



**DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE**  
**N° CAMAC : 243443**

---

**LETTRE D'ACCOMPAGNEMENT**  
**25.11.2025**

**037\_YVO**  
**EMS Maurice Bugnon**  
**Route de Rovray**  
**1462 Yvonand**

Maitre de l'ouvrage  
Architecte, pilote du projet  
Direction des travaux

Fondation Saphir  
Kompis Sàrl  
Quartal

## 1. DONNÉES DE BASE

---

### Description de l'ouvrage

Construction d'un établissement médico-social de 84 lits

### Lieu

Parcelle 147  
Route de Rovray  
1462 Yvonand

### Propriétaire et requérant

Fondation Saphir  
Route de Bellevue 53  
1400 Yverdon-les-Bains

### Mandataire principal et auteur des plans

Kompis Sàrl  
Rue Cingria 5  
1205 Genève

## 2. NOTE D'INTRODUCTION

---

Située à Yvonand et appartenant à la Fondation Saphir, la parcelle concernée par la présente requête est actuellement occupée par l'EMS Maurice Bugnon. L'établissement existant se compose de plusieurs bâtiments pour certains vétustes. L'ensemble ne répond plus aux normes actuelles et rend l'exploitation peu fonctionnelle.

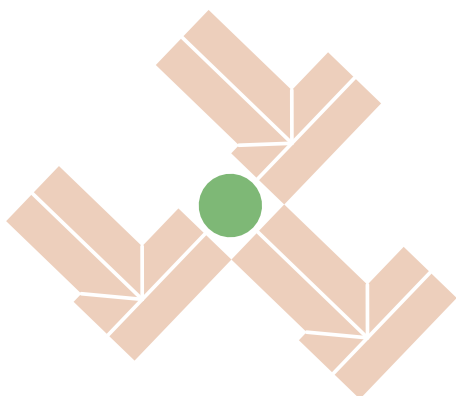
Souhaitant pérenniser l'accueil et l'intégration sociale de nos aînés en ce lieu, la Fondation Saphir a organisé un concours SIA 142 visant à démolir les bâtiments existants pour construire une nouvelle infrastructure de 84 lits tirant profit des qualités du site et répondant à la planification cantonale et aux normes en vigueur.

Le concours a été remporté en septembre 2023. Développé dans un esprit collaboratif par une équipe pluridisciplinaire, le projet lauréat a été adapté pour répondre aux demandes du maître de l'ouvrage ainsi qu'aux contraintes techniques.

Vous trouverez dans les pages suivantes une description générale du projet ainsi que la liste des documents remis dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

### 3. DESCRIPTIF GÉNÉRAL DU PROJET

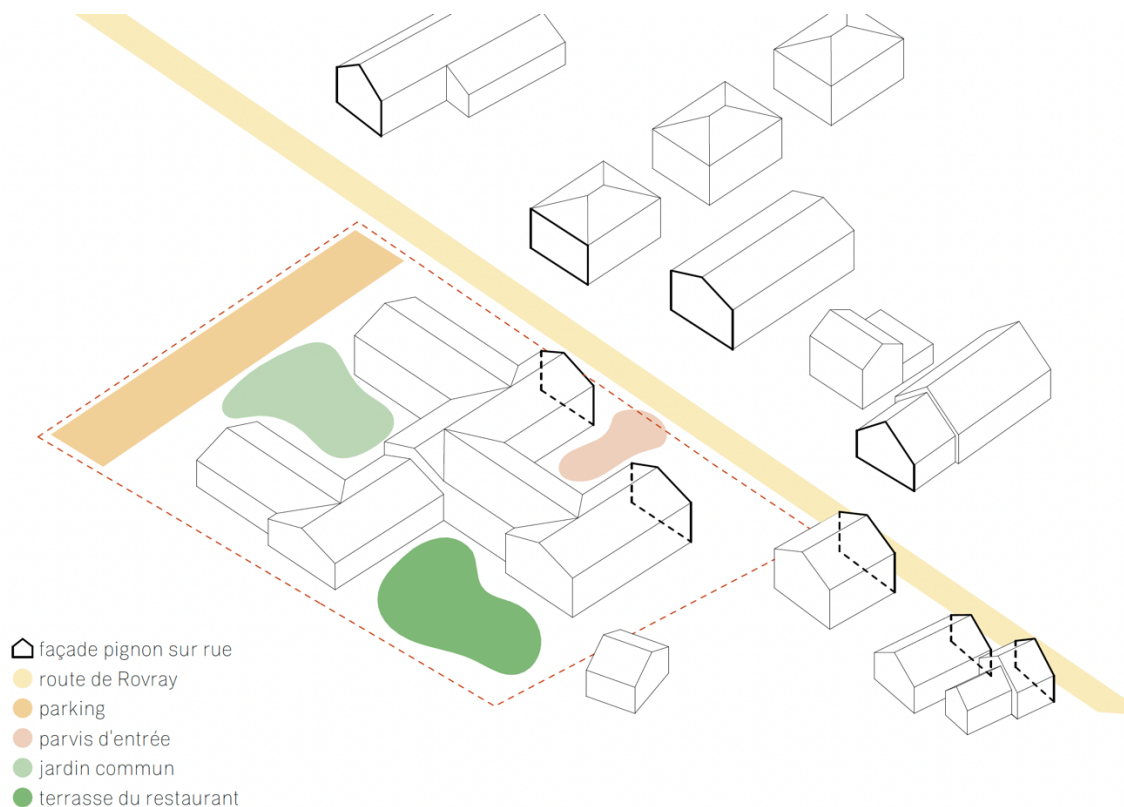
#### 3.01 Concept



Le projet organise le programme du cahier des charges du nouvel EMS dans trois maisons. Ces maisonnées sont liées par un espace de transition, lieu de rendez-vous, de détente mais aussi de circulation pour tous les usagers. Les articulations en plan et en coupe donnent l'illusion à l'échelle urbaine de plusieurs corps de bâtiment. Il peut être expérimenté comme un tout ou bien plusieurs entités par exemple pour isoler une unité rendant l'exploitation très fonctionnelle.

#### 3.02 Implantation, volumétrie

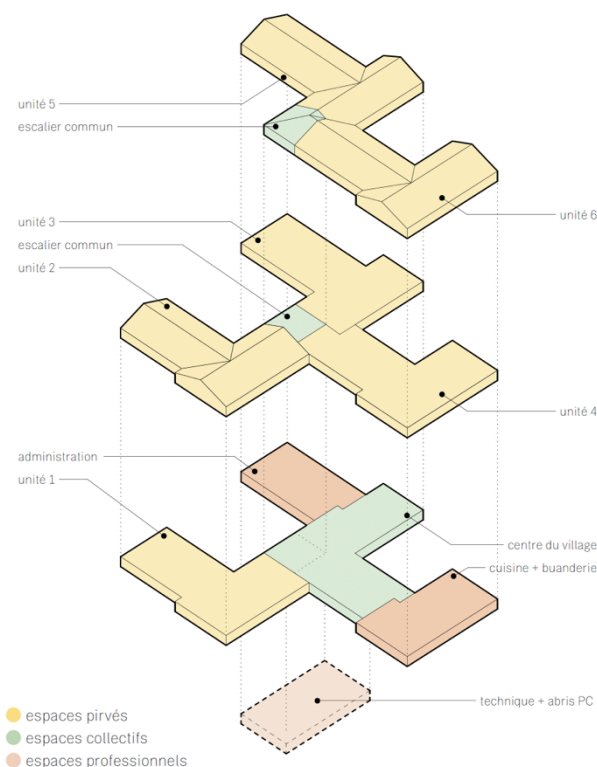
La forme hybride recherche des alignements avec le bâti existant pour créer des vides de qualité et présenter des pignons à l'échelle du contexte environnant. La typologie de bâtiment articulé génère des cours caractérisées, ouvertes sur le village et/ou le grand paysage. L'aile sud, sur deux niveaux permet un éclairage optimal du parc arboré et joue aussi le rôle de pivot entre le jardin et la terrasse du restaurant.



### 3.03 Organisation, programme

Au rez, le centre du village se développe au cœur du bâtiment et s'ouvre sur trois espaces extérieurs se distinguant par leur situation, leur orientation et leur organisation.

Les locaux de services et d'activité se tournent eux vers le parvis d'entrée, en lien direct avec l'espace public. La cafétéria, le salon de coiffure et le kiosque sont parties intégrantes de ce centre, à proximité de l'entrée principale, de l'escalier central et des terrasses aux abords du parc. Le restaurant et la salle polyvalente occupent un généreux espace traversant entre le parvis et la terrasse ombragée. La position et la configuration de ces deux programmes collectifs en relation étroite avec l'espace public laisse imaginer plusieurs configurations possibles pour les événements à venir. Les programmes professionnels au rez sont situés dans des ailes distinctes : l'administration et les vestiaires sont proches de la rue et du parking des employés, la buanderie et la cuisine sont proches de la zone de restauration et adossées à une plate-forme technique accessible depuis la rue.



À la demande de la fondation, une unité de vie de plain-pied au rez-de-chaussée bénéficie d'un accès direct au jardin. Les chambres sont mises à distance du chemin par des dispositifs paysagers et une gestion de la topographie. Au sous-sol se trouve l'abri PC, les locaux techniques ainsi que les.

Dans les étages, les cinq unités sont organisées selon un principe commun ayant pour optique de respecter l'intimité des résidents tout en leur permettant de profiter d'espaces semi-privés de qualité, largement ouverts sur l'extérieur. Ces espaces bénéficient de vues imprenables sur les aménagements extérieurs et le grand paysage. Ces derniers sont organisés de façon que séjour, salle à manger et loggia soient triplement orientés formant un ensemble domestique facilement appropriable par les résidents. L'abondance de lumière naturelle ainsi que l'ambiance induite par l'utilisation simple des matériaux facilitent la prise de repères spatiaux. Les portions de couloir au sein des unités sont volontairement courtes. Chaque unité est desservie par d'un escalier et un ascenseur arrivant en son centre.

Les chambres sont regroupées en « grappes » de façon à pouvoir communiquer. La dimension de leur pièce principale autorise plusieurs types d'aménagements, dispositif propice à la personnalisation par les résidents de leur lieu de vie. Il est aussi possible d'adapter le mobilier selon le degré de soutien nécessaire à l'évolution de la situation personnelle de chacun.

À la rencontre des unités de vie se trouve un espace de transition et palier d'étage où arrivent l'escalier et le monte-lit. Largement ouvert sur le parc arboré, cet espace opère une transition bienvenue entre l'ouverture des espaces collectifs et l'intimité requise dans les unités de vie.

### **3.04 Circulation intérieure et vues**

Les déplacements au sein d'un étage se veulent fluides et sécurisants. Ils sont pensés comme une balade ponctuée de divers évènement, d'espaces de détente et de repos, intérieurs et extérieurs.

La synergie entre unités invite les habitants comme le personnel encadrant à déambuler d'un espace de vie à l'autre pour y rencontrer d'autres résidents ou juste appréhender le paysage sous un autre angle. Il est alors possible de marcher plus ou moins longtemps, en circulation continue, suivant l'énergie et le besoin de chacun, sans jamais pouvoir se perdre puisque l'on revient à coup sûr au grand palier d'étage commun aux trois unités.

### **3.05 Concept énergétique**

Le projet répond aux exigences Minergie P-ECO sans installation de ventilation. Le principe de sondes géothermiques mis en place permet par l'intermédiaire d'une pompe à chaleur de chauffer le bâtiment en hiver mais aussi de le rafraîchir (free-cooling) en été. L'entièreté de la toiture est couverte de panneaux solaires photovoltaïques intégrés de couleur terre cuite. Les principes mis en place en phase d'avant-projet ont été présentés et validés par la DIREN lors d'une séance à Lausanne le 26.09.2024.

### **3.06 Construction, matérialité**

Une étude a été menée en collaboration avec les ingénieurs pour maximiser l'utilisation du bois dans la structure et satisfaire les exigences de sécurité incendie. A l'exception du sous-sol et des cages d'ascenseurs, tous les éléments porteurs verticaux (murs, piliers) sont en bois. Les éléments horizontaux sont des planchers mixte bois béton. Réduit à une épaisseur minimum, la sur-dalle en béton permet d'incorporer les tubes électriques, assure la masse acoustique nécessaire et donne de l'inertie thermique à la structure. Les solives en bois sont laissées apparentes en dehors des voies d'évacuation. Un dossier argumentaire a été présenté à l'ECA qui valide le principe.

L'expression extérieure du bâtiment est développée dans un souci de cohérence constructive. La structure porteuse en bois se traduit en façade par un revêtement en bois dont le rythme correspond à la trame porteuse. Le bardage bois est protégé par de généreux avant-toit et une peinture protectrice à l'oxyde de fer couleur terre cuite.

### **3.07 Dangers naturels**

La parcelle 147 est en secteur de zone de danger d'inondation de degré moyen. Le danger de crue provient du débordement du ruisseau de la Golaz (lié à un sous-capacité et embâcle au niveau de la mise sous conduite) puis de l'écoulement de ces eaux de débordement en aval et sur la route cantonale de Rovray, vers le site de l'EMS.

