

RAPPORT EXPLICATIF_ESTAVAYER-LE-LAC_EMS LES MOUETTES

30.08.2011



Composition du dossier :

- Plan de situation, parcelle et rapport géologique
- Plan d'affectation des zones
- Variante initiale d'agrandissement sur abri et rapport de la structure du COP
- Nouvelle chaufferie
- Etude de faisabilité et estimation des coûts
- Plans

Rapports complets pour consultation :

- Géologue
- RCU
- Structure du COP
- Devis nouvelle chaufferie

PLAN DE SITUATION



PARCELLE

Parcelle n° 3393 surface d'env. 36'735 m²

Le bâtiment existant ainsi que les constructions enterrées (abri PC) sont situés sur la parcelle 487.

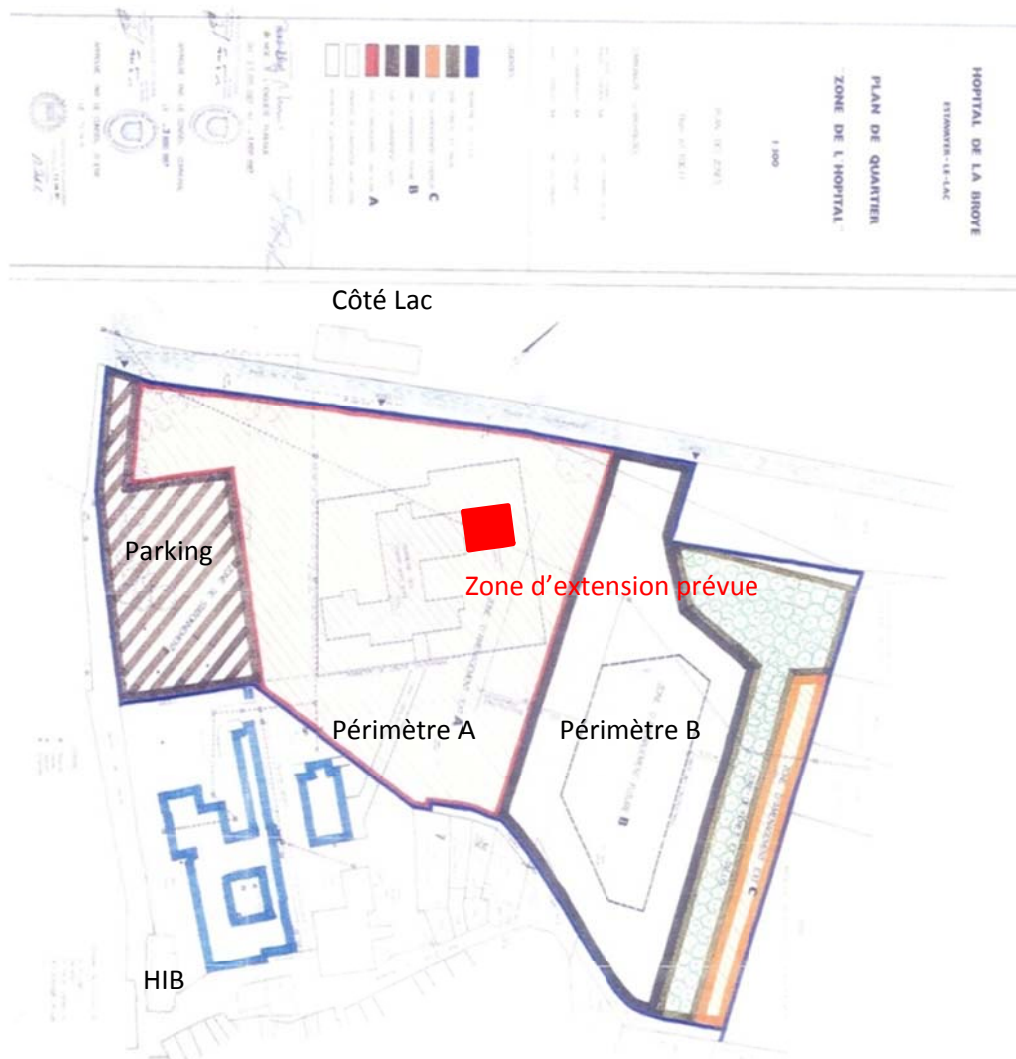
RAPPORT GEOLOGIQUE

Terrains meubles, d'une épaisseur de 1.5 à 3.0 mètres, puis molasse. Présence d'eau souterraine.

