

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit d'étude et la réalisation de travaux préliminaires de stabilisation du terrain de CHF 328'000.- pour l'immeuble rue du Four 1

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

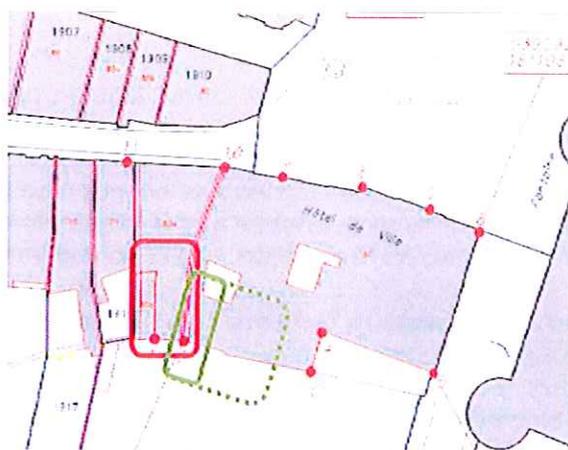
Préambule

L'immeuble de la rue du Four no 1, propriété de la Ville, et l'Hôtel-de-Ville présentent depuis quelques années déjà des fissures devenant de plus en plus importantes au fil du temps. Une étude géotechnique réalisée en 2011 par des sondages de terrain et un contrôle des canalisations dans l'arrière-cour ont permis de conclure à la nécessité de procéder à une surveillance de ces fissures et des mouvements sur les façades des bâtiments de la rue du Four 1 et de l'Hôtel-de-Ville. Il a ainsi été décidé de procéder à la pose de témoins et à la prise de mesures régulières pour comprendre l'origine de ces fissures. Cette surveillance a pris fin en décembre 2014 et a démontré un tassement différentiel vers l'arrière-cour, entre le bâtiment de la rue du Four 1 et l'Hôtel-de-Ville, provoquant un basculement en direction de l'ouest et l'apparition des fissures. Ce phénomène n'est pas observable depuis la rue du Four et la Place Pestalozzi en raison de la continuité des façades qui forment un tout homogène.

Le présent rapport porte sur la demande de réaliser sans tarder les travaux de stabilisation du terrain et sur un crédit d'étude en vue de la rénovation ultérieure de l'immeuble rue du Four no 1. Une demande de crédit d'investissement interviendra ultérieurement, une fois que les choix stratégiques d'intervention auront été définis par l'étude.

Descriptif du bâtiment

L'immeuble no 1 de la rue du Four est classé 3 au recensement architectural du Canton de Vaud. Il abrite au rez-de-chaussée le café-restaurant « La Grenette » et comporte des appartements dans les étages. L'immeuble se compose de deux corps de bâtiment distincts reliés par la cage d'escaliers. Il n'est que partiellement excavé, là où se situe la cuisine du restaurant.



- Zone active (tassement)
- Zone passive (entraînée)
extension non connue



Il se compose comme suit :

Sous-sol :

- une réserve pour le restaurant
- la partie technique du monte-charge
- une chambre froide

Rez-de-chaussée :

- le restaurant « La Grenette »
- la cuisine du restaurant
- la cage d'escaliers/ entrée de l'immeuble
- 2 caves pour appartements
- 2 locaux utilisés comme réserve pour le restaurant

Etages :

- 2 appartements de 4,5 pces côté rue du Four
- 3 appartements de 2,5 pces côté arrière-cour

- 1 galetas côté rue du Four
- 1 galetas côté arrière-cour
- 1 cage d'escaliers.

Actuellement, le bâtiment est chauffé par le chauffage à distance grâce à une chaudière située dans le Collège Pestalozzi (qui alimente également le Château).

La production d'eau chaude se fait par des chauffe-eaux électriques, à raison d'une unité par appartement et de deux pour le restaurant.

Une ventilation mécanique existe dans la cuisine et la salle-à-manger du restaurant et dans les salles de bains des appartements.

L'installation électrique nécessite d'être mise en conformité.

Travaux de consolidation à réaliser en même temps que l'étude

Le rapport final du géotechnicien et de l'ingénieur civil recommande de procéder à des travaux de consolidation du sol, sous les fondations du bâtiment, par la méthode d'injection de résine dans le terrain, afin de stabiliser les couches instables. Il est également recommandé de poursuivre la surveillance des bâtiments de l'Hôtel-de-Ville et de la rue du Four 1.

Travaux ultérieurs de rénovation

Pour les appartements, il conviendra de :

- remplacer les cuisines et les salles de bains y compris les colonnes montantes des sanitaires et du chauffage
- remplacer la ventilation
- remplacer l'installation électrique.

Pour le café-restaurant, il conviendra d' :

- agrandir la cuisine et l'espace réservé au stockage en déplaçant les caves dévolues aux appartements dans les combles, côté rue du Four.

Pour l'ensemble de l'immeuble, il conviendra de :

- réaliser un diagnostic amiante
- remplacer la ferblanterie et la couverture
- créer une isolation de la toiture
- procéder à une transformation des combles, côté arrière-cour, pour créer un duplex avec l'appartement de 2 pces du troisième étage.

On notera que l'étendue des travaux envisagés nécessite l'intervention d'un architecte, d'un ingénieur civil et d'ingénieurs-conseils pour les parties électricité, chauffage-ventilation et sanitaire.

décide :

- Article 1: La Municipalité est autorisée à lancer le projet d'étude et à faire réaliser les travaux préliminaires de stabilisation du terrain de l'immeuble rue du Four 1;
- Article 2: Un crédit de CHF 328'000.- lui est accordé à cet effet ;
- Article 3: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte N° 9325 et amortie en 5 ans au plus.

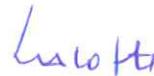
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



J.-D. Carrard

La Secrétaire



S. Lacoste

Déléguée de la Municipalité : Madame G. Capt, municipale du dicastère Urbanisme et Bâtiments