

# BROCHURE SYNTHÉTIQUE



## CONSTRUCTION EHPAD LE BELVEDERE

### Etablissement médico-Social

Aout 2025

Brochure synthétique

ZA Les Forts – 38 rue de Paris – 28500 CHERISY

Tel: 02 37 51 13 27

[gdeco@gdeco.fr](mailto:gdeco@gdeco.fr)

## Table des matières

1	Carte d'identité de l'opération .....	2
1.1	Caractéristiques de l'opération .....	2
1.2	Notice architecturale et fonctionnelle .....	3
1.3	Caractéristiques et répartition des différents secteurs d'activités.....	10
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels.....	11
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs .....	11
2.2	Axonométrie.....	12
2.3	Niveau R-1 .....	13
2.4	Niveau Rdc .....	14
2.5	Niveau R+1 .....	15
2.6	Niveau Toiture .....	16

# 1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

## 1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD LE BELVEDERE**

Dénomination : **Construction**

Surface générale SDO : **5 443,50 m<sup>2</sup>**

Opération neuve : **Oui**

Phasage : **Non**

Mode de dévolution : **Lots séparés**

Programmiste : **ETOT CHU CLERMONT-FERRAND**

AMO / Conducteur d'opération : **ETOT/ CH THIERS**

Architectes : **AFA-SANAE**

Bureau d'études structure : **ARTELIA**

Bureau d'études technique : **ARTELIA**

Bureau de contrôle : **SOCOTEC**

Coordonnateur Sécurité : **BUREAU VERITAS**

## 1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

### 1.2.1 PRESENTATION DU SITE

Créé en 1964, le Centre Hospitalier de Thiers est implanté sur le site du Fau depuis 1975. Ce site a la particularité de se situer à l'extérieur du cœur de la ville. Le centre hospitalier est ainsi positionné à environ 2 km à l'ouest de la ville historique, et non loin du parc d'activité industrielle du Felet. Les bâtiments du centre hospitalier sont implantés dans un écrin de verdure en pente douce vers le sud, et entouré de zones pavillonnaires et agricoles.

Le site du Fau compte aujourd'hui 5 bâtiments :

- le bâtiment principal,
- les bâtiments USN 1 et 2,
- le bâtiment Aquarelle (EHPAD)
- le pôle Livradois-Forez (psychiatrie).

Les deux Unités de Soins Normalisées (USN 1 et 2), ainsi que la cuisine, la chaufferie et les ateliers des services généraux ont été construits en 1975, avant d'être complétés en 1988 par le bâtiment principal (hôpital général). Le bâtiment Aquarelle et le pôle Livradois-Forez ont été construits respectivement en 2004 et 2012.

### 1.2.2 DESSERTE ET ACCES

La route du Fau

L'avenue de la première armée

Le site hospitalier, isolé du reste de la ville, comporte des aires de stationnement à destination des patients et du personnel. Il est également desservi par une ligne de transports en commun (bus), traversant le site et marquant un arrêt à proximité directe de l'entrée du bâtiment principal.

#### **Accès véhicules et piétons**

L'accès véhicules et l'accès piétons sont regroupés. Ils s'effectuent depuis la route du Fau.

#### **Accès de service**

Le personnel bénéficie d'un accès secondaire Avenue de la Première Armée.

#### **Réseaux existants.**

Tous les réseaux sont existants sur le site du centre hospitalier, le futur bâtiment se raccordera à ceux-ci, voir plan masse PC2 et la note VRD ci-après.

#### **▪ Accès pompiers**

L'ensemble du site est accessible aux engins de secours et il est équipé de poteaux incendie en nombre suffisant pour la défense incendie du site une fois le nouvel EHPAD construit.

Le bâtiment existant Aquarelle est desservi par 2 accès pompiers pour accéder à une voie pompier sur la façade Nord et une voie pompier pour les façades Sud et Ouest

A l'occasion du projet, nous allons raccorder la voie pompier Nord à la voie Ouest pour faciliter la future défense du projet de l'EHPAD.

