

## RAPPORT EXPLICATIF\_DOMDIDIER\_EMS LES LILAS

30.08.2011



### **Composition du dossier :**

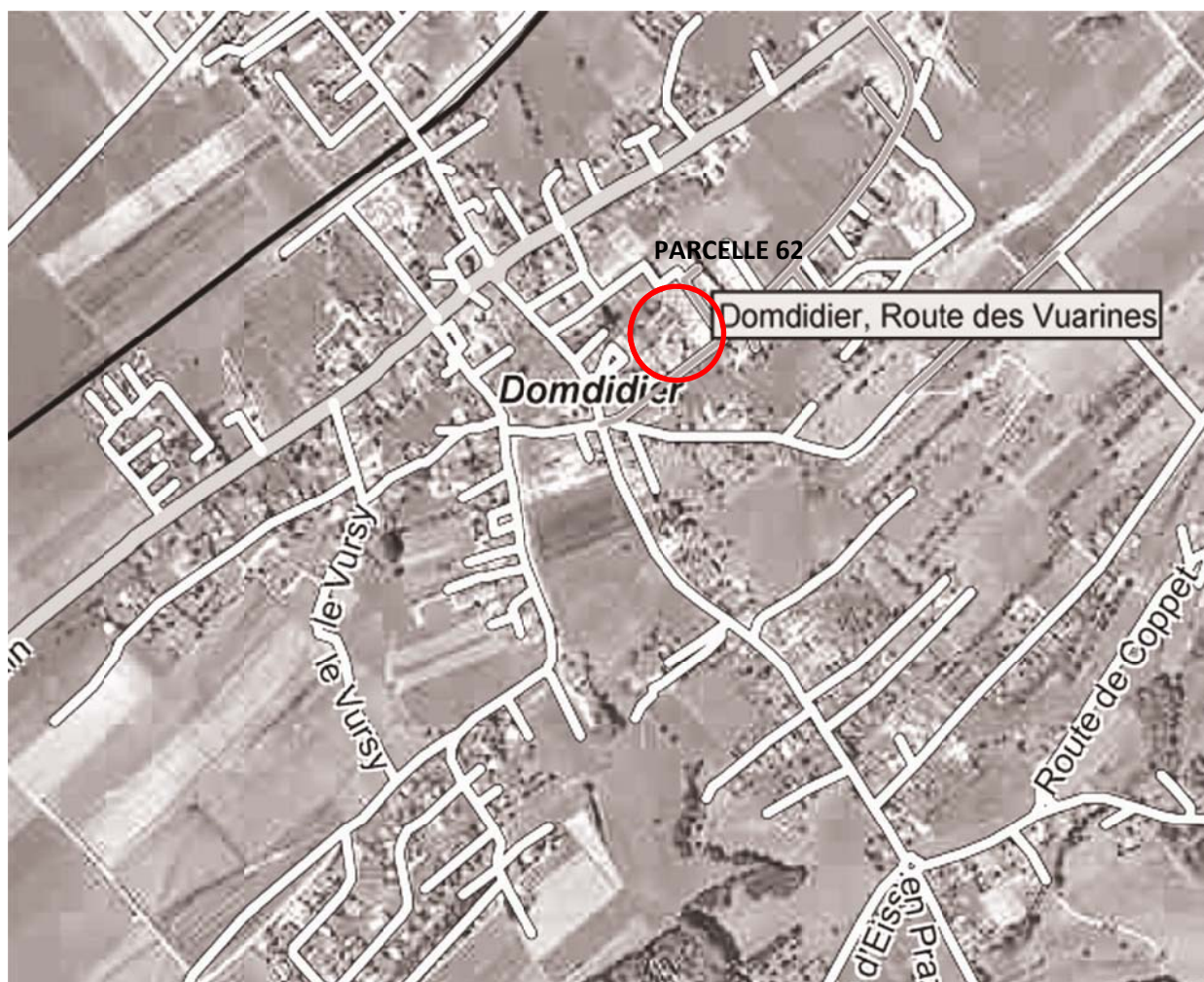
- Plan de situation parcelle 62 et rapport géologique
- Plan d'affectation des zones
- Variante surélévation et rapport de la structure
- 2 Variantes d'agrandissement sur l'abri PC et rapport de la structure
- Evaluation de la parcelle 62 et du bâtiment « Les Lilas »

