



Orsières, le 2 mai 2025

MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES

Secteur « Le Blettay »

Conformément à l'article 34 de la loi cantonale du 23 janvier 1987 (LcAT) concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979, l'Administration communale d'Orsières soumet à l'enquête publique durant 30 jours, soit du 2 mai 2025 au 2 juin 2025, la modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) au secteur « Le Blettay » à Orsières.

Le dossier y relatif peut être consulté au bureau communal durant les heures d'ouverture officielles du bureau communal, soit du lundi au vendredi de 8h à 12h.

Ont qualité pour former opposition, les personnes touchées par les mesures d'aménagement et qui possèdent un intérêt digne de protection à ce qu'elles soient annulées ou modifiées.

Les oppositions, dûment motivées, doivent être adressées par écrit à l'Administration communale dans les 30 jours dès la présente publication.

Celui qui n'a pas formé opposition dans les délais ne peut plus faire valoir ses droits, dans la procédure, sauf si des modifications éventuelles sont apportées ultérieurement aux plans d'affectation des zones et aux règlements.

L'Administration communale



Modification partielle plan d'affectation des zones (PAZ)

« Secteur Le Blettay »

Rapport explicatif selon l'article 47 OAT

Commune d'Orsières

Rue de la Commune 3

1937 Orsières

ORS – MPPZ Le Blettay



Anne-Françoise Dubuis

Version
Enquête publique

Avril 2025



Orsières
l'énergie de nos montagnes



TABLE DES MATIERES

1	Introduction	3
2	Objectifs et buts de la modification partielle du PAZ	3
3	Périmètre, description du site et du contenu de la MPPZ	4
3.1	Périmètre du site	4
3.2	Description du site	4
3.2.1	Etat de l'équipement	5
3.2.2	Contraintes du site	5
3.3	Contenu de la modification partielle du plan de zone	5
4	Information et participation	7
5	Coordination intercommunale et régionale	7
6	Clause du besoin et justification de la localisation	8
6.1	Clause du besoin	8
6.2	Justification de la localisation	8
7	Conformité aux instruments de rang supérieur	9
7.1	Conformité aux bases légales et instruments de planification fédéraux	9
7.2	Conformité aux bases légales et instruments de planification cantonaux	9
8	Thématiques concernées par le projet	10
9	Pesée des intérêts et évaluation	10
10	Compensation et indemnisation	11
11	Coordination des procédures	11
12	Procédure et suite à entreprendre	11
13	Conclusion	12
14	Annexe	13

ABREVIATIONS

LAT	:	Loi fédérale sur l'Aménagement du Territoire
LcAT	:	Loi cantonale sur l'Aménagement du Territoire
DCCDT	:	Décision du Grand Conseil concernant le Concept Cantonal de Développement Territorial
PDc	:	Plan Directeur cantonal
PAZ	:	Plan d'Affectation de Zones
RCCZ	:	Règlement Communal des Constructions et des Zones



1 Introduction

La Commune d'Orsières dispose d'un plan d'affectation des zones (PAZ) et d'un règlement communal des constructions et des zones (RCCZ). Conformément aux exigences légales, leur réexamen est en cours et le dossier a été déposé auprès des autorités cantonales pour avis de principe le 26 juin 2023.

En parallèle du réexamen du PAZ-RCCZ, la Commune envisage une modification partielle du PAZ pour le secteur « Le Blettay » à l'entrée d'Orsières. C'est l'objet du présent rapport.

Le service de la mobilité (SDM) loue actuellement des locaux situés dans la Commune d'Orsières pour leurs besoins de dépôt cantonal pour l'entretien des routes et de travaux publics. Le bail locatif arrivant à échéance, les autorités cherchent à relocaliser leurs activités sur le long terme. En parallèle, la Commune d'Orsières cherche à localiser ses locaux de travaux publics dans un endroit stratégique qui puisse être à la fois accessible et situé en zone à bâtir afin de permettre une exploitation optimale. C'est l'objet de la présente modification du secteur.

2 Objectifs et buts de la modification partielle du PAZ

Les autorités cantonales et communