

<b>Zeitschrift:</b>	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
<b>Herausgeber:</b>	Société de communication de l'habitat social
<b>Band:</b>	61 (1988)
<b>Heft:</b>	11-12
<b>Artikel:</b>	Le quartier des "Prés-du-lac" : un nouvel ensemble urbain à Yverdon-les-Bains de l'Association vaudoise de coin de terre
<b>Autor:</b>	[s.n.]
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-128918">https://doi.org/10.5169/seals-128918</a>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 19.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# LE QUARTIER DES «PRÉS-DU-LAC»

Un nouvel ensemble urbain à Yverdon-les-Bains  
de l'Association vaudoise du coin de terre

## Préambule

La conception puis la réalisation d'un ensemble d'une certaine envergure, destiné à accueillir de l'habitation et bénéficiant de l'aide des pouvoirs publics, représentent certainement une expérience peu courante dans la pratique professionnelle. Elle implique l'établissement d'une démarche et d'un processus de projection élargissant le champ d'investigation, étant donné que la multiplicité des niveaux d'interventions, caricaturallement de «la cuillerée à la ville», en enrichit naturellement la complexité. L'approche, puis la résolution du problème posé, en plus des questions habituelles spécifiques à la pratique de l'art de bâtir, telles que l'occupation du lieu, le dessin, le choix des matériaux, la maîtrise des coûts, etc., nous confrontent inévitablement à des questions majeures parmi lesquelles avant tout celles relatives à la politique foncière et ses corollaires économiques et sociaux, ainsi que sa relation étroite avec l'histoire du développement des tissus urbains, notamment l'espace du logement dit social.

Plus pragmatiquement, elle se charge d'acquérir des terrains qui, une fois équipés, sont fractionnés et revendus à des particuliers. Ces derniers deviennent membres de l'association et celle-ci leur fait construire collectivement des maisons individuelles. A ce jour, l'AVCT a réalisé environ 200 maisons individuelles, dont déjà deux groupements à Yverdon-les-Bains; l'un de ceux-ci regroupe 44 maisons et est par ailleurs contigu au quartier, objet du présent article.

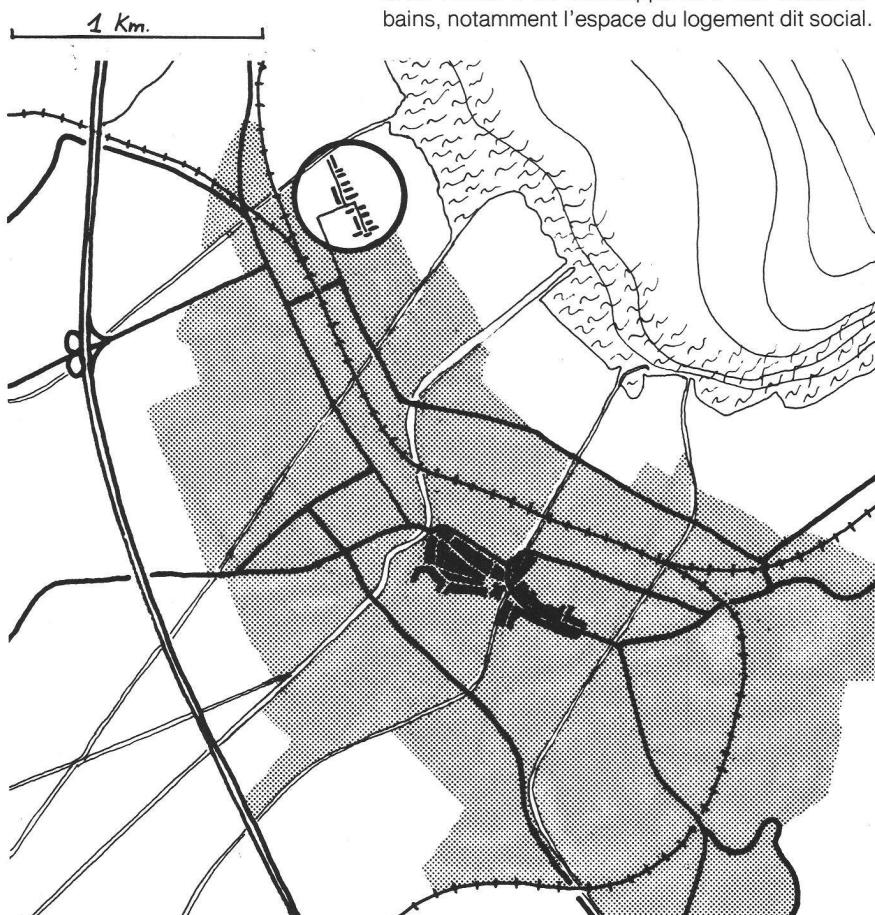
Les premières démarches pour la création de ce nouvel ensemble ont été entreprises en 1982, lorsque l'AVCT s'est approchée des autorités communales en vue d'obtenir un terrain à un prix correspondant à ses objectifs. Le terrain proposé, puis promis-vendu à l'AVCT, était situé en zone