- Plan de situation parcelle 76
- Plan d'affectation des zones
- Service des biens culturels
- Etude de faisabilité pour un nouvel EMS
- Estimation des coûts

### **Rapports complets pour consultation :**

- RCU ZIP2 ET CENTRE
- Structure surélévation
- Structure poste de commandement
- Correspondance de la commune de Domdidier
- Rapport d'évaluation de la parcelle n° 62

## PLAN DE SITUATION – PARCELLE 62



### PARCELLE

L'EMS « Les Lilas » est situé sur la parcelle n°62, d'une surface restreinte de 3'500 m<sup>2</sup>, à géométrie complexe. Les possibilités d'extensions sont donc particulièrement restreintes.

Les variantes initiales d'extensions consistent à agrandir le volume existant, soit en toiture, soit sur l'abri PC. Le bâtiment existant a été réalisé en 1988 avec un abri PC (Poste de commandement avec cuisine).

### RAPPORT GEOLOGIQUE

Terrain meuble reposant sur la molasse à env. 10m. De l'eau souterraine est envisageable. L'expérience de la construction du bâtiment de la bibliothèque scolaire et communale de Domdidier (située en face de cette parcelle) a révélé un bon terrain sableux avec nappe phréatique entre 3 et 4 m sous le niveau du terrain.

## PLAN D'AFFECTATION DES ZONES IP 2

Parcelle 62 « Les Lilas »

### Zone d'intérêt public « secteur IP2 »

- Comprend des bâtiments communaux et intercommunaux
- IBUS (indice brute d'utilisation du sol) **0.93 max** (ancienne ReLateC 0.7)
- IOS (Indice d'occupation du sol) **0.5 max**
- Distance à la limite 1/2 hauteur totale du bâtiment, mais 4.0 mètres min,
- Hauteur total : pour compartimentage D, à **définir par le Conseil communal sur préavis du SeCa**

### IBUS

Surface des parcelles 61, 62, 2389, 2629 et 112 = env. 36'658 m<sup>2</sup>. Taux 0.93 = **34'091.95 m<sup>2</sup> maximum**  
SBP (y-c sous-sol et abri PC) des bâtiments existants = env. 26'000 m<sup>2</sup>. **Solde env. 8'000 m<sup>2</sup>**

**Conclusion l'IBUS est suffisant**

### IOS

Surface des parcelles 61, 62, 2389, 2629 et 112 = env. 36'658 m<sup>2</sup>. Taux 0.5 = **18'329 m<sup>2</sup> maximum**  
Surfaces au sol des bâtiments actuels = env. 7'500 m<sup>2</sup>. **Solde 10'829 m<sup>2</sup>**

**Conclusion l'IOS est suffisant**

### HAUTEUR TOTALE

Dans le cas des variantes d'agrandissement la hauteur totale devrait être d'env. 12.5 mètres. Alors que dans la variante de surélévation une hauteur d'env. 15.0 mètres serait nécessaire.



## VARIANTE SURELEVATION ET RAPPORT STRUCTURE

Le bureau Polygone architectes SA a projeté une variante de surélévation d'un étage sur le home existant avec l'adjonction de 3 chambres supplémentaires dans les 3 étages inférieurs. Pour un total de 22 chambres individuelles supplémentaires. Le bâtiment existant comprend 30 chambres individuelles. Le total serait alors de 52 chambres individuelles.



Surélévation



Coupe

Le bureau d'ingénieurs René Crottet SA, ingénieurs en charge du dossier lors de la réalisation du home, a procédé à l'analyse de la structure du bâtiment afin de vérifier la réalisation de la variante de surélévation. Le rapport complet est disponible pour consultation.

