

# BROCHURE SYNTHÉTIQUE



## HUMANISATION ET EXTENSION EHPAD DE CHATENOIS

**Etablissement médico-Social**

Avril 2026

**Brochure synthétique**

ZA Les Forts – 38 rue de Paris – 28500 CHERISY  
Tel: 02 37 51 13 27  
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.....	9
2	Plans et découpages en secteurs fonctionnels.....	10
2.1	Secteurs fonctionnels – Code couleurs .....	10
2.2	Axonométrie .....	11
2.3	Niveau Rdc .....	12
2.4	Niveau R+1 .....	13
2.5	Niveau R+2 .....	14
2.6	Niveau Combles .....	15

## 1 CARTE D'IDENTITE DE L'OPERATION

### 1.1 CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

Nom de l'établissement : **EHPAD DE CHATENOIS**

Dénomination : **Humanisation et extension**

Surface générale SDO : **3 445,62 m<sup>2</sup>**

Opération neuve : **Oui et rénovation**

Phasage : **Oui 2 phases**

Mode de dévolution : **Lots séparés**

Programmiste :

AMO / Conducteur d'opération : **MP CONSEILS**

Architectes : **RAL 1023**

Bureau d'études structure : **SERUE INGENIERIE**

Bureau d'études technique : **SERUE INGENIERIE**

Bureau de contrôle : **GROUPE QUALICONSULT**

Coordonnateur Sécurité : **BTP CONSULTANTS**

Répartition des surfaces neuves et rénovées : **2 455,78 m<sup>2</sup> de surfaces neuves soit 71,27 % et 989,84 m<sup>2</sup> de surfaces rénovées soit 28,73 % de la SDO.**

Secteurs concernés par la rénovation : Locaux supports associés, Espaces de convivialité- vie sociales, Espaces thérapeutiques et d'accompagnement, Espace administratif, Logistique hôtelière et technique, Circulations générales, Locaux techniques

Le montant pour la rénovation est de 1 080 621,15 €, le montant pour le neuf est de 4 984 630,34 €

## 1.2 NOTICE ARCHITECTURALE ET FONCTIONNELLE

### 1.2.1 PRESENTATION DU PROJET ET DU SITE

L'objet de la présente opération concerne la restructuration et l'extension de l'EHPAD du Badbronn à Châtenois (67730).

Le projet consiste en la création d'une extension au bâtiment existant en R+2 et combles, avec pour objectif de porter le nombre de résidents à 56 au lieu de 40, dont une Unité de Vie Protégée de 14 résidents en RDC. Le nombre total de chambres est de 57 pour conserver une marge de « turn-over ».

Le bâtiment d'extension central en R+2 et combles accueille :

- en RDC, des locaux de vie commune, ainsi que la cuisine de production et les locaux de rangements
- en R+1, 4 chambres dont 3 recrées et 1 nouvelle, ainsi qu'un espace commun, le cabinet dentaire et la lingerie
- en R+2, 5 chambres dont 3 recrées et 2 nouvelles, ainsi qu'un espace commun et l'atelier
- dans les combles, les locaux techniques de ventilation et sous-station chauffage

Le nouveau bâtiment en continuité du RDC accueille l'Unité de Vie Protégée de 14 lits, et ses espaces de vie commune.

Le bâtiment existant est restructuré en RDC avec redistribution des locaux de services généraux et du pôle de soins. Une extension de faible emprise y est ajoutée pour accueillir un salon et le salon de coiffure.

Le terrain accueillant le projet se situe au 18 rue de l'Ortenbourg, à Châtenois (67300), sur les parcelles 000 7 218 et 000 7 281, pour une superficie totale de 7 894m<sup>2</sup>.

Le site, en zone UBh du PLU de Châtenois, est contenu entre deux voies publiques, rue de l'Ortenbourg et rue du Hahnenberg, et un terrain de football dont un tiers fait désormais partie du terrain de l'EHPAD. Le site se situe en zone ABF, en abord de monuments historiques.