“Organiser l'occupation du sol de sorte à permettre l'accueil d'un maximum d'habitants, tout en garantissant les espaces propices à la vie privée et collective.”

industrielle; la première étape des études a par conséquent consisté à en modifier l'affectation et les possibilités de construire par le biais d'une procédure de plan d'extension partiel; commencé au début de 1983, ce plan a été légalisé en 1985. Parallèlement ont été menées auprès de la Confédération les démarches en vue de l'obtention de l'aide à l'équipement, avec l'appui d'un cautionnement communal, ainsi que de l'aide à l'accession à la propriété. Le concept élaboré pour l'occupation du terrain a permis d'implanter 57 maisons individuelles contigües ou jumelles, réparties en deux étapes principales. Après réalisation des équipements de la première étape au cours de l'année 1986, le chantier des habitations a pu être ouvert au printemps 1987, et les premiers propriétaires sont entrés dans leurs maisons en automne de la même année. L'édification des 27 maisons de la première étape s'achève actuellement, et les travaux d'équipement pour la deuxième étape de 30 maisons sont en cours.

## Les objectifs

Au vu de sa situation privilégiée dans un centre urbain d'importance régionale, en bordure d'une forêt et à proximité des rives du lac (fig. 1), l'objectif premier du projet d'urbanisation fut de gérer et organiser l'occupation du sol de sorte à permettre l'accueil d'un maximum d'habitants, tout en garantissant les espaces propices à la vie privée et collective. Cet objectif se fonde sur le postulat qu'une construction «sociale», dans le cas présent bénéficiant de l'aide fédérale et communale, ne peut se concevoir que dans le cadre d'une politique foncière sociale; cela nécessite la mise en œuvre d'un instrument juridique, par



## Origine et chronologie du projet

L'Association vaudoise du coin de terre, ci-après l'AVCT, est une société reconnue d'utilité publique, à but non lucratif. Elle a été fondée en 1946 sur un modèle préexistant à Genève. Selon ses statuts, elle vise à «faciliter l'acquisition de terrains en vue de la construction de maisons familiales, pour des familles de conditions modestes».



Fig. 2 – Quartier du «Nyboder», à Copenhague; édification en 1631 et surélévation aux environs de 1750.

exemple le PEP (plan d'extension partiel), permettant de remodeler les réglementations habituelles sur les possibilités de construire, notamment de réduire les surfaces minimales des parcelles, et par conséquent d'augmenter les coefficients d'occupation et d'utilisation du sol, ainsi que d'établir une réglementation plus appropriée sur les distances aux limites de propriété. Par conséquent, la surface moyenne des parcelles a été fixée à 350 m<sup>2</sup>, et les constructions ont été implantées selon l'ordre contigu ou semi-contigu. Dans ce dernier cas, la contiguïté dans la rangée se réalisera par l'insertion ultérieure et progressive d'annexes de services (couverts, bûcher...).

Cette conception groupée d'unités individuelles représente une évolution importante dans les réalisations de l'AVCT, puisqu'à ce jour cette association n'a réalisé que des ensembles constitués de maisons indépendantes implantées sur des parcelles d'environ 800 à 1000 m<sup>2</sup>. On ne peut qu'encourager cette nouvelle orientation, car le dessin de la cité-jardin exprime un certain esprit communautaire, et l'art et le plaisir d'habiter n'exigent pas la séparation des maisons; au contraire, la contiguïté exprime la réalité incontournable des rapports sociaux, qu'aucune distance réglementaire en saurait occulter.