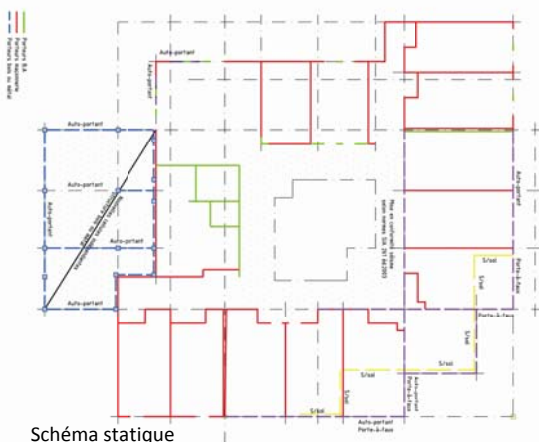


Schéma statique

### En conclusion :

M Crottet confirme que malgré une recherche de structure légère du 4<sup>ème</sup> étage, l'augmentation des charges, l'adaptation aux normes actuelles et la non superposition des charges du 1<sup>er</sup> étage au sous-sol occasionnent des travaux de renforcement de la dalle toiture, des locaux au 1<sup>er</sup> étage et rez-de-chaussée, voire la mise en place d'un système antisismique, **le bâtiment ne peut recevoir un étage supplémentaire. Il recommande au maître de l'ouvrage d'abandonner sans réserve cette variante.** Le rapport complet est disponible pour consultation.

De plus la surélévation engendre une hauteur d'environ 15 m, ce qui est supérieur aux autres hauteurs de bâtiments réalisés dans cette zone.



Le bureau d'ingénieurs Chardonnens et Corminboeuf SA, ingénieurs en charge du dossier lors de la réalisation de l'abri PC, a procédé à l'analyse de la structure de l'abri PC afin de vérifier la réalisation des 2 variantes proposées. Le rapport complet est disponible pour consultation.

**En conclusion :**

L'abri PC n'est pas dimensionné pour recevoir 4 niveaux supplémentaires en situation de « temps de guerre ».

Par contre en temps de paix, moyennant des renforcements sous les murs porteurs, il serait envisageable de construire ces 4 niveaux.

Il conviendrait cependant de déclasser l'abri et le reconstruire ailleurs. **Le déclassement estimé par le bureau d'ingénieurs serait d'env. 700'000-800'000 Frs. Il convient de rajouter à ce montant l'achat d'une nouvelle parcelle et le renforcement des structures pour recevoir ces 4 niveaux supplémentaires.**

Le Conseil communal de Domdidier n'est pas favorable à cette variante d'autant plus que celle-ci dispose d'un droit de superficie pour l'exploitation des abris qui court jusqu'en 2086.

De plus, ces différentes variantes sont « coincées » entre les bâtiments voisins et le bâtiment existant, avec une hauteur de plus de 12 mètres et ne s'intègrent pas à ce site déjà bien dense. Elles ne respectent également pas la distance à la limite DL/5.

**Il est de ce fait proposé d'abandonner ces variantes d'agrandissement.**

**L'estimation financière est cependant la suivante :**

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Agrandissement EMS pour 18 lits   | 5'760'000 Frs/TTC        |
| Mise aux normes et rafraichissement des 33 lits existants (25'000 Frs/ch.)          | 825'000 Frs/TTC          |
| Rachat et construction d'un nouvel abri PC  | 800'000 Frs/TTC          |
| Estimation Terrain pour construction d'un abri (1'500 m2 x 100 Frs + frais notaire) | 156'000 Frs/TTC          |
| <b>Total investissement à Domdidier</b>   | <b>7'541'000 Frs/TTC</b> |

## EVALUATION DE LA PARCELLE 62 ET DU BÂTIMENT « LES LILAS »

### VALEUR VENALE

Le bureau ACE Expertises van Zanten a reçu pour mandant d'évaluer la valeur de l'objet mentionnée en titre. Ce bureau a estimé la valeur vénale à **environ 5'000'000.00 Frs** pour l'ensemble et de l'ordre de 750'000 Frs pour le poste sanitaire (abri PC). Le rapport complet est disponible pour consultation.

Le Conseil communal de Domdidier serait favorable, sous conditions, à la reprise du bâtiment existant et de la parcelle.

