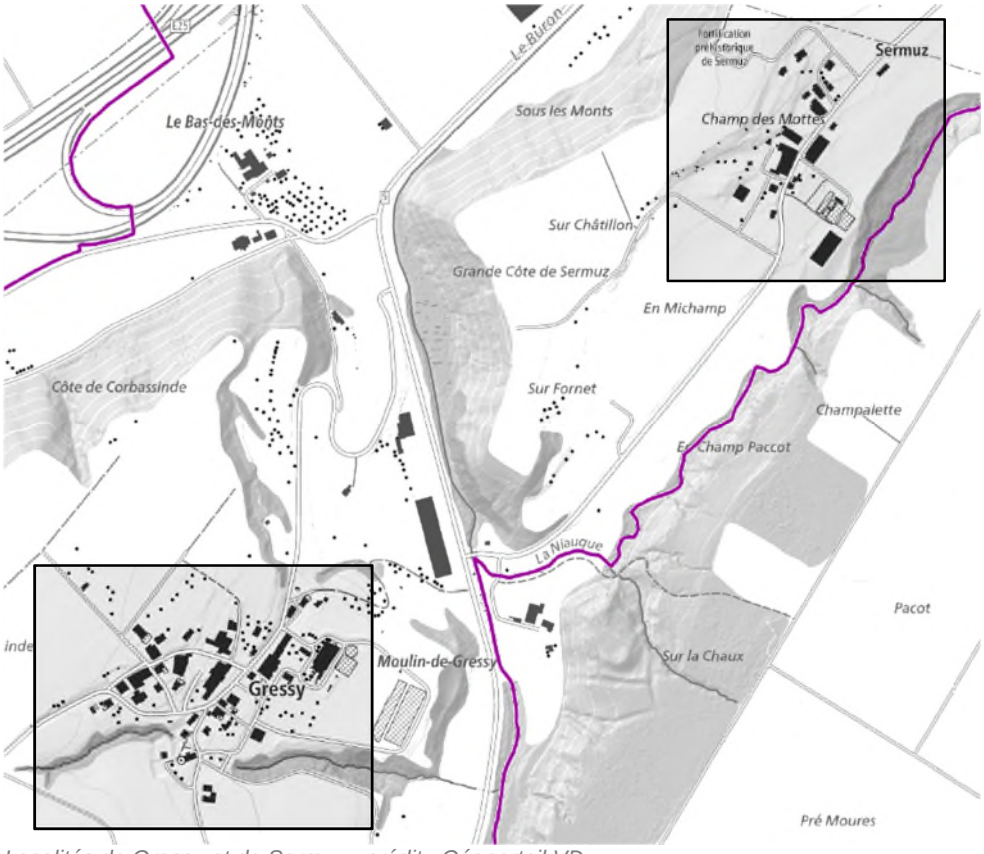
Commune d'Yverdon-les-Bains
District du Jura-Nord Vaudois
Canton de Vaud

Plan d'affectation Gressy - Sermuz

DOSSIER POUR ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE BIS
MODIFICATION DE L'ARTICLE 27 ALINEA 3

Rapport selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire



Localités de Gressy et de Sermuz - crédit : Géoportail VD.

Yverdon-les-Bains, le 30 octobre 2026

SERVICES COMMUNAUX DE REFERENCES

Service de l'urbanisme (N. Mermoud, L. Gaschen)

MANDATAIRES

BR PLUS Ingénieures SA

Bureau CSD

SOMMAIRE

1.	**Introduction**	**4**
1.1	Buts et structure du rapport	4
	Résumé	4
1.3	Chronologie de la procédure	6
2.	**Recevabilité du dossier**	**6**
2.1	Acteurs du projet	6
2.2	Information, concertation, participation	6
3.	**Justification**	**7**
3.1	Modification du règlement soumise à enquête publique	7
4.	**Conformité**	**8**
4.1	Création et maintien du milieu bâti	8
4.2	Conclusion	8

1. INTRODUCTION

1.1 Buts et structure du rapport

Le rapport a pour but d'expliquer la modification de l'article 27 al. 3 du règlement d'aménagement du PA Gressy-Sermuz, à la suite de deux enquêtes publiques survenues en automne 2023 et au printemps 2025, ainsi qu'une décision du Conseil communal, le 5 février 2026.

L'enquête complémentaire bis porte uniquement sur la modification de l'article précité, telle que souhaité par le Conseil. Le présent rapport est mis en consultation durant l'enquête et ne porte que sur les nouveaux évènements survenus. Les rapports explicatifs antérieurs sont joints en annexe pour information.