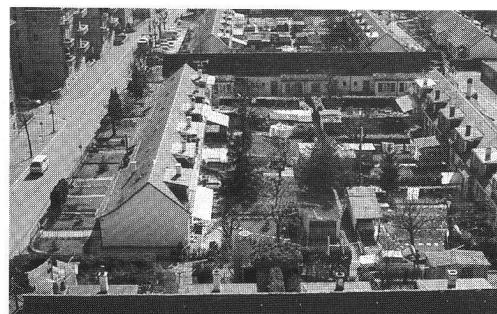


Fig. 3 – Cités-jardins de Bellevaux, à Lausanne.  
Arch. Gilliard et Godet.

### Le rapport à l'histoire

Le modèle typologique d'habitat et de dessin urbain, sous-tendant la conception de ce quartier, se trouve évidemment dans les cités-jardins anglaises ou allemandes du tournant du siècle. Fondées entre autres sur la théorie du cumul des effets positifs de la ville et de la campagne, la cité-jardin a par ailleurs toujours exprimé, dans l'organisation spatiale élaborée par ses premiers concepteurs, la logique d'une communauté sociale. Les notions de hiérarchie et différenciation spatiale sont déterminantes dans le processus de projection de ces ensembles; les différentes séquences et composantes du quartier sont clairement exprimées: l'entrée, le boulevard principal débouchant sur la place publique et ses édifices collectifs, les rues secondaires avec leurs rangées de maisons disposées de chaque côté, parfois le jardin avant «représentatif» et surtout le jardin arrière d'agrément et potager.

Les modèles originaux de ces cités-jardins, s'inspirant des théories de E. Howard, tels que Letchworth, de R. Unwin et B. Parker, ou New Hampstead à Londres, ont peut-être trouvé leur essence dans des logements individuels en rangées que les autorités ont construits notamment au XVI<sup>e</sup> siècle pour les familles de marins ou soldats méritants.

Ces derniers ensembles, que l'on trouve par exemple à Venise, le quartier de la Marinarezza entre autres, ou à Copenhague comme le quartier du Nyboder (fig. 2), sont souvent organisés sur le schéma rue – maison – jardin, et tirent certainement l'origine de cette organisation dans la planification des camps militaires ou la conception des structures conventionnelles caractérisées par la répétitivité d'unités ou cellules identiques de part et d'autre d'un espace de circulation.

Plus proches de nous, on trouve des réalisations calquées sur le modèle des cités-jardins dans les ensembles bâlois réalisés dès les années 1920 par l'architecte Bernouilli, notamment celui du Vogelsang (1925), ou encore de la même période les ensembles lausannois de Bellevaux (fig. 3) ou Prélaz (fig. 4), du bureau Gilliard & Godet, ou la Cité-jardin d'Aire, à Genève, du bureau Martin & Hoechel (1920–1923).



Fig. 4 – Cités-jardins de Prélaz, à Lausanne (1921).  
Arch. Gilliard et Godet.

Toutefois, à la différence de tous ces modèles historiques, où la propriété était généralement du ressort communautaire statué par la coopérative, l'AVCT se distingue, paradoxalement, par son caractère non communautaire; à savoir son rôle d'association qui ne rassemble en fait que des personnes n'ayant rien d'autre en commun que leur appartenance opportune à celle-ci, chacune restant seule et unique propriétaire de son bien.

niveaux ainsi que trois statuts fonciers différents: l'accès au quartier, les rues de quartier et les impasses.

L'ensemble se subdivise en deux secteurs principaux, s'articulant au nord et au sud de la place centrale. Celle-ci est disposée transversalement sur le terrain dans le prolongement de l'accès principal; elle est constituée de deux espaces de natures différentes: le premier, principalement

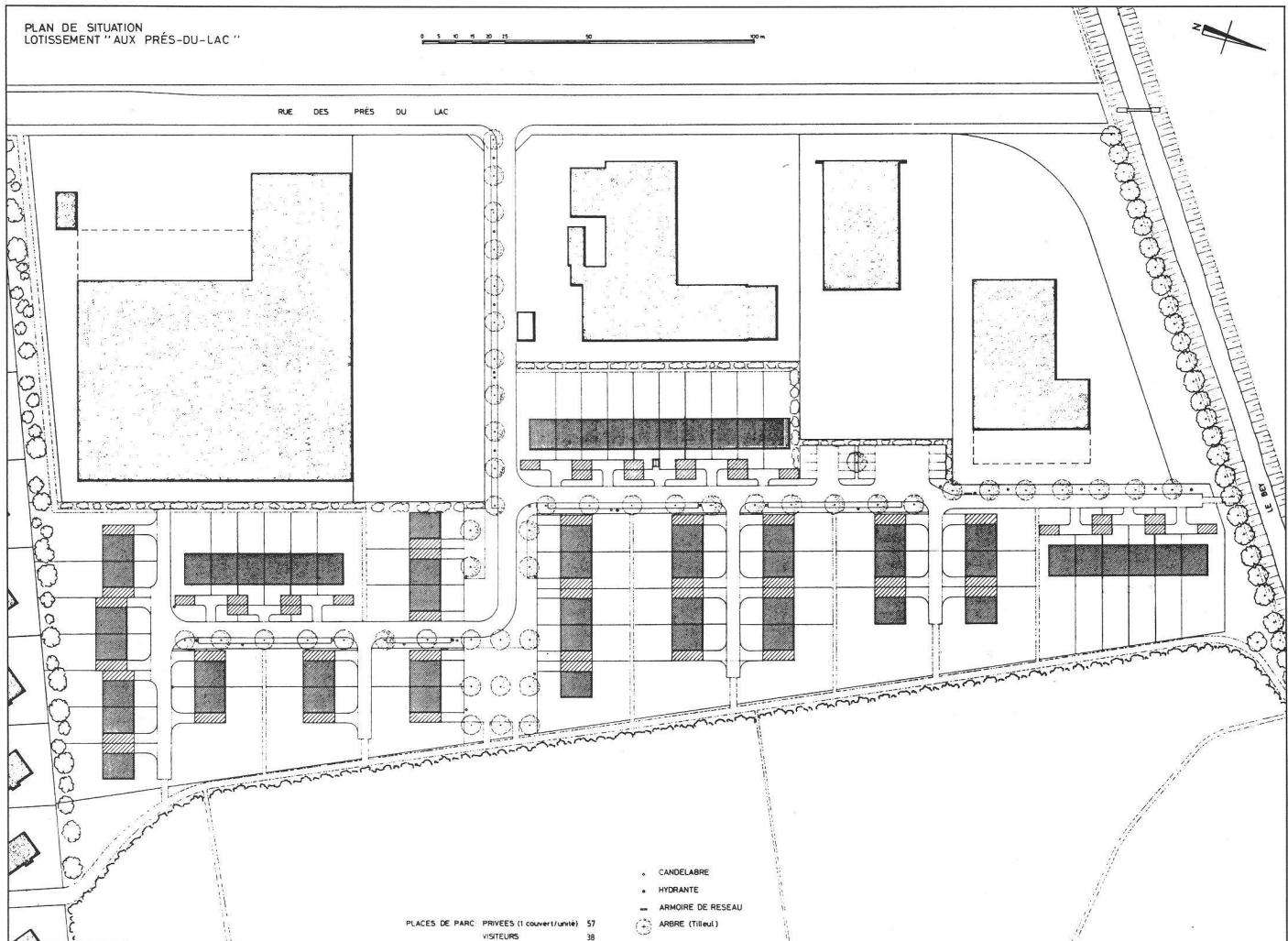


Fig. 5 – Cités-jardins  
«Aux Prés-du-Lac»,  
à Yverdon.  
Plan d'ensemble.

### Le « dessin » urbain

Le dessin urbain du quartier des Prés-du-Lac pose comme *a priori* l'ouverture du tissu sur la nature du bois des Vernes, et une fermeture vers la zone industrielle (fig. 5). La première est assurée par la disposition des rangées de maisons jumelles perpendiculairement à la lisière de la forêt et le chemin public la longeant, la deuxième par l'implantation des rangées de maisons contiguës parallèlement à la limite de celle-ci, ainsi que la mise en œuvre d'une haie arborisée.

Ainsi défini par les volumes bâtis, le quartier est également structuré par le réseau des espaces de circulation; ceux-ci sont basés sur une hiérarchie tendant du public au privé et comportent trois

destiné aux véhicules, est revêtu d'un enrobé bitumineux et sert de carrefour entre l'accès principal et les rues secondaires; le deuxième, réservé aux piétons et riverains, est revêtu de pavés ainsi que d'un tapis minéral type « Châtelard » et débouche sur la lisière du bois des Vernes. Ce « boulevard » d'accès et sa place sont destinés à être versés au domaine public.