Le rapport complet est disponible pour consultation.

PLAN D'AFFECTATION DES ZONES

Plan de quartier de «Zone de l'hôpital » 1986 - en vigueur



Le périmètre A, à l'exception de la zone prévue pour l'agrandissement du home (aile nord-est) est actuellement inconstructible.

Le périmètre B, distant de plus de 50 m du home existant est prévu pour implanter de nouveaux bâtiments.

Prescriptions particulières :

- 3 niveaux habitables dont 1 étage dans les combles. Hauteur max. 446.00 mètres. Pente des toitures entre 50 % et 100%.
- Distance 40 mètres entre bâtiments périmètre A et périmètre B comme zone libre de construction.

Remarques :

- Il ne peut pas être envisagé pour des raisons de nombre de chambres de ne concevoir que l'agrandissement prévu lors de l'établissement du plan de quartier (4 chambres par étage). D'autre part, les espaces communs sont sous-dimensionnés.
- De ce fait, il serait nécessaire de revoir le plan de quartier de cette zone, ce qui devrait prendre quelques années. A cet effet, des contacts ont d'ores et déjà été pris avec la commune d'Estavayer-le-Lac.

VARIANTE INITIALE D'AGRANDISSEMENT SUR ABRI ET RAPPORT DE LA STRUCTURE DU COP (abri pc)

Avant-projet initial du bureau P. Freiburghaus SA. Construction de 2 corps de bâtiment avec 30 chambres supplémentaires et extension partielle sur abri COP.

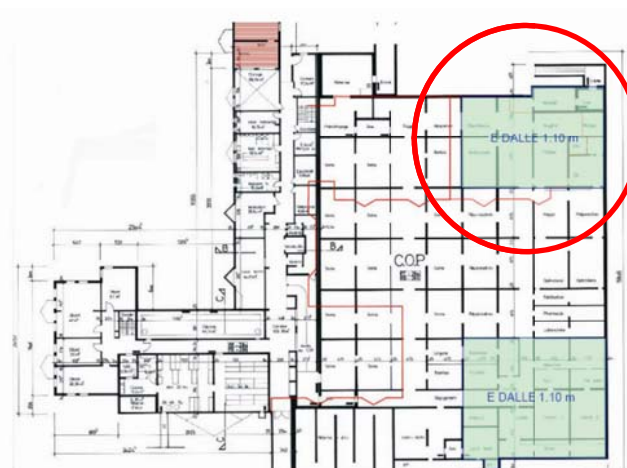
Le corps de bâtiment de l'aile Nord-Est est situé sur l'abri PC, conformément au plan de quartier. L'autre bâtiment ne se trouve pas dans un périmètre constructible.



Extension sur abri COP

Plan étage type

Le bureau d'ingénieurs Michel Etudes SA, en charge du mandat de la réalisation de l'abri COP Centre opératoire protégé, a analysé la structure de l'abri PC, notamment la zone pour la réalisation d'une extension prévue dans le plan de quartier de 1986, **afin de vérifier la possibilité de réaliser une extension telle que proposée.** Le rapport complet est disponible pour consultation.



Zone de surépaisseur de la dalle

En conclusion :

L'unique zone d'extension de l'EMS prévue sur l'abri COP conformément au plan de quartier est possible mais pose le problème suivant :

- Lors de la réalisation du COP des problèmes de qualité de béton sont apparus. Les dalles non conformes ont été doublées en partie supérieure de 55 à 110 cm d'épaisseur. **Les dalles qui reprennent les efforts statiques et les transmettent aux murs sont les parties supérieures de 55 cm d'épaisseur. Ces parties de dalles ne peuvent pas être démolies (voir rapport en annexe).**
- **La zone prévue pour l'agrandissement du home est touchée par cette surépaisseur.**

Cette différence de hauteur engendrerait une rampe à l'intérieur de l'unité de vie de près de 10 mètres de longueur, ceci afin de respecter les pentes pour personnes à mobilités réduites. Du fait de cette contrainte l'accès aux chambres existantes ne deviendrait plus possible ou nécessiterait une organisation intérieure complexe et onéreuse.