Le bâtiment existant a été construit en 1995 par AG Concept Architecture, au pied du Hahnenberg, et resté dans sa forme d'origine jusqu'à aujourd'hui. Seuls des aménagements intérieurs ont été réalisés depuis.

### 1.2.2 PROGRAMME PAR NIVEAU

#### **Rez-de-chaussée :**

Le RDC du projet se compose de 3 parties : L'existant restructuré, l'extension centrale, et l'UVP.

-Le bâtiment existant accueille le hall d'entrée, et l'administration de L'EHPAD inchangée par le projet. Il accueille également les vestiaires refaits à neuf, un nouveau salon sur le parc, et un pôle soins, jusqu'alors inexistant, en lieu et place des anciennes salles à manger et de la cuisine.

-L'extension centrale se compose en RDC de la nouvelle cuisine de production et de locaux logistiques. S'y trouvent également une nouvelle salle à manger, salle d'activités, salon des familles et chapelle, largement ouverts sur le parc.

-L'UVP enfin est une extension uniquement en RDC, conçue pour fonctionner indépendamment du fait de la catégorie de résidents y logeant. Elle abrite 14 chambres, une salle d'activités, une salle à manger, des salons ouverts, le tout autour d'un patio central. A ces locaux s'ajoutent des locaux de services et une salle de soins.

### **R+1 :**

Le R+1 est composé de deux parties : le bâtiment existant non modifié, hormis la partie à laquelle s'attache l'extension, et cette extension centrale.

-Le bâtiment existant conserve 17 chambres sur les 20 actuelles, sans aucune modification de ces chambres. Les chambres supprimées sont remplacées par des locaux de service, au niveau de la liaison avec l'extension.

-L'extension centrale comprend 4 chambres dont les 3 supprimées dans le bâtiment existant et 1 nouvelle chambre. Elle accueille également le cabinet dentaire de l'établissement, un salon/salle à manger et la lingerie, bien séparée des locaux accessibles au public. Une terrasse permet également aux résidents de profiter de l'extérieur avec vue sur le parc.

### **R+2 :**

Le R+2 est composé de deux parties, le bâtiment existant non modifié, hormis la partie à laquelle s'attache l'extension, et cette extension centrale.

-Le bâtiment existant conserve 17 chambres sur les 20 actuelles, sans aucune modification de ces chambres. Les chambres supprimées sont remplacées par des locaux de service, au niveau de la liaison avec l'extension.

-L'extension centrale comprend 5 chambres dont les 3 supprimées dans le bâtiment existant et 2 nouvelle chambre. Elle accueille également un salon/salle à manger et un atelier, bien séparé des locaux accessibles au public. Une petite terrasse protégée permet également aux résidents de profiter de l'extérieur avec vue sur le parc.

### **COMBLES :**

Le R+2 est composé de deux parties parfaitement distinctes : les combles non modifiés, abritant chaufferie et ventilation, et les combles de l'extension centrale avec une sous-station de la chaufferie et un local ventilation.

#### 1.2.3 VOLUMETRIE DE LA CONSTRUCTION

La construction est constituée de trois volumes contigus : le bâtiment existant, l'extension centrale et l'Unité de Vie Protégée (UVP) en RDC.

L'implantation des extensions se fait dans la continuité du bâtiment existant à l'Est rue de l'Ortenbourg et au Nord, de manière à créer un front de rue et à tourner la vie des résidents vers le magnifique parc central très arboré.

Le volume existant est un bâtiment en forme de U, en R+2 et combles, surmonté de grandes toitures à deux pans. Des lucarnes au R+2, encadrées de modénatures en béton, ainsi que des escaliers de secours extérieurs au Nord et Sud, complètent ce volume. Une petite extension est ajoutée à l'Ouest en RDC pour agrandir l'espace de salon d'accueil de l'établissement.

Le volume de l'extension centrale se subdivise en plusieurs parties : quatre volumes de toiture distincts à des hauteurs différentes répondant aux besoins du programme, et un socle en RDC à toiture terrasse accessible ou végétalisée, en débord des volumes en étages.

Le volume de l'UVP est un bâtiment en RDC, avec trois toitures contiguës formant des pignons en façade Nord. Cette grande toiture est végétalisée pour permettre la bonne intégration du projet avec son environnement montagneux et très végétal.

Deux petits volumes sont également ajoutés sur la rue de l'Ortenbourg pour abriter d'une part le local poubelles, le groupe électrogène et l'abri vélos, et d'autre part l'atelier pour l'entretien des espaces verts.

#### 1.2.4 INTEGRATION ET MATERIALITE

##### **Accès :**

– L'accès principal se fait par la façade Est, au même endroit qu'actuellement. Cette zone n'est pas modifiée par le projet.

– Un accès logistique et personnel est créé au Nord-Est, desservant une cour avec des places de stationnement véhicules et vélos du personnel, et accès à la cuisine et aux stockages. Dans cette cour se trouvent également le local poubelles et le groupe électrogène.

– Un accès secondaire est créé en limite Sud pour permettre l'entretien facilité du parc, et l'accès éventuel aux pompiers, via le parking existant, hors terrain.

##### **Aménagement :**

– La cour logistique en enrobé est créée en lieu et place d'un espace déjà imperméabilisé.

– Les cheminements existants à l'Est et dans le Parc à l'Ouest sont conservés.

– De nouveaux cheminements sont créés dans le Parc, reliant les nouvelles terrasses aménagées pour le projet.

##### **Végétation :**

– Le site dispose d'un grand parc côté Ouest avec de nombreux arbres. Seul un arbre est supprimé pour les besoins du projet.

– De nouveaux arbres sont plantés, notamment en façade Est, sur la rue de l'Ortenbourg pour agrémenter la cour technique et éviter la surchauffe de cette zone.

– De nombreux arbustes et plantes hautes sont prévues en limite Est, et également entre le jardin thérapeutique de l'UVP et le parc destiné aux autres résidents.

– Une surface totale de 3 635m<sup>2</sup> est dévolue aux espaces verts, soit 46% de la surface parcellaire.

##### **Clôtures :**

– L'ensemble du site est clôturé à l'exception du parvis comme c'est le cas actuellement.

– Les clôtures sont d'une hauteur de 1,40m au minimum à 2m.

– Deux portails sont créés au Sud, et au Nord-Est, pour la logistique, l'entretien, et l'accès aux secours.

**FACADES :**

- Sur la Façade Est/Nord-Est :

Bâtiment existant :

-Remplacement de tous les châssis par des châssis PVC de teinte RAL1013 pour créer l'uniformité du projet et améliorer l'efficacité thermique du bâtiment.

Extension centrale :

-Socle de teinte STO Y107010 avec des niches en bardage bois vertical au niveau des accès techniques. Un bandeau métallique de teinte RAL8004 vient renforcer l'ancrage esthétique du socle, et se prolonger vers la toiture de l'UVP.

-Au niveau des étages, la façade reprend le langage du bâtiment au travers de 4 pignons de hauteurs variables, qui intègrent le bâtiment à son environnement, notamment le bâtiment existant mais aussi les maisons présentes en arrièreplan sur la rue du Hahnenberg et légèrement surélevées elles aussi sur un socle/terre-plein. Ces pignons sont de teinte STO Y108505, blanc crème/beige, pour correspondre aux teintes des bâtiments à proximité et s'intégrer avec douceur dans le paysage.

-Les menuiseries sont en PVC de teinte RAL1013, de dimensions suffisantes pour les accès pompiers, et également variées pour donner une identité à chaque pignon.

- Sur la Façade Nord :

Extension UVP :

-Façade de teinte STO Y107010, surmontée du bandeau RAL8004 formant des profils de toitures. Cette forme permet à cette UVP 'galette' en RDC de s'intégrer correctement au paysage montagneux et très arboré.

-Les menuiseries sont en PVC de teinte RAL1013.

- Sur la Façade Ouest/Sud-Ouest :

Bâtiment existant :

-Remplacement de tous les châssis par des châssis PVC de teinte RAL1013 pour créer l'uniformité du projet et améliorer l'efficacité thermique du bâtiment.

-Ajout d'une structure en bois de type 'colombages' sur le volume de l'escalier central, de manière à harmoniser ce bâtiment avec le projet et 'corriger' l'architecture des années 1990 très présente sur ce morceau de pignon.

-Ajout d'une petite extension en RDC, pour donner à voir le Parc depuis le hall et ajouter un petit salon pour les résidents et leurs familles.

Extension centrale :

-Le socle, cette fois-ci, abrite des locaux communs, salle à manger, salle d'activités, chapelle. Il est donc différencié du socle en façade Nord-Est et est réalisé en crépi de teinte STO Y 164238, une teinte terre-cuite. Cette teinte est également utilisée pour l'extension en RDC du bâtiment existant. Les parties sous casquette sont réalisées en bardage bois vertical.

-En étages, le socle forme une grande toiture accessible et en partie végétalisée.

Sur cette toiture s'implantent à nouveaux les pignons décrits en façade Nord-

Est. Une structure en bois de type 'colombage' permet de créer une terrasse pour le niveau R+2, et permet également d'abriter les terrasses du soleil et en partie de la pluie. De plus, cet élément dialogue avec les colombages existants sur les maisons qui lui font face, rue du Hahnenberg.

-Les menuiseries sont en PVC de teinte RAL1013, ou ALU pour les locaux communs

Extension UVP :

-Façade de teinte STO Y107010, surmontée du bandeau RAL8004

-Les menuiseries sont en PVC de teinte RAL1013.

- Sur la Façade Sud :

Bâtiment existant :

-Remplacement de tous les châssis par des châssis PVC de teinte RAL1013 pour créer l'uniformité du projet et améliorer l'efficacité thermique du bâtiment.

-Ajout d'un petit volume indépendant en RDC pour abriter le matériel d'entretien des espaces verts.

Extension centrale :

-Le socle, cette fois-ci, abrite des locaux communs, salle à manger, salle d'activités, chapelle. Il est donc différencié du socle en façade Nord-Est et est réalisé en crépi de teinte STO Y 164238, une teinte terre-cuite. Cette teinte est également utilisée pour l'extension en RDC du bâtiment existant. Les parties sous casquette sont réalisées en bardage bois vertical.

-En étages, le socle forme une grande toiture accessible et en partie végétalisée.

Sur cette toiture s'implantent à nouveaux les pignons décrits en façade Nord-

Est. Une structure en bois de type 'colombage' permet de créer une terrass pour le niveau R+2, et permet également de d'abriter les terrasses du soleil et en partie de la pluie. De plus, cet élément dialogue avec les colombages existants sur les maisons qui lui font face, rue du Hahnenberg.

-Les menuiseries sont en PVC de teinte RAL1013, ou ALU pour les locaux communs

Extension UVP :

-Façade de teinte STO Y107010, surmontée du bandeau RAL8004, rectiligne sur cette façade

-Les parties sous casquette sont réalisées en bardage bois vertical.

TOITURES :

Bâtiment existant :

- Les toitures à deux pans en tuile terre-cuite restent inchangées.
- La toiture du volume ajouté en RDC est de type toiture terrasse végétalisée.

Extension centrale :

-La toiture du socle en RDC est végétalisée sur la partie technique en façade Nord-Est, elle est accessible aux résidents pour partie en façade Sud-Ouest pour profiter du Parc, et végétalisée sur la partie restante au droit des nouvelles chambres.

-En étages, les toitures sont à deux pans en tuiles terre-cuite identiques à l'existant, formant 4 pignons de hauteurs variables.

Extension UVP :

-La toiture de l'UVP est formée de plusieurs pans de manière à rappeler un profil montagneux, et végétalisée en totalité pour s'intégrer parfaitement au paysage, et créer une 4ème façade agréable à regarder, notamment pour le voisinage de la rue du Hahnenberg.

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

#### **Niveau Rdc :**

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

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

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

#### **Niveau R+2 :**

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

#### **Niveau Combles :**

- Circulations générales
- Locaux techniques

## 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 DE CHATENOIS

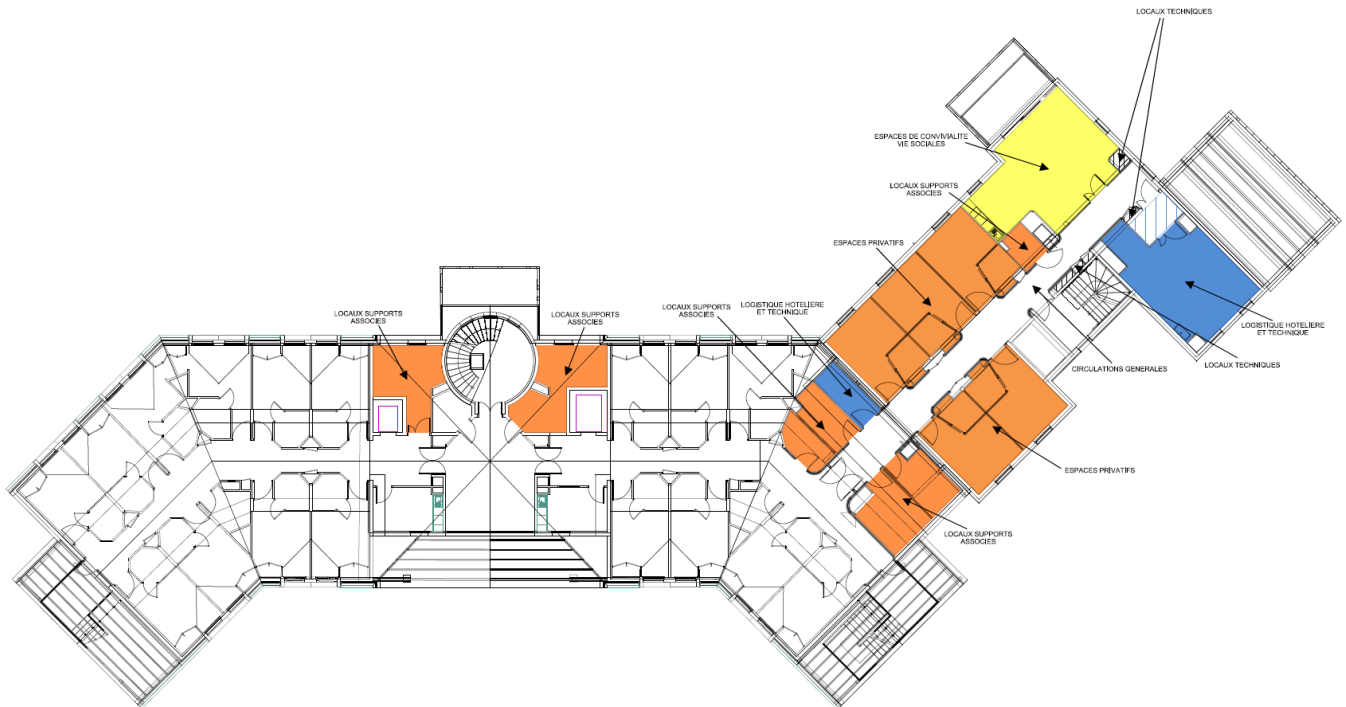






2.5 NIVEAU R+2

EHPAD DE CHATENOIS  
R+2



2.6 NIVEAU COMBLES

EHPAD DE CHATENOIS  
COMBLES