Deux rues de quartier partent de cette colonne vertébrale, vers le nord et le sud. Elles sont disposées parallèlement à la limite de la zone industrielle et desservent directement les rangées de maisons contiguës. Ces rues arborisées sont propriétés de l'AVCT. L'accès aux rangées de maisons jumelles est assuré par des impasses dis-

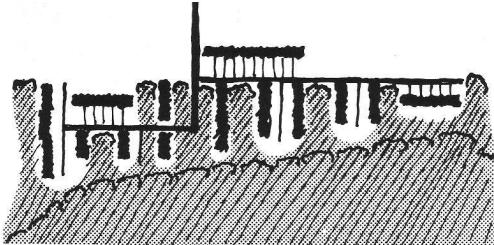


Fig. 6 – L'interpénétration du bâti et du végétal.

posées perpendiculairement, qu'un prolongement piétonnier relie au chemin public longeant la forêt. Ces impasses sont propriétés des riverains.

L'accès aux jardins potagers est réalisé par un «chemin du fumier» implanté à l'axe de la limite de propriété arrière; cet élément typologique essentiel, à la valeur d'usage d'un îlot formé de maisons contiguës basé sur le profil rue – maison – jardin – jardin – maison – rue, préexiste

niveaux habitables et combles comme espace habitable en réserve.

#### Traitement architectonique et participation

L'objectif du concept constructif, du traitement architectural de l'enveloppe et du choix des matériaux vise à garantir un caractère homogène à l'ensemble tout en permettant la participation de l'usager à la conception du plan de son logement