Pour remédier à ce problème, des études ont été menées conjointement Triform SA, bureau d'ingénieurs-conseils spécialisé dans le domaine de l'eau et des enjeux environnementaux. Une séance sur place avec l'ECA a permis de clarifier les enjeux et définir les mesures préventives. Ainsi, la topographie a été remaniée et le niveau du terrain remonté d'environ 1,30 m au droit du futur bâtiment.

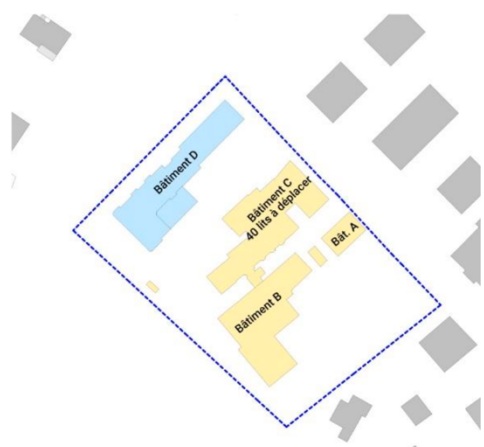
L'augmentation du niveau altimétrique se répercute sur les hauteurs de façade, si bien que des dérogations au règlement communal sont nécessaires. La demande de dérogations a été préalablement discutée avec le bureau technique de la commune d'Yvonand avant la dépose de la présente requête.



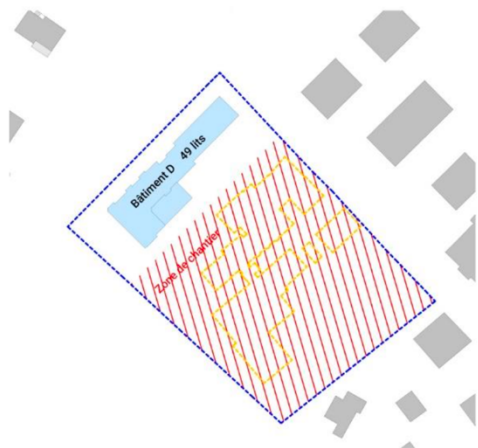
### 3.09 Phasage des travaux



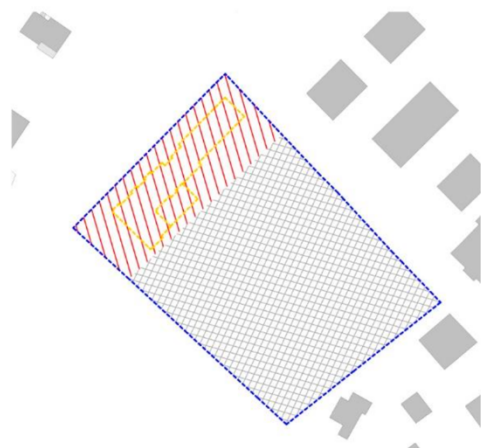
**Phase 0**  
L'EMS compte 4 bâtiments en fonction



**Phase 1**  
Les bâtiments A, B, C sont démolis. Le bâtiment D est conservé sans transformation importante.



**Phase 2**  
Le bâtiment D garde ses 49 lits en fonction et est séparé de la zone de chantier.



**Phase 3**  
Le nouvel EMS est achevé. Le bâtiment D peut être démoli et les aménagements extérieurs/zone de parking peuvent être finalisés.

**Légende**

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> à démolir	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, red 2px, red 4px); border: 1px solid black;"></span> zone de chantier
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> à conserver	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: radial-gradient(circle, black 1px, transparent 1px); background-size: 4px 4px; border: 1px solid black;"></span> zone du bâtiment achevé

L'exploitation du bâtiment D devra être assurée pendant la construction du nouvel EMS. La première phase consistant à reloger les résidents actuels puis démolir les bâtiments A, B et C. Le vide laissé permettra la construction du nouvel EMS ainsi que la zone de chantier. Le bâtiment D restera en activité. Des mesures seront mis en place pour le préserver des désagrément du chantier. Une fois le nouveau bâtiment achevé et investi, le bâtiment D pourrait être démoli et les aménagements extérieurs finalisés. Ce phasage permet ainsi le maintien de l'activité et la fonctionnalité générale de l'EMS.

