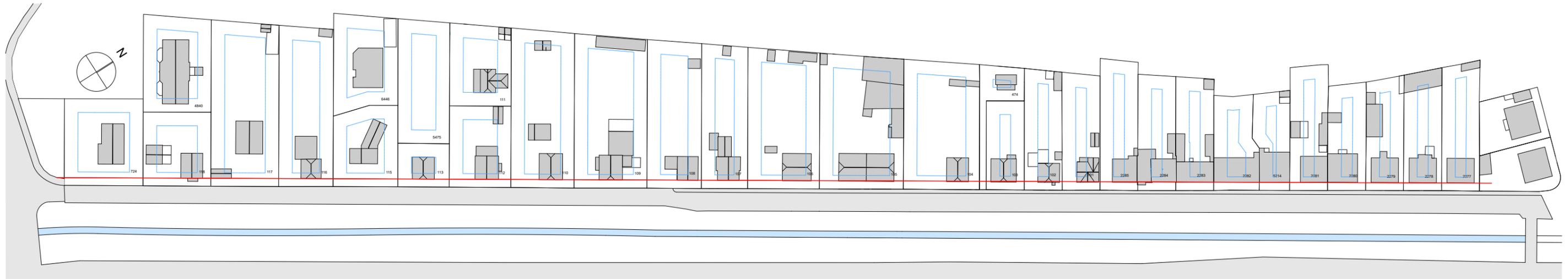
*Coupe de principe pour l'implantation des nouvelles constructions*

## **4. 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.

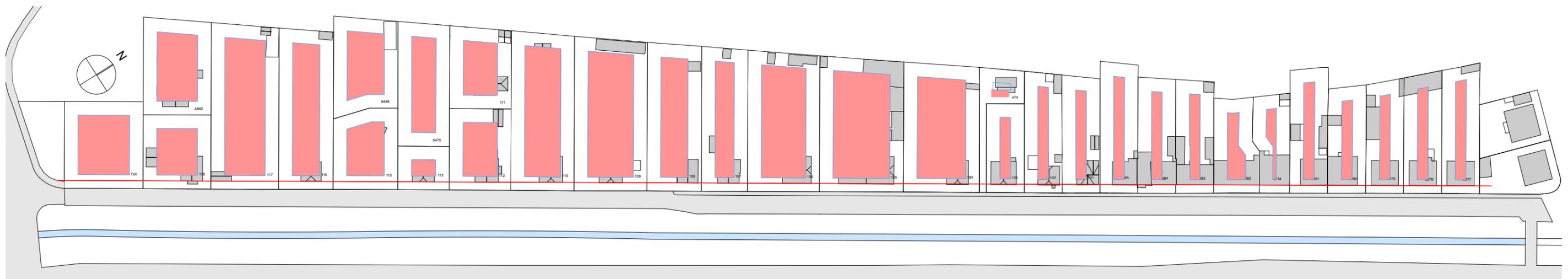
## 5. ANNEXES

Le schéma ci-dessous relève l'état existant de la Rue du Buron. Le trait rouge représente le front d'implantation des constructions anciennes. Les traits bleus représentent la distance à la limite de 5m définie par l'article 53 alinéa 1 RPGA.



*Etat existant – Début 2023*

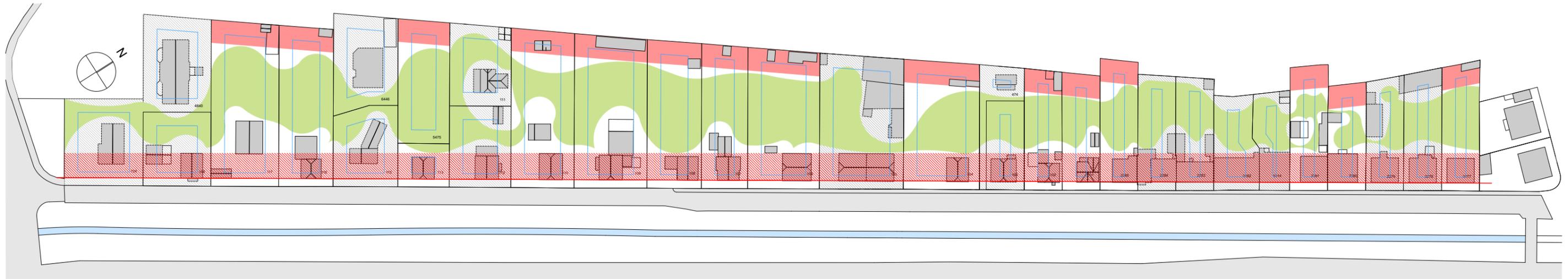
Le schéma ci-après illustre, en rouge, l'emprise possible des nouvelles constructions en appliquant le RPGA en vigueur. On constate la disparition totale de la coulée verte à l'arrière des bâtiments historiques, la surdensification du site et le non-respect des caractéristiques propres au lieu. La directive a donc pour but de proposer une manière plus adaptée de profiter des droits à bâtir des parcelles concernées.



*Potentiel constructible de la Rue du Buron en application du RPGA*

## 5. ANNEXES

Le schéma ci-dessous illustre les pistes d'interventions proposées dans le cadre de la présente directive. Les constructions historiques sur rue sont maintenues, l'alignement historique est respecté. Les constructions nouvelles prennent place en fond de parcelle, et préservent ainsi la coulée verte. Les parcelles hachurées en gris clair sont exclues de la directive, car elles ne disposent plus de droits à bâtir.



*Principes d'interventions*

-  Distance à la limite = 5 m
-  Alignement historique des constructions
-  Bande d'implantation des constructions historiques
-  Constructions existantes
-  Coulée verte
-  Parcelle sans solde d'IOS et/ou non adaptée à la directive
-  Bande d'implantation des constructions nouvelles