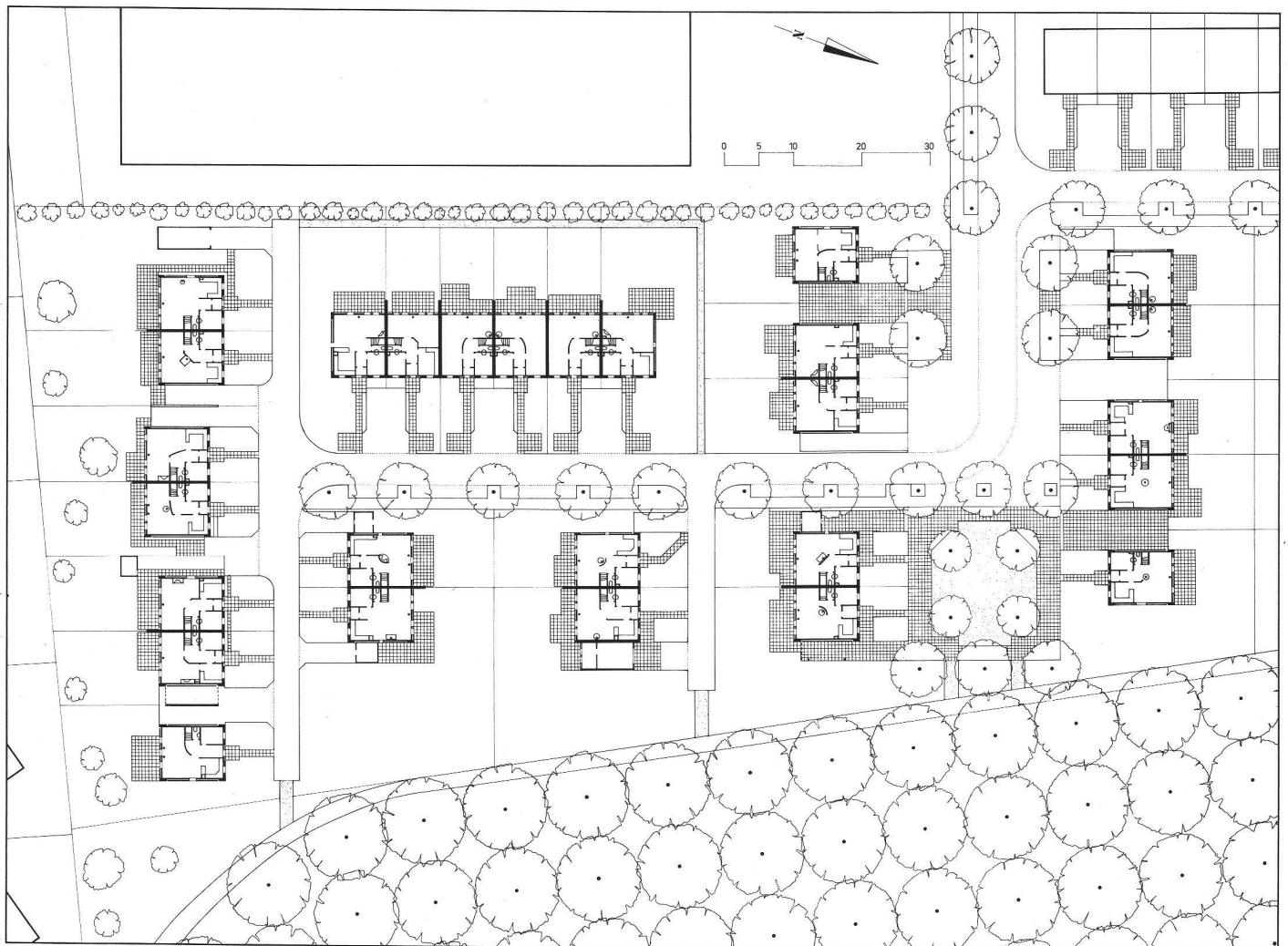


Fig. 7 – Plan d'ensemble des rez de la première étape.

dans le quartier du Vogelsang, conçu par Bernouilli.

L'ensemble du quartier se présente ainsi comme une interpénétration entre deux ensembles majeurs organisés en peigne: d'une part un ensemble minéral regroupant les rues et les volumes bâtis, et d'autre part un ensemble végétal constitué d'une haute futaie se prolongeant par des jardins (fig. 6).

L'expression architecturale et la volumétrie des constructions sont basées sur la continuité d'une certaine «culture» ou d'un modèle yverdonnois de la maison individuelle, présent notamment dans le quartier adjacent des Cygnes: toiture à deux pans avec façade à pignon sur rue, deux

et, par cohérence, également du dessin de parties de la façade de sa maison (fig. 7 à 9).

Par conséquent, la démarche a consisté à élaborer une unité de matériaux et de volumes ainsi qu'à déterminer certaines parties de l'enveloppe et de la structure «inviolables» au cours du jeu de la participation, afin de constituer puis garantir l'image d'ensemble. En contrepartie, il a fallu spécifier les parties de l'enveloppe destinées à supporter des traitements différenciés et/ou à prolonger à l'extérieur les modifications amenées à l'intérieur lors du jeu de participation. En regard de ces critères, le dessin des façades et les matériaux d'exécution y relatifs sont répartis en éléments «fixes» et en éléments «mobiles». Les

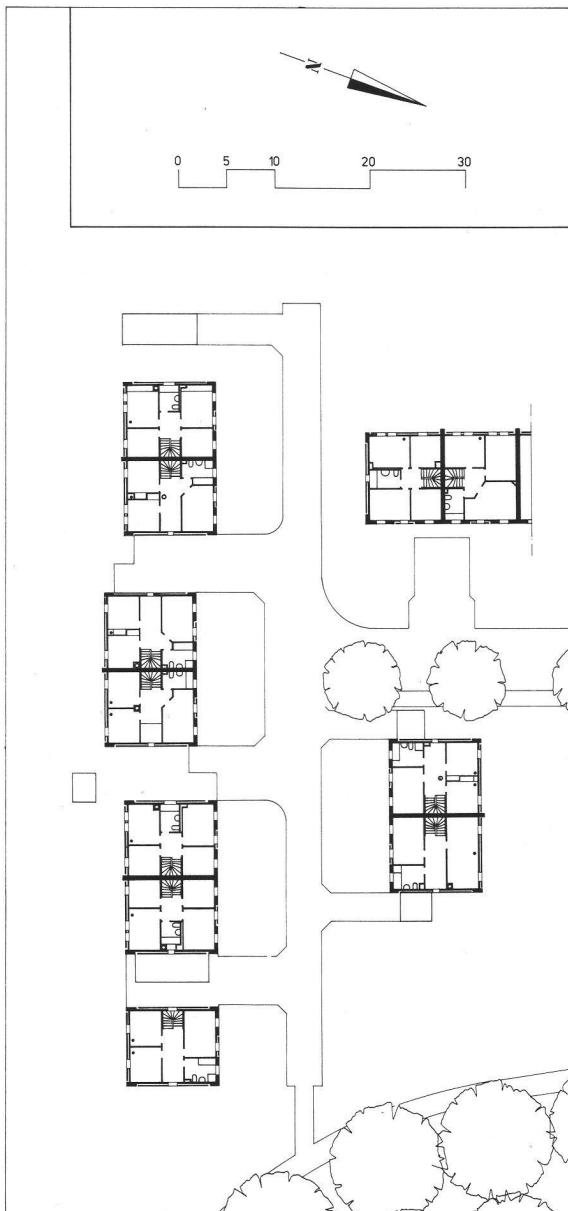


Fig. 8 – Plan partiel des étages de la première étape.