### 1.2.3 LE SCHEMA DIRECTEUR DU CH DE THIERS ET LE PROJET DE NOUVEL EHPAD

#### LE PROJET MEDICAL

Les deux EHPAD actuelles « Aquarelle » (78 places) et « Belvédère » (75 places) accueillent des personnes âgées dépendantes de plus de 60 ans, ayant besoin d'une assistance quotidienne. L'admission est indiquée en cas de dépendance partielle ou totale, que ce soit en raison d'une perte des capacités physiques ou mentales. L'USLD « Aquarelle » (30 places) est une unité d'hébergement médicalisé qui prend en charge des personnes de plus de 60 ans fortement dépendantes présentant une ou des pathologies stabilisées susceptibles de décompenser. Le niveau de dépendance psychique et/ou physique de ces personnes nécessite un suivi rapproché, une permanence médicale, une présence infirmière et l'accès à un plateau technique.

#### LE NOUVEL EHPAD

Le nouvelle EHPAD doit s'inscrire dans le cadre du projet médical, en particulier en lien fort avec l'ensemble de la filière gériatrique du site du FAU. Le nouvel EHPAD est considéré comme une extension de l'EHPAD Aquarelle, formant un tout cohérent en termes d'accueil, de signalétique, d'image.

L'EHPAD « Le Belvédère », localisé actuellement sur un site différent du reste de l'hôpital, comprend 75 lits et 14 places, Les locaux ne sont plus adaptés aux personnes hébergées. Le projet de reconstruction de l'EHPAD du Belvédère a été abandonné au profit d'une reconstruction sur le site principal du FAU, en proximité géographique de l'offre gériatrique du CH de Thiers.

Le capacitaire en lit du nouvel EHPAD est de 82 lits dont une Unité Protégée Spécialisée Alzheimer, UVP de 14 lits, une UHR de 14 lits et deux autres unités de 27 lits chacune.

Il héberge également un PASA (pôles d'activités et de soins adaptés) de 14 places.

Une liaison entre le bâtiment existant Aquarelle et le nouveau bâtiment d'EHPAD se fera par une galerie fermée au rez de chaussée entre les deux bâtiments.

Au R+1, cette liaison sera ouverte, accessible depuis la terrasse Sud-Est du bâtiment Aquarelle vers le noyau central du nouveau bâtiment

### 1.2.4 IMPLANTATION ORGANISATION COMPOSITION ET VOLUMETRIE DU PROJET

Création d'une liaison fermée avec le bâtiment existant Aquarelle,

Les parkings existants ne devront pas être modifiés ou les places prises par le projet devront être restituées. La capacité nécessaire, propre au nouvel EHPAD, est de 40 places.

Les demi-unités protégées (UVP et UHR) devront se situer en RDC avec accès à un jardin dédié et sécurisé par demi-unité. Les deux autres unités seront situées sur un même niveau.

Le bâtiment, de type J, sera pourvue d'une voie pompiers réglementaire.

La zone boisée

Le choix d'implantation du bâtiment est la réponse spatiale aux contraintes du programme et à la volonté du Centre Hospitalier de créer un pôle d'hébergement pour personnes âgées sur le site de Fau.

Les contraintes sont les suivantes :

### **AXE DE COMPOSITION & IMPLANTATION**

Le nouvel EHPAD prend place au Sud du bâtiment Aquarelle, en lisière de l'espace vert existant et se développe selon un axe Est-Ouest.

Le projet s'inscrit dans une bande longue et étroite entre le bâtiment Aquarelle et la limite de propriété Sud-Ouest de manière à :

Répondre à la demande programmatique et fonctionnelle de proximité immédiate avec le bâtiment Aquarelle.

Minimiser l'impact sur la végétation de haute tige en implantant le projet à l'emplacement de l'ancienne voie de chantier du bâtiment de psychiatrie et de la grande zone de végétation de type broussailles. Il sera néanmoins nécessaire de procéder à l'abattage de 67 arbres de haute tige pour la mise en forme de la plateforme représentés sur le plan masse état des lieux PC2.0

Profiter de l'écrin de verdure préservé de part et d'autre du projet.

Bien que l'implantation au PLU soit totalement libre pour les projets d'intérêt collectif (règlement de zone Up), le projet respecte un certain recul vis-à-vis de la limite de propriété au Sud-Ouest de la parcelle.