#### 4. LISTE DES DOCUMENTS REMIS

---

##### Documents généraux

- |   |  |               |
|---|--|---------------|
| • Lettre d'accompagnement                       |  | 2 exemplaires |
| • Questionnaire général CAMAC + fiches bâtiment |  | 2 exemplaires |

##### Plan géomètre

- |   |       |               |
|---|-------|---------------|
| • Plan cadastral (établi par un géomètre breveté) | 1/500 | 2 exemplaires |
|---|-------|---------------|

##### Plans architecte

- |          |                                 |       |               |
|----------|---------------------------------|-------|---------------|
| • 020.00 | Plan de situation               | 1/500 | 2 exemplaires |
| • 030.00 | Plan des aménagement extérieurs | 1/200 | 2 exemplaires |
| • 100.00 | Plan du sous-sol                | 1/100 | 2 exemplaires |
| • 101.00 | Plan du rez-de-chaussée         | 1/100 | 2 exemplaires |
| • 102.00 | Plan du 1er étage               | 1/100 | 2 exemplaires |
| • 103.00 | Plan du 2ème étage              | 1/100 | 2 exemplaires |
| • 104.00 | Plan des combles                | 1/100 | 2 exemplaires |
| • 105.00 | Plan de toiture                 | 1/100 | 2 exemplaires |
| • 110.00 | Coupes B C D F                  | 1/100 | 2 exemplaires |
| • 111.00 | Coupe G                         | 1/100 | 2 exemplaires |
| • 120.00 | Façades                         | 1/100 | 2 exemplaires |

##### Images

- |                             |       |               |
|-----------------------------|-------|---------------|
| • Photographies de maquette | 1/200 | 2 exemplaires |
| • Images de synthèse        | —     | 2 exemplaires |

##### Plans techniques

- |   |       |               |
|---|-------|---------------|
| • Plan de canalisations sous-sol            | 1/100 | 2 exemplaires |
| • Plan de canalisations rez-de-chaussée     | 1/100 | 2 exemplaires |
| • Plan d'installation de chantier – phase 1 | 1/200 | 2 exemplaires |
| • Plan d'installation de chantier – phase 2 | 1/200 | 2 exemplaires |
| • Plan d'installation de chantier – phase 3 | 1/200 | 2 exemplaires |

##### Concept paysager

- |   |       |               |
|---|-------|---------------|
| • Plan des aménagements extérieurs et plantations | 1/100 | 2 exemplaires |
| • Projet de compensation du patrimoine arboré     |       | 2 exemplaires |
| • Étude de gestion des eaux pluviales             |       | 2 exemplaires |

##### Concept énergétique

- |           |  |               |
|-----------|--|---------------|
| • EN-VD   | Justificatif des mesures énergétiques                  | 2 exemplaires |
| • EN-VD2b | Isolation performances globales (dossier justificatif) | 2 exemplaires |
| • EN-VD3  | Chauffage et eau chaude sanitaire                      | 2 exemplaires |
| • EN-VD4  | Installations de ventilation (4 monoblocs)             | 2 exemplaires |
| • EN-VD5  | Installation de refroidissement                        | 2 exemplaires |
| • EN-VD72 | Part minimale d'énergie renouvelable                   | 2 exemplaires |
| • EN-6    | Locaux frigorifiques (dossier justificatif)            | 2 exemplaires |
| • EN-12   | Éclairage (dossier justificatif)                       | 2 exemplaires |
| • EN-13   | Ventilation/climatisation (dossier justificatif)       | 2 exemplaires |

### **Sécurité incendie**

- |   |               |
|---|---------------|
| • F43 Formulaire de protection incendie | 2 exemplaires |
| • Concept de protection incendie        | 2 exemplaires |
| • Plans de sécurité incendie            | 2 exemplaires |

### **Dangers naturels**

- |                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| • 43 DN Formulaire dangers naturels | 2 exemplaires |
| • Évaluation locale de risque (ELR) | 2 exemplaires |

### **Autres annexes et questionnaires particuliers**

- |   |               |
|---|---------------|
| • 11 Création ou transformation d'un établissement                  | 2 exemplaires |
| • 46 Demande d'approbation d'abri PCi                               | 2 exemplaires |
| • 51 Locaux occupant des travailleurs                               | 2 exemplaires |
| • 64 Eaux résiduaires, matières dangereuses, déchets spéciaux       | 2 exemplaires |
| • 65a Pompe à chaleur   | 2 exemplaires |
| • 73 Établissement médico-social                                    | 2 exemplaires |
| • Plan d'élimination des déchets                                    | 2 exemplaires |
| • Rapport de diagnostic des polluants de la construction            | 2 exemplaires |
| • Accusés de publication des rapports amiante sur la plateforme GDA | 2 exemplaires |
| • Note de calcul de l'offre en places de stationnement selon VSS    | 2 exemplaires |