### VARIANTE DE RAFRAICHISSEMENT DU BÂTIMENT à 48 LITS

Le 1<sup>ère</sup> proposition est de rafraichir les 12 chambres individuelles et les 18 chambres doubles ainsi que les locaux de service. **Cette variante ne permet pas d'atteindre l'objectif de passer la majorité des chambres à 2 lits en chambres à 1 lit dans le district de la Broye. Le nombre de lits de l'EMS « Les Lilas » reste inchangé à 48 lits.**

L'estimation financière est la suivante :

**48 lits x 25'000 Frs TTC = 1'200'000 Frs TTC**

### VARIANTE DE RAFRAICHISSEMENT DU BÂTIMENT à 33 LITS

La 2<sup>ème</sup> proposition est de transformer les chambres à 2 lits en chambres à 1 lit, tout en conservant, par étage une chambre à 2 lits. De ce fait 27 chambres à 1 lit seraient réaménagées ainsi que 3 chambres à 2 lits, ceci pour un total de 33 lits. Cette variante donne une taille très réduite à l'EMS « Les Lilas ».

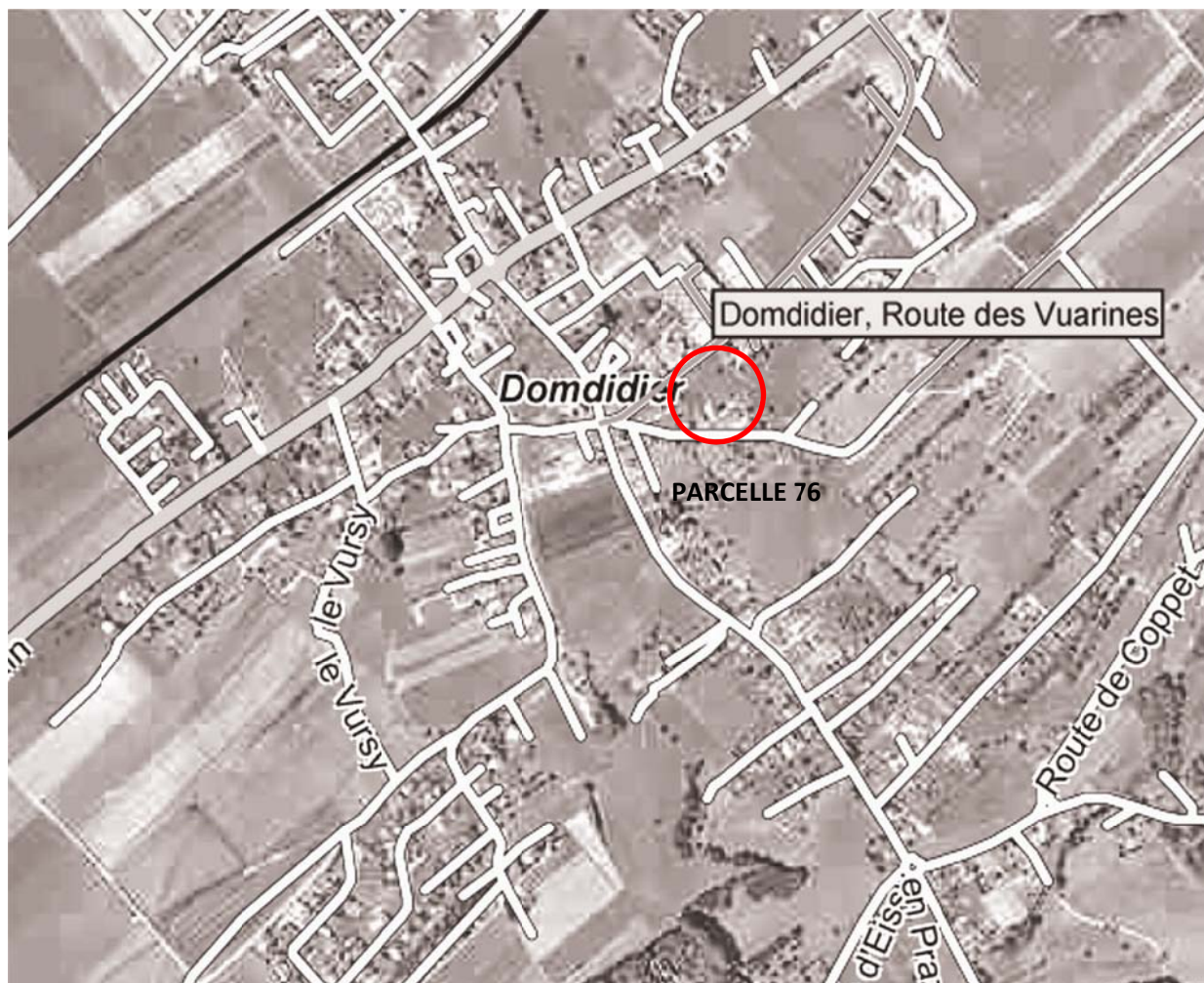
**La configuration existante du bâtiment (10 chambres par étage) oblige la mise en place de 3 unités de vie de seulement 11 lits pour de la gériatrie. Ceci va considérablement augmenter les frais de fonctionnement.**