Cette mise à distance permet de maintenir et de renforcer l'écran végétal en limite de propriété et ainsi de garantir une certaine intimité entre les pavillons voisins et le futur EHPAD.

L'espace libre signifié par la bande de recul devient le refuge d'une majorité des jardins aménagés du nouvel EHPAD (jardin floral / jardin aromatique / jardin potager / jardin sécurisé de l'UVP...).

En effet, le nouvel établissement, implanté en bande, profite de la proximité de l'espace boisé Sud pour organiser différentes séquences végétalisées et établir des connexions « dehors-dedans » variées.

Cette implantation en bande représente également l'opportunité d'utiliser les vents dominants Nord-sud pour favoriser la ventilation naturelle et participer au confort d'été.

Le développement linéaire du projet permet d'instaurer progressivement un degré d'intimité au niveau rez-de-chaussée depuis l'entrée principale et la zone de stationnement vers les lieux de vie puis les lieux d'hébergement.

Le projet utilise à son avantage la topographie du site pour mettre en place le niveau de rez-de-chaussée du nouveau bâtiment à la cote 341.00ngf et ainsi éviter les terrassements importants.

Le positionnement du niveau de référence à cette altimétrie permettra également d'optimiser les terrassements pour la création du vide sanitaire et du sous-sol partiel.

### **DESSERTE & PARKINGS EXISTANTS**

Dans le cadre du projet, 15 places de stationnement existantes sont supprimées.

Pour compenser cette suppression, 55 places sont créées pour une capacité de 40 places demandées au programme,

Le dispositif d'arcades en béton préfabriqué constitue le premier dispositif. Il rend le projet plus aérien, allège le long volume.

L'alternance de 2 profils différents d'arcades instaure un rythme en façade qui participe pleinement à l'identité visuelle du projet.

Les arches de teinte claire offrent une première peau laissant entrevoir une seconde enveloppe en retrait, aux formes courbes et recouvertes d'un bardage bois abritant les espaces collectifs « ouverts » et semi-ouverts

Les différentes terrasses du RDC et du R+1 participent à l'animation de la façade en offrant un jeu de creux soulignés par une touche de bois (sur les parois verticales et en plafond).

Les creux en pointe de diamant au R+1, générés par la disposition des chambres en miroir, et soulignés par un bardage bois, ponctuent et animent le R+1 de façon régulière.

Un jeu de casquettes correspondant aux prolongements de toiture des 2 volumes techniques disposés sur le toit terrasse de l'EHPAD casse la linéarité de la façade Nord.

Des volumes aux formes courbes, revêtus de bardage bois vertical (douglas) et se laissant deviner en arrière-plan des arcades, participent au jeu de pleins et de vides en façade.

L'ancienne voie de chantier, accessible depuis la route de Fau, traverse actuellement l'espace boisé situé au Sud de la parcelle.

Nous proposons de réutiliser cette voie chantier pour implanter le nouveau parking sur une partie de son linéaire. En phase travaux, cette voie existante et totalement dissociée des espaces de circulation du centre hospitalier pourra à nouveau faire office de voie chantier.

Cette réutilisation répond à une certaine logique financière mais également à une logique fonctionnelle.

Elle permettrait en phase travaux de véritablement dissocier les flux de véhicules « public » des flux chantier et donc de minimiser les nuisances en matière d'aller-et-venues des engins liés aux travaux et ainsi sécuriser le site en activités.

Une fois le nouvel EHPAD construit, cette voie pourrait être maintenue et utilisée comme accès secours, plus direct et libre de circulation.

Le parking central préexistant est légèrement remanié de façon à intégrer parfaitement le parvis d'entrée de la nouvelle structure dans l'aménagement général des espaces extérieurs du site.

Le nouveau parking de 55 places, quant à lui, se développe au Sud-Est du parking Aquarelle comme une extension de ce dernier. Il s'organise selon une boucle de circulation permettant de rejoindre la voirie principale du site du centre hospitalier.

L'ensemble de ce parking, voirie et stationnement sera traité en matériaux perméables, respectivement en enrobé drainant et en dalle béton/gazon, voir notice VRD.