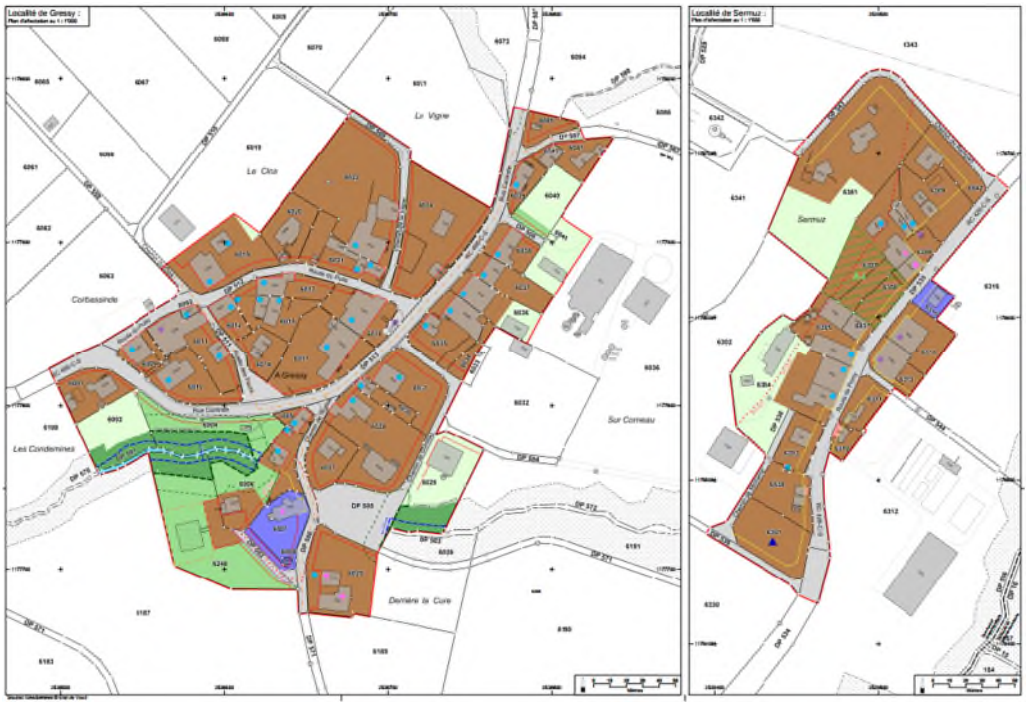
1.2 Résumé

HISTORIQUE DU PROJET

Le PA des localités de Gressy et de Sermuz a été établi principalement dans le but de réduire la zone à bâtir, en raison des nouvelles exigences fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire.

Il vise également à garantir une évolution harmonieuse du bâti et intègre le nouveau cadre légal en matière de protection de l'homme et de l'environnement, de protection du patrimoine et du paysage.

Figure 1 : PA Gressy-Sermuz - extrait des plans adoptés par le Conseil communal le 5 février 2026



L'enquête publique a donné lieu à quatre oppositions. Après avoir entendu les intéressés et effectué une pesée globale des intérêts, la Municipalité a décidé de procéder à des modifications du plan et du règlement qui ont ensuite fait l'objet d'un nouvel examen préalable. Une enquête complémentaire a eu lieu entre le 23 mai et le 22 juin 2025. Cette dernière n'a pas engendré de nouvelles oppositions. En revanche, une opposition à l'enquête précédente a été retirée.

Dans son préavis (PR 25.39PR) du 6 novembre 2025, la Municipalité a proposé au Conseil communal d'approuver le PA Gressy-Sermuz et de lever les trois oppositions maintenues.

DÉCISION DU CONSEIL COMMUNAL

Une Commission ad hoc a siégé le 2 décembre 2025, avant d'établir un rapport en date du 28 décembre 2025. La Commission a recommandé d'adopter le plan et de lever les oppositions. Il a également été proposé d'amender les articles 1 et 4 du règlement, pour remplacer les termes « hameaux » par « quartier-villages », au-devant de « Gressy » et « Sermuz ».

Lors du débat en plénum du 5 février 2026, le Conseil communal a adopté le plan et levé les oppositions. Le Conseil s'est aussi prononcé en faveur d'un changement de terminologie aux art. 1 et 4, mais sous une forme un peu différente. Il a finalement été décidé de remplacer le terme « hameau » par « village » pour Gressy et de maintenir le terme « hameau » pour Sermuz. Le règlement a par conséquent été sous-amendé.