L'estimation financière est la suivante :

**33 lits x 25'000 Frs TTC = 825'000 Frs**



## PLAN DE SITUATION – PARCELLE 76



### PARCELLE

La commune de Domdidier a acquis la parcelle en face de l'EMS « Les Lilas » article 76 du RF. Cette parcelle d'un total d'environ 7'500 m<sup>2</sup> a été acquise en 2 temps. 3'000 m<sup>2</sup> en janvier 2012 et le solde en janvier 2014.

Cette parcelle pourrait accueillir un nouvel EMS. Le Conseil communal de Domdidier serait favorable, sous conditions, à la vente partielle ou totale de cette parcelle.

## PLAN D'AFFECTATION DES ZONES

Parcelle 76

### Zone Centre – actuellement en vigueur

- Objectif : renforcer le caractère villageois du centre
- IBUS (indice brute d'utilisation du sol) **0.93 max** (ancienne loi 0.7)
- IOS (Indice d'occupation du sol) **0.35 max**
- Distance à la limite 1/2 hauteur totale du bâtiment, mais 4.0 mètres min. Axe route 12m.
- Hauteur total : **11.5 mètres**

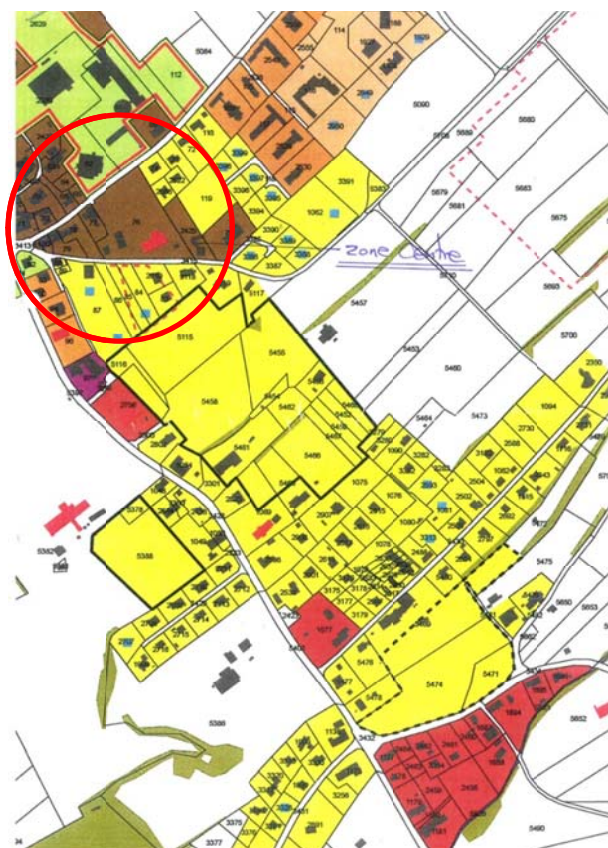
### Hauteur totale

**La hauteur est insuffisante** afin de réaliser un bâtiment avec rez-de-chaussée + 3 étages (une hauteur d'env. 13 mètres serait nécessaire).

### Conclusion :

Cet article est actuellement en zone centre. Il deviendrait important qu'un changement de zone soit effectué en zone d'intérêt public IP.

A cet effet, des contacts ont d'ores et déjà été pris avec la commune de Domdidier. Le Conseil communal serait favorable à ce changement de zone.