## **PARTI ARCHITECTURAL | ENVELOPPE & VOLUMETRIE**

Au-delà de la symbolique du village, le dispositif d'arcades offre aux occupants et visiteurs des circulations extérieures protégées des intempéries où les usagers peuvent évoluer à leur rythme.

Véritable espace de déambulation et d'échanges la galerie périphérique permet aux habitants de s'approprier cet entre-deux.

Espace atypique, la galerie suscite les rencontres informelles et permet de développer les relations sociales au gré des déambulations.

Le projet présente une volumétrie « sculptée » permettant de rompre avec la linéarité de l'implantation du bâtiment en bande. Différents dispositifs architecturaux sont mis en place au travers du projet afin de sculpter le long volume clair :

La bi-matérialité développée au travers du projet joue ici un rôle important dans le traitement de l'enveloppe du bâtiment. Elle permet de souligner certains éléments comme les creux et vides en façade ainsi que certains volumes disposés en second plan.

Matériaux chaleureux, en contraste avec la teinte claire de l'enduit recouvrant l'ITE1, le bois invite les usagers à s'attarder sous les arcades et souligne l'écrin dans lequel se lovent les espaces collectifs du projet. Et les ondulations du bardage accentue l'aspect organique du rez-de-chaussée de l'Aile Est.

De larges châssis vitrés en aluminium de teinte bronze participent au dessin de façade. Ils renforcent l'idée d'ouverture du nouvel établissement vers l'extérieur.

#### 1.2.5 ESPACES EXTERIEURES ET TRAITEMENT PAYSAGER

Le parvis d'entrée et les espaces de déambulation sous les arches sont matérialisés par un unique matériau : un béton désactivé de teinte claire. Ce traitement de surface participe à la lisibilité et à l'unité des cheminements extérieurs. Il est accompagné d'un îlot végétalisé et bordé de quelques bancs béton aux formes organiques.

La coursive, côtés Nord et Est, est bordé d'un espace engazonné et planté de quelques arbres et arbustes d'agrément pas trop dense pour la façade exposée Nord. Une aire de jeux pour enfants y sera aménagée pour compléter l'offre d'accueil des familles et des activités des locaux tiers lieux ouverts au public extérieur.

Le pignon Est sera habillé par de la végétation grimpante au feuillage persistant afin d'adoucir et d'atténuer sa présence depuis le nouveau parking.

Les jardins protégés des UHR et UVP sont en lien direct avec les terrasses couvertes des salles-à-manger et/ou salles d'activités. Ces terrasses constituent, pour chacune des unités sécurisées, l'amorce du parcours proposant une promenade en cœur de jardin incitant à la déambulation et favorisant la marche, chaque parcours proposé est ponctué de haltes pourvues de bancs pour également profiter de la quiétude des lieux.

La succession de jardins au Sud, le long de l'aile Est, offre un fond de scène depuis la coursive et propose des séquences végétales et sensorielles à l'ensemble des usagers. Ces jardins fleuri, aromatique & potager, accessibles directement depuis la coursive et tournés vers l'espace boisé, offrent des degrés et des échelles de paysage différents.

## 4.2 LES JARDINS PRIVATIFS

Les cheminements piétons y sont réalisés en béton drainant de teinte claire afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Le jardin de l'UHR se développe au Nord-Ouest tandis que celui de l'UVP prend place à l'angle Sud-Ouest. Ces deux espaces extérieurs spécifiques sont délimités et protégés par une clôture métallique en panneaux de treillis soudé de teinte gris foncé.

Ils seront plantés d'espaces engazonnés pour les parties accessibles, de plantes arbustives et d'arbre de haute tige pour gérer respectivement des filtres visuels vis-à-vis des chambres et le confort d'été.

#### 4.3 LE PARKING

Les besoins en stationnement pour le bon fonctionnement du nouvel EHPAD est de 40 places VL et 10 places deux roues. Pour implanter le projet nous avons diminuer de 15 places la capacité du parking actuel, donc nous prévoyons un nouveau parking de 55 places.

La surface affectée à la voirie et au stationnement a été optimisée en se raccordant directement sur le parking existant, de façon à limiter l'emprise sur la parcelle et à libérer un maximum de surface au profit du bâtiment et des espaces extérieurs paysagers.