De ce fait dans l'étude de faisabilité nous avons renoncé à cette variante d'agrandissement, d'autant plus que le nombre de chambres serait insuffisant.

NOUVELLE CHAUFFERIE

Une chaufferie commune au HIB et au Home « Les Mouettes » est existante dans le bâtiment D des services généraux. Le délai d'assainissement des chaudières court **jusqu'en septembre 2015**.

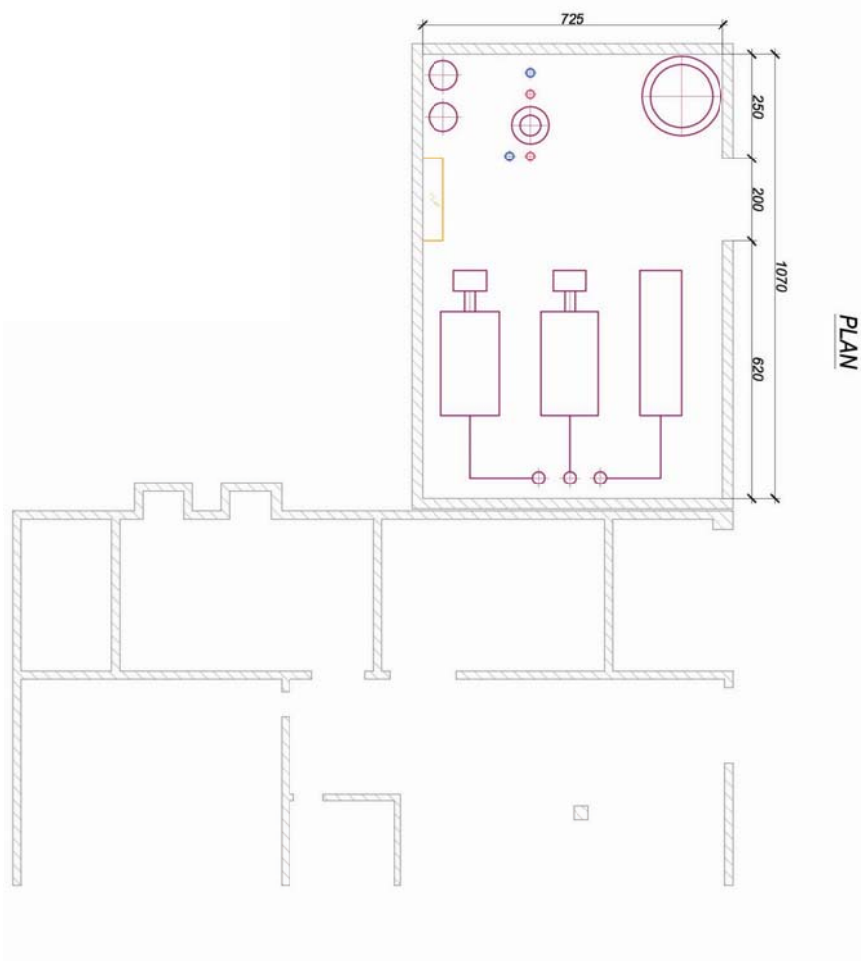
La loi sur l'énergie du canton de Fribourg demande que la production de chaleur tienne compte des énergies renouvelables. De ce fait le type de production existante ne peut plus être utilisé comme tel.

Le bureau d'ingénieurs en chauffage BESM SA à Granges-Marnand a été mandaté afin de développer, par une étude de faisabilité, une nouvelle centrale de chauffage, en tenant également compte des éventuels agrandissements du home « Les Mouettes ».

M. Stéphane Maillard, en charge du dossier pour le bureau BESM, a développé, avec l'accord du service de l'énergie du canton de Fribourg, un système de groupes « chaleur-force ».

Actuellement le home, ainsi que les services en rapport avec l'association des communes de la Broye occupent environ le 40 % des surfaces totales et consomment environ le 35% de l'énergie pour le chauffage de l'ensemble des bâtiments.