premiers sont exécutés en maçonnerie et leur dessin est identique pour toutes les maisons; les seconds sont exécutés en ossature bois ou construction mixte (porteur en maçonnerie et doublage extérieur en bois) et leur dessin peut varier d'une unité à l'autre et faciliter l'accrochage ultérieur de constructions secondaires (couverts, serres, etc.). Les façades sur rue sont principa-

“ Les notions de hiérarchie et différenciation spatiale sont déterminantes dans le processus de projection de ces ensembles. ”

lement constituées d'éléments « fixes », alors que le pignon latéral ainsi que la façade jardin sont constitués d'éléments « mobiles ». Du rapport entre ces éléments « fixes » et « mobiles » résulte l'interaction entre l'ensemble et la partie, à savoir entre la prédominance de l'affirmation d'un esprit collectif ou individualiste. En effet, d'une part, intégré à l'ensemble par l'unité des volumes, des matériaux et des éléments « fixes », l'usager se conforme et s'identifie à la rue, au quartier, et, d'autre part, potentiellement différencié de l'ensemble par le jeu de participation sur les éléments « mobiles », il nuance et façonne l'ordre supérieur qu'est la rue, le quartier (fig. 10 à 12). La performance du concept élaboré sera à vérifier une fois que le quartier se sera soustrait de la tutelle de son concepteur et aura pris son autonomie, ou peut-être même déjà avant...

L'ossature porteuse, ou « structure d'accueil », devant permettre le bon déroulement du jeu de participation est réduite à sa plus simple expression: tout d'abord un mur périphérique en maçonnerie sur trois côtés; sur le quatrième un ou deux poteaux métalliques apparents à l'intérieur, et la cage d'escalier qui sert de contreventement.



Fig. 9 – Maisons jumelles: élévation sur rue et sur jardins; coupe longitudinale à travers la première étape.



*Fig. 10 – Vue d'une rue de l'ordre de la propriété de l'AVCT.*



*Fig. 11 – Façades sur jardins.*



*Fig. 12 – Façades sur rue.*

L'assise du bâtiment est constituée d'un radier en béton armé posé de plain-pied, et les planchers d'étages en dalles en béton armé. Les constructions ne sont pas excavées en raison de la proximité de la nappe phréatique.

C'est volontairement par leur « simplicité » que le traitement architectonique ainsi que le dessin urbain de cet ensemble en cours de réalisation se posent en deçà des tendances « formalistes » de la production contemporaine du domaine bâti. En effet, la préservation d'une « culture » locale comme postulat pour le projet, ainsi que son enrichissement par la superposition d'un modèle d'occupation du sol ayant fait ses preuves au cours de l'histoire du développement des tissus urbains, nous ont paru plus propices à faciliter une prise en charge adéquate par l'usager ainsi qu'une intégration du quartier dans l'image de la ville.

*Architecte mandaté:  
Groupe Y Architecture et Urbanisme SA, Yverdon*

*Chef de projet:  
D. Montavon, architecte EPFL/SIA*

#### **Fiche technique d'une maison jumelle standard**

Surface moyenne de la parcelle	350 m <sup>2</sup>
Surface bâtie, sans couvert	76 m <sup>2</sup>
Surface brute habitable, n. c. combles	145 m <sup>2</sup>
Surface nette habitable, n. c. combles	115 m <sup>2</sup>
Réserve nette dans les combles	40 m <sup>2</sup>
Cube SIA	675 m <sup>3</sup>
Prix au m <sup>3</sup> SIA, décompte 1987	425 fr.
CFC 0 Terrain, coût moyen	65 000 fr.
CFC 2 Bâtiment, sans couvert	290 000 fr.
CFC 4 Aménagements extérieurs	15 000 fr.
CFC 5 Frais secondaires	38 000 fr.
CFC 0 à 5, total moyen	408 000 fr.