Pour respecter Loi Climat et Résilience du 22/08/2022, Art 101 en rappel ci-après, nous avons opté de répondre comme suit aux deux obligations :

Obligation 1 : dispositif d'ombrage sur au moins 50% de la surface

Le parking de 55 places sera planté à raison d'un arbre à canopée large pour 3 places de stationnement, soit 19 arbres. Nous avons choisi en majorité des muriers platanes pour leur capacité d'ombrage et quelques arbres de Judée pour leur petite floraison rose.

Obligation 2 : dispositif de gestion des eaux pluviales sur au moins 50% de la surface

La voirie est prévue en enrobé drainant et les places de stationnement en dalles de béton/gazon. Ce qui permettra de gérer 100% des eaux pluviales de la surface du parking, voir notice VRD ci-après

Ces dispositifs participeront aux ambiances paysagères du projet et atténuera visuellement la présence du parking.

*Art. L. 111-19-1.-Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.*

De manière générale, l'ensemble des espaces végétalisés, refuges de biodiversité, feront l'objet d'une réflexion et d'une attention particulières lors des phases d'études et d'exécution à venir afin de privilégier, par exemple, des essences locales et mellifères.

#### 1.2.6 CONCLUSION

Le nouveau projet d'EHPAD constitue une structure unique et clairement identifiable au sein du site du centre hospitalier de Thiers. Sa forte identité visuelle, exprimée au travers de son architecture, favorise l'ouverture sur l'extérieur.

Inscrit dans un écrin de verdure, le nouveau bâtiment offre une enveloppe protectrice et rassurante abritant des espaces de soins, d'accueil et d'hébergement adaptés en perpétuelle connexion avec la nature environnante.

Soucieux d'offrir une qualité d'accueil et de prise en charge des résidents, la programmation du centre hospitalier de Thiers et la conception architecturale des espaces élaborés témoignent d'un profond respect de la personne âgée par la création d'espaces privatifs et collectifs chaleureux.

### 1.3 CARACTERISTIQUES ET REPARTITION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES

#### **Niveau R-1 :**

- 
- **Logistique Hôtelière et technique**
- **Circulations générales**
- **Locaux techniques**

#### **Niveau Rdc :**

- **Espaces privatifs**
- **Locaux supports associés**
- **Espace de convivialité – Vie sociales**
- **Accueil de jour**
- **PASA**
- **Espaces thérapeutiques et d'accompagnement**
- **Logistique Hôtelière et technique**
- **Logistique médico technique**
- **Circulations générales**
- **Locaux techniques**

#### **Niveau R+1 :**

- **Espaces privatifs**
- **Locaux supports associés**
- **Espace de convivialité – Vie sociales**
- **Logistique médico technique**
- **Circulations générales**
- **Locaux techniques**

#### **Niveau Toiture :**

- **Circulations générales**

## 2 PLANS ET DECOUPAGES EN SECTEURS FONCTIONNELS

### 2.1 SECTEURS FONCTIONNELS — CODE COULEURS



Liste des secteurs fonctionnels  
Opérations "Médico-social"

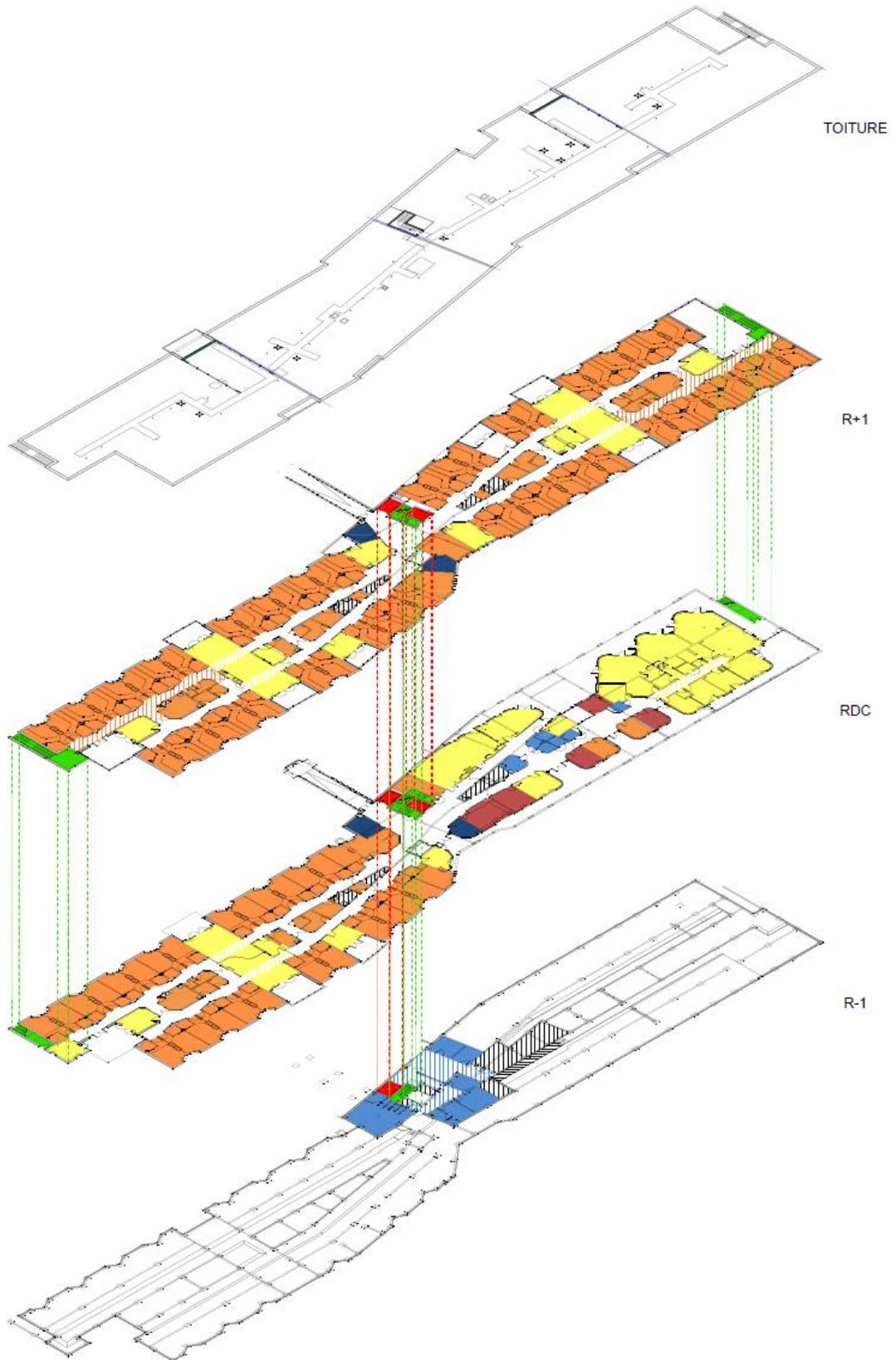
Macro secteur fonctionnel	Secteur fonctionnel	Description du secteur fonctionnel	Code couleur	Code couleur RVB
MS - Lieux de vie et locaux associés	MS - Espaces privés	Comprend la chambre et la salle de bain pour tout type d'hébergement : hébergement permanent, hébergement temporaire, Alzheimer, UHR,...		255 - 145 - 71
	MS - Locaux supports associés	Comprend les locaux supports nécessaires au fonctionnement de l'unité de vie : Poste de soins / stockage relais / petit matériel, Buanderie / réserve / office support / logistique propre et sale, entretien des familles, salle de bains commune,...		247 - 150 - 70
	MS - Espaces de convivialité - Vie Sociales	Comprend les espaces de convivialité et de vie sociale. Les locaux peuvent être au niveau des unités de vie et/ou communs à l'ensemble de l'établissement. Ils comprennent : salle à manger, cuisine thérapeutique, salon, lieu de culte, lieu multiconfessionnel, coiffeur, esthéticienne,...		255 - 255 - 102
	MS - Accueil de jour	Comprend tous les locaux nécessaires au fonctionnement de l'accueil de jour		247 - 150 - 70
	MS - PASA	Comprend tous les locaux nécessaires au fonctionnement du PASA		255 - 255 - 102
MS - Espaces thérapeutiques	MS - Espaces thérapeutiques et d'accompagnement	Comprend les locaux associés aux activités suivantes : Activités de rééducation / plateau : kinésithérapie, ergothérapie, balnéothérapie. Espace snoezelen, Pôle soins : médecin, cadre,...., Consultations - Consultations spécialisées - Consultations avancées (psycho ...), Zone de prévention, d'éducation et de rééducation		192 - 80 - 77
MS - Espaces administratif et logistique (support)	MS - Espace administratif	Comprend les locaux suivants : Bureaux / accueil, salles de réunions, détente, locaux IRP, ... et archives		118 - 147 - 60
	MS - Logistique médico-technique	Comprend les locaux associés aux espaces suivants : PUI - zone de préparation, infirmerie centrale, Salle de présentation - Dépôt mortuaire		31 - 73 - 125
	MS - Logistique hôtelière et technique	Comprend les locaux associés aux fonctions suivantes : Cuisine centrale (Unité Centrale de Production), Office relais, Blanchisserie / Lingerie, Réserves centrales / Stockage, Locaux logistiques propres et sale (déchets, ménage), Atelier technique - Entretien - Maintenance. Il s'agit des fonctions qui sont centralisées au niveau d'un espace logistique commun.		83 - 141 - 213
Circulations Générales	MS - Circulations générales	Les circulations générales comprennent les circulations communes et le hall d'accueil et toutes les circulations desservant plus de deux secteurs fonctionnels.		255 - 255 - 255
Locaux Techniques	MS - Locaux techniques	Locaux techniques		
Parkings	Parkings	Parkings		255 - 255 - 255

MS - Jardins pédagogiques  
MS - Patios  
MS - Terrasses

146 - 208 - 80

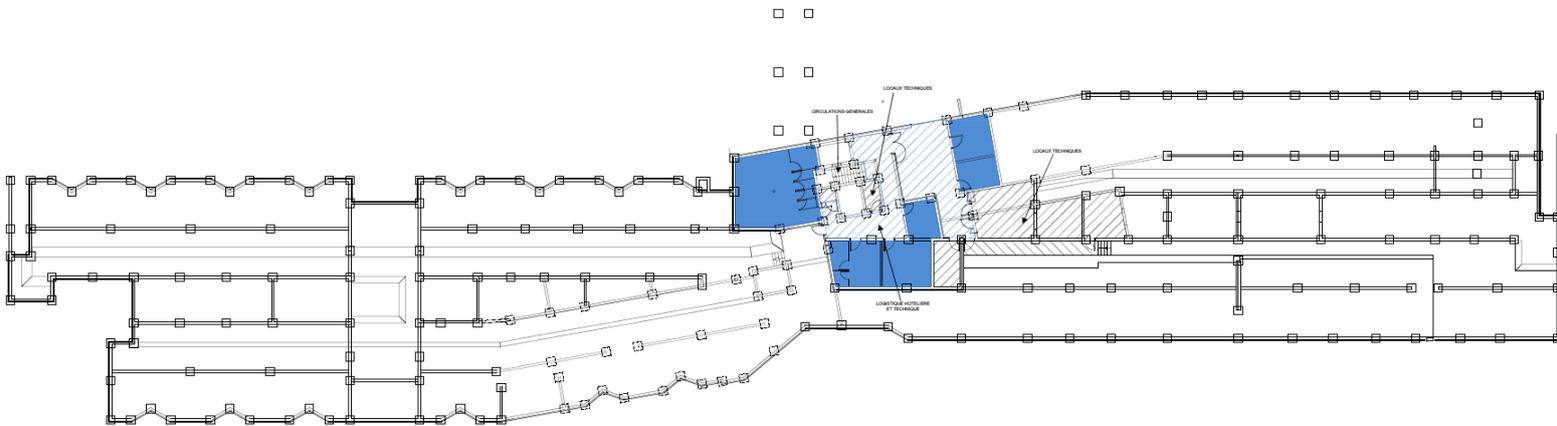
2.2 AXONOMETRIE

EHPAD LE BELVEDERE



2.3 NIVEAU R-1

EHPAD LE BELVEDERE  
R-1







2.6 NIVEAU TOITURE

EHPAD LE BELVEDERE  
TOITURE