### BIENS CULTURELS

Le bâtiment existant sis rue du Jordil 21 pourrait être démoli au vu de son état statique. La commune a levé la mesure de protection avec l'accord du service des biens culturels.

## ETUDE DE FAISABILITE POUR UN NOUVEL EMS DE 62 LITS

L'étude de faisabilité a pour but de montrer le potentiel de la parcelle 76 et les possibilités d'organisation fonctionnelle sur le terrain de **3'000 m2 environ**.

L'avant-projet réalisé par le bureau Alexandre Clerc architectes Sàrl prévoit d'implanter un nouvel EMS de 62 lits.

Ce nouveau bâtiment prévoit les fonctions communes au rez-de-chaussée (administration, cafétéria, repas, salle d'activités,...) et 3 unités de 20 chambres.

**Au total 60 chambres; 58 chambres à un lit et 2 chambres à 2 lits serait prévues sur ce site. Pour un total de 62 lits long séjours.**

Un périmètre pour une extension future devrait être réservé pour une unité de 20 lits, ceci pour une surface complémentaire de terrain d'environ 1'000 m2.

**Ce projet nécessite que le Conseil communal change la zone centre actuelle en zone d'intérêt public afin d'en augmenter la hauteur admissible.**

### ESTIMATION DES COÛTS

Le calcul de l'estimation des coûts s'est fait en relation avec d'autres ouvrages similaires. Le rapport de ces analyses figure en annexe.

Nous avons constaté que pour un EMS neuf ou pour une transformation lourde, l'estimation de base est presque identique pour toutes l'ensemble des fonctions (chambres, locaux de services, espaces communs, techniques, aménagements extérieurs) les coûts des CFC 1 à 9 (qui représentent la totalité de l'investissement d'une construction sauf le terrain) **sont estimé à 320'000 Frs par lit.**

### REPARTITION ESTIMATIVE DES COÛTS CFC 0 à 9

|  |                           |               |
|--|---------------------------|---------------|
| <b>CFC 0 (Terrain : l'achat d'un nouveau terrain n'est pas comptabilisé)</b> | <b>0 Frs/TTC</b>          |               |
| CFC 1 (Travaux préparatoires) est estimé à                                   | 198'400 Frs/TTC           | (1%)          |
| CFC 2 (Bâtiment) est estimé à  | 15'475'200 Frs/TTC        | (78%)         |
| CFC 3 (Frais d'exploitation) est estimé à                                    | 595'200 Frs/TTC           | (3%)          |
| CFC 4 (Aménagements extérieurs) est estimé à                                 | 992'000 Frs/TTC           | (5%)          |
| CFC 5 (Frais secondaires + concours) est estimé à                            | 1'091'200 Frs/TTC         | (5.5%)        |
| CFC 7-9 (Ameublement + équipement médical) est estimé à                      | 1'488'000 Frs/TTC         | (7.5%)        |
| <b>Transformation et agrandissement EMS pour 62 lits</b>                     | <b>19'840'000 Frs/TTC</b> | <b>(100%)</b> |

ac architectes



alexandre clerc  
architectes sàrl  
cp 142 fonderie 8c  
1705 fribourg  
t 026 422 34 83  
f 026 422 34 93  
www.acarchitectes.ch

