
**Rapport de la commission du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR23.34PR**

concernant

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

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

La commission a siégé le 9 janvier 2024.

Elle était composée de Mesdames Anne-Carole LEIBACHER et Mathilde MARENDAZ et de Messieurs Jean-François CAND, Philippe GRUET, Jacques LEVAILLANT, Onurhan KÜÇÜK, Pierre-Henri MEYSTRE et du soussigné, désigné président.

La délégation municipale était composée de Madame Carmen TANNER, Vice-Syndique, de Monsieur Julien WOESSNER, Chef du Service d'urbanisme et de Mme Romaine CHATELAN, Police des constructions. Nous les remercions pour leur présence ainsi que pour les réponses complètes et pertinentes aux questions de la commission.

Comme relevé dans le préavis, le quartier des Isles / Petites Roches présente des caractéristiques urbanistiques et architecturales intéressantes et spécifiques. Celles-ci se distinguent notamment par une composition urbaine de modestes maisons unifamiliales, ordonnées de part et d'autre d'un parc public affirmé par la frontalité d'une double paire de petits immeubles locatifs. Cette qualité d'ensemble a été relevée à la fois par l'inventaire fédéral des sites construits (ISOS) et par une note 4 au recensement architectural vaudois.

Une visite de ce quartier révèle de nombreuses interventions, plus ou moins heureuses, sur les constructions d'origine et fait craindre une perte progressive de l'identité marquée de celui-ci. La Municipalité et le Service d'urbanisme partagent cette inquiétude et s'emploient à cadrer les projets de transformation ou de démolition-reconstruction pour conserver l'esprit du lieu tout en permettant son évolution pour répondre aux besoins légitimes de ses occupants. En effet, ces petites maisons des années 1950, à l'instar de celle de l'ancien Coin de Terre, très exigües et mal isolées, ne correspondent pas aux besoins d'un ménage contemporain. Elles présentent par ailleurs une très faible occupation du sol au cœur même de la ville.

Un point critique de la réglementation actuelle est la distance aux limites par rapport aux domaines publics, nettement plus importante que celle qui est constatée pour les bâtiments existants. Ainsi, toute nouvelle extension ou construction devrait soit se trouver fortement en retrait de la rue, et ainsi dépareiller la composition d'ensemble, soit faire l'objet d'une dérogation. C'est cette dernière option qui est privilégiée par notre autorité. Toutefois, en cas d'opposition une dérogation fragilise l'entier du dossier et met à mal les efforts d'intégration négociés avec les propriétaires. C'est donc pour remédier à cette fragilité que la Municipalité a mis en place un Plan de limite des constructions, calé sur les alignements actuels, qui deviendrait ainsi la nouvelle prescription légale.

La commission s'est rapidement convaincue de la pertinence de ces nouvelles limites et fronts d'implantation. Elle a néanmoins questionné la Municipalité sur le choix de cet outil

par rapport à une démarche de plan d'affectation spécial qui aurait pu réglementer de manière plus complète et juridiquement forte les constructions et aménagements du quartier. A cela, plusieurs éléments de réponse ont pleinement rassuré la commission :

- L'autorité peut s'appuyer sur plusieurs dispositions du Règlement sur le Plan général d'affectation (RPGA) qui, certes, ont un caractère général et interprétatif mais permettent de défendre les caractéristiques qualitatives du quartier : ensemble répertorié comme unité urbanistique, disposition sur l'esthétique et préavis de la CAUP.
- Elle peut également faire référence à l'inventaire ISOS et au recensement architectural (note 4 = ensemble digne d'intérêt).
- Elle prévoit de réglementer plus explicitement divers ensembles identifiés sur le territoire communal dans le futur Plan d'affectation communal, dont le projet est déjà largement avancé et dont les effets sont attendus d'ici un peu plus d'une année.

La commune s'est par ailleurs dotée d'une directive pour orienter les projets dans ce quartier afin d'avoir une approche cohérente et une égalité de traitement.

Conclusions :

Le quartier des Isles / Petites Roches mérite d'être préservé dans son identité et dans ses caractéristiques essentielles. Le nouveau Plan de limite des constructions faisant l'objet du préavis ici concerné constitue un élément important d'une telle politique, l'implantation des constructions constituant un des éléments essentiels de la composition urbaine du quartier. Son adoption permettra de s'affranchir de dérogation sur ce point, renforçant ainsi la robustesse juridique de projets conduits avec soin et sensibilité entre l'administration et les propriétaires.

La commission soutient la Municipalité et son administration dans leurs efforts pour préserver l'unité et l'identité de cet ensemble marquant de l'histoire de notre ville, tout en permettant l'adaptation des constructions aux besoins actuels de leurs occupants et en favorisant une meilleure utilisation du sol. Dans cette perspective et dans un souci de préservation générale des ressources, elle les invite à éviter dans toute la mesure du possible la démolition des maisons existantes et de se limiter à des transformations et agrandissements.

C'est donc à **l'unanimité** de ses membres que la commission vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers **d'accepter** les conclusions de ce préavis.

Yverdon-les-Bains, le 17 janvier 2024

Xavier Fischer, président