Figure 2 : Extrait du registre des délibérations de la séance du 5 février 2026 (articles 1 et 4 – modifications en gras)

Article 1 al. 1 du règlement sous-amendé :	**Buts du plan d'affectation communal** [1] Le plan d'affectation (PA) et le présent règlement fixent les règles destinées à garantir la protection, l'évolution rationnelle et la modernisation sensée du cadre bâti, paysager et naturel du périmètre de planification. Ce dernier est composé **du village** de Gressy et **du hameau** de Sermuz..
Article 4 al. 1 du règlement sous-amendé :	**Destination et occupation de la zone** [1] La zone est constituée des tissus bâtis ruraux et compacts **du village** de Gressy et **du hameau** de Sermuz. Elle est destinée : > à l'habitation, comme destination principale, > aux bâtiments d'exploitation agricole, > aux activités (dites primaires, secondaires et tertiaires) moyennement gênantes au sens de la LPE, > aux constructions, installations et aménagements répondant à un intérêt pour la collectivité.

La question des balcons, déjà soulevée durant l'enquête a également refait surface. En effet, le Conseil a également voté un autre amendement qui consiste à supprimer l'interdiction des fenêtres-balcons, figurant en première partie de l'article 27.al.3 du règlement.

Figure 3 : Extrait du registre des délibérations de la séance du 5 février 2026 (articles 1 et 4)

Article 27 al. 3 du règlement amendé :	**Façades et Balcons** [1] Les balcons doivent s'intégrer à la modénature des façades. [2] La profondeur des balcons visibles depuis l'espace-rue ne peut pas être supérieure à l'avant-toit mesuré perpendiculairement à la façade. La profondeur des balcons qui ne sont pas visibles depuis l'espace-rue est limitée à 2 m. [3] ~~Les fenêtres-balcons et~~ Les balcons-baignoires sont interdits. [4] Les gardes-corps en verre ou en panneaux métalliques sont interdits.

EXAMENS EN LÉGALITÉ

Conformément à l'art. 42 al. 3 LATC, les sous-amendements et l'amendement ont été transmis au Canton le 26 mars, pour un nouvel examen préalable. Par la même occasion, la Municipalité a formulé une requête d'approbation partielle. Le Service compétent s'est prononcé à trois reprises, soit les 7 avril, 10 août et 7 septembre 2026. Il en ressort les éléments suivants.

- Le plan d'affectation ne peut pas être approuvé partiellement en l'état.
- Les deux sous-amendements et l'amendement sont conforme au cadre légal.
- Les deux sous-amendements (et d'autres corrections de forme identifiées par le Service) ne nécessitent pas d'enquête publique.
- **Une enquête publique est nécessaire pour l'amendement de l'article 27 al.3, car celui-ci porte atteinte aux droits des tiers.**
- En l'absence d'opposition, le dossier pourra être transmis directement au Canton pour approbation par la cheffe du Département.

1.3 Chronologie de la procédure

Examen préliminaire :	9 juin 2021
Examen préalable :	28 novembre 2022
Enquête publique :	22 novembre au 21 décembre 2023
Examen préalable post-enquête :	25 mars 2025
Enquête complémentaire :	23 mai au 22 juin 2025
Préavis municipal :	6 novembre 2026
Adoption du Conseil Communal :	5 février 2026
Examens de la DGTL s/art 42 al.3 LATC :	7 avril, 10 août, 7 septembre 2026

2. RECEVABILITÉ DU DOSSIER

2.1 Acteurs du projet

La Municipalité d'Yverdon-les-Bains est l'autorité compétente pour l'établissement des plans d'affectation situés sur le territoire communal. Elle a approuvé les modifications souhaitées par le Conseil ainsi que d'autres corrections de forme identifiées par les Services de l'Etat dans sa séance du 28 octobre 2026.

Le Service de l'urbanisme est chargé du pilotage du présent dossier. Le rapport explicatif a été réalisé par le Service de l'urbanisme.

La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a procédé à un examen en légalité des modifications apportées au dossier. Le nouveau rapport d'examen préalable a été établi en date du 10 août 2026.

2.2 Information, concertation, participation

Une séance d'information à la population a été organisée le 30 octobre 2023, pour présenter le dossier soumis à l'enquête publique entre le 25 novembre et le 21 décembre 2023. Les quatre opposants ont pu faire valoir leur droit à être entendu. Les séances de conciliation (art. 14 LATC) se sont déroulées les 12, 14, et 26 mars 2024 au Service de l'Urbanisme.