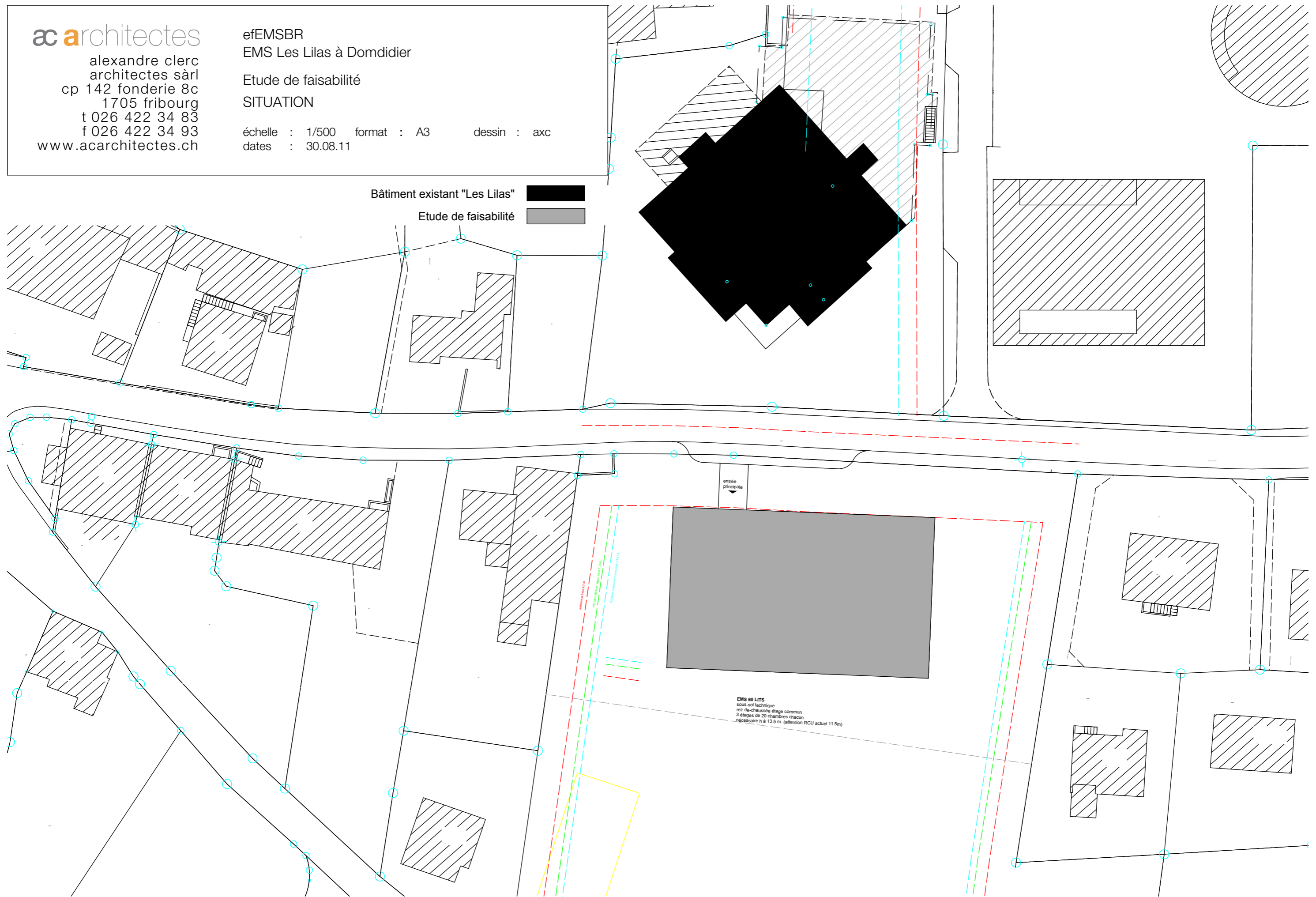
efEMSBR  
EMS Les Lilas à Domdidier

Etude de faisabilité

SITUATION

échelle : 1/500 format : A3 dessin : axc  
dates : 30.08.11

Bâtiment existant "Les Lilas"   
Etude de faisabilité 



EMS 60 LTS  
sous-sol technique  
rez-de-chaussée étage commun  
3 étages de 20 chambres chacun  
nécessaire h à 13,5 m. (attention RCU actuel 11,5m)



**EMS 60 LITS**  
sous-sol technique  
rez-de-chaussée étage commun  
3 étages de 20 chambres chacun  
nécessaire h à 13,5 m. (attention RCU actuel 11,5m)

**ac architectes**

alexandre clerc  
architectes sàrl  
cp 142 fonderie 8c  
1705 fribourg  
t 026 422 34 83  
f 026 422 34 93  
www.acarchitectes.ch

efEMSBR  
EMS Les Lilas à Domdidier

Etude de faisabilité  
ETAGES 1, 2 ET 3

échelle : 1/500 format : A4  
dates : 30.08.2011

dessin : axc