L'estimation financière réalisée le 21.07.2011 par le bureau BESM SA, comprend de nouveaux locaux, ainsi que les installations techniques pour un montant de **2'460'000 Frs TTC**. Le rapport complet est disponible pour consultation.



ETUDE DE FAISABILITE

L'étude de faisabilité a pour but de montrer le potentiel du site et les possibilités d'organisation fonctionnelle.

Le bâtiment existant comprend actuellement 20 chambres à 1 lit et 28 chambres à 2 lits pour un total de 76 lits en longs séjours. 4 chambres complètent l'ensemble pour les courts séjours.

Suite à la séance du 16 juin 2011 avec les membres de la commission technique de la ville d'Estavayer-le-Lac, le bureau d'architecte Alexandre Clerc Architectes Sàrl, a proposé un avant-projet qui tient compte des paramètres suivants:

- Nouveaux bâtiments pas trop proches et pas trop orientés sur la route du Lac.
- Ne pas construire dans une 1^{ère} étape dans la zone libre de construction, mais prévoir une éventuelle extension future dans cette zone.
- Redéfinir la zone d'entrée et les fonctions communes existantes (activités, administration,...).
- Conserver si possible une unité de psychogériatrie et optimiser le nombre de chambre par unité de vie gériatrique (maximum 20 résidents par unité de vie).

Il sera impératif de modifier et de réadapter le plan de quartier «Zone de l'hôpital » de 1986.

L'étude de faisabilité prévoit d'agrandir 2 corps de bâtiment.

Le 1^{er} bâtiment comme complément à l'unité de l'aile nord-ouest (unités 1-3-5) avec :

- 1 unité psycho gériatrique de 15 chambres à un lit et 2 unités gériatriques de chacune 14 chambres à un lit et 1 chambre à deux lits.

Le 2^{ème} comme complément à l'unité de l'aile sud-ouest (unités 2-4) avec :

- 2 unités gériatriques de 20 chambres à 1 lit et un rez-de-chaussée agrandi avec de nouveaux bureaux, nouvelles salles d'activités, chapelle, salles de repos pour le foyer de jour et modification des zones repas et cafétéria.

Au total 83 chambres individuelles et 2 chambres doubles seraient prévues sur ce site. Pour un total de 87 lits longs séjours.

ESTIMATION DES COÛTS

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

Nous avons constaté que pour un EMS neuf ou pour une transformation lourde, l'estimation de base est presque identique pour 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 estimés à 320'000 Frs par lit.**

REPARTITION ESTIMATIVE DES COÛTS CFC 0 à 9

CFC 0 (Terrain déjà à disposition)	0 Frs/TTC
CFC 1 (Travaux préparatoires) est estimé à	473'600 Frs/TTC (4%)
CFC 2 (Bâtiment) est estimé à	9'116'800 Frs/TTC (77%)
CFC 3 (Frais d'exploitation) est estimé à	355'200 Frs/TTC (3%)
CFC 4 (Aménagements extérieurs) est estimé à	473'600 Frs/TTC (4%)
CFC 5 (Frais secondaires + concours) est estimé à	651'200 Frs/TTC (5.5%)
CFC 7-9 (Ameublement + équipement médical) est estimé à	769'600 Frs/TTC (6.5%)
Transformation et agrandissement EMS pour 37 nouveaux lits	11'840'000 Frs/TTC (100%)
Mise aux normes et rafraichissement des 50 lits existants (25'000 Frs/ch.)	1'250'000 Frs/TTC
Total investissement	13'090'000 Frs/TTC

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 Mouettes à Estavayer-le-Lac

Etude de faisabilité
SITUATION

échelle : 1/1000 format : A3 dessin : axc
dates : 30.08.11

— Périmètre de construction 1ère étape jusqu'en 2025

Remarques principales:

Implantation du rez 433.30 (433.34 réalisé)
Hauteur toiture max. 446.00
Pas de restrictions sur la forme des toits pour les extensions

Bâtiment existant "Les Mouettes" ■■■
Etude de faisabilité ■■■



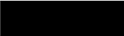
ac architectes

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 Mouettes à Estavayer-le-Lac

Etude de faisabilité
SITUATION

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

Bâtiment existant "Les Mouettes" 
Etude de faisabilité 