Une séance d'information à la population a été organisée le 28 mai 2025, pour présenter le dossier soumis à enquête publique complémentaire entre le 23 mai et le 26 juin 2026. Cette enquête n'a pas généré de nouvelles oppositions. Cela dit, une opposition liée à l'enquête précédente a été retirée le 5 août 2025.

La présente enquête a pour but de mettre en consultation l'amendement porté le 5 février 2026 à l'article 27 al. 3 du règlement du PA Gressy-Sermuz. Une permanence d'information publique est organisée dans le service durant les premiers jours de la présente enquête complémentaire bis. De nouvelles séances de conciliation seront organisées en cas d'oppositions.

3. JUSTIFICATION

3.1 Modification du règlement soumise à enquête publique

FAÇADES ET BALCONS (ART. 27 AL.3)

La modification de l'article 27.al.3, telle que décidée par le Conseil le 5 février 2026, est présentée dans la figure ci-dessous.

Figure 4 : Extrait du RPA Gressy-Sermuz enquête complémentaire bis

Art. 27 Façades et balcons

1 Les balcons doivent s'intégrer à la modénature des façades.

2 La profondeur des balcons visibles depuis l'espace-rue ne peut pas être supérieure à l'avant-toit mesuré perpendiculairement à la façade. La profondeur des balcons qui ne sont pas visibles depuis l'espace-rue est limitée à 2 m.

3 ~~Les fenêtres-balcons et~~ les balcons-baignoires sont interdits.

4. Les gardes-corps en verre ou en panneaux métalliques sont interdits.

Pesée des intérêts

Lors de la première enquête publique de 2023, la profondeur des balcons et l'interdiction des balcons-baignoires ont été contestées par un couple d'opposants. La Municipalité est partiellement entrée en matière sur les demandes, en mettant à l'enquête une modification des règles concernant la profondeur des balcons en 2025. Mais la question des balcons a refait surface lors de l'adoption du PA. En effet, après le rejet d'un amendement visant la suppression totale de l'article 27 al.3, un nouvel amendement visant uniquement la suppression des fenêtres-balcons fut accepté. On peut donc en déduire une volonté populaire de vouloir assouplir quelque peu les règles à ce sujet.

La Municipalité a pris acte de la décision du Conseil. Après avoir pris connaissance des préavis du Canton, elle est arrivée à la conclusion que l'impossibilité de créer des fenêtres-balcon pouvait être raisonnablement supprimée du règlement, sans porter atteinte à la qualité du village et du hameau. En effet, alors que lors que le balcon-baignoire créerait un vide permanent dans les toitures, la fenêtre balcon est rabattue dès sa fermeture (voir figure ci-après). L'impact sur l'esthétique du bâtiment et de la localité est donc très limité. De plus, l'installation de mobilier ou d'assise n'étant pas aisé pour ce type de système et ne pouvant en aucun cas être permanente, cela n'est pas susceptible d'engendrer de conflit de voisinage notamment concernant le bruit ou le regard d'un voisin sur une période prolongée. Concernant les résidents, ce dispositif offre un sentiment d'ouverture, une meilleure ventilation et d'avantage de luminosité dans les combles. De plus, la fenêtre-balcon n'est pas très différente des ouvertures en toitures déjà autorisées à l'art. 30.

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité a décidé de donner suite à la modification de l'article 27.al. 3, en approuvant la mise à enquête publique complémentaire bis, liée à cette modification en date du 28 octobre 2026. Les sous-amendements des articles 1 et 4 ainsi que les corrections de forme demandées par les Services de l'Etat ne nécessitant pas d'enquête publique, sont également approuvés.

Figure 5 : Illustration de fenêtre-balcon (source : velux®)





4. CONFORMITÉ

4.1 Création et maintien du milieu bâti

CONSTRUCTIBILITE, ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS, PATRIMOINE BATI

La modification soumise à l'enquête a pour but de clarifier la situation pour les propriétaires en supprimant une disposition contestée par le Conseil pour son caractère excessivement contraignant. L'autorité communale conserve toutefois les leviers nécessaires pour garantir la qualité du milieu bâti.

4.2 Conclusion

Le projet soumis à la présente enquête complémentaire bis est conforme aux planifications et législations supérieures et il correspond à la volonté du Conseil communal.

La qualité du patrimoine bâti est préservée et les atteintes pour le voisinage sont limitées en raison du caractère temporaire de l'occupation et du fait qu'il y a très peu de différence entre une fenêtre-balcon et les autres types d'ouvertures en toiture autorisées.

Les rapports explicatifs réalisés pour l'enquête publique ainsi que pour l'enquête complémentaire du PA Gressy-Sermuz sont joints en annexe pour tout complément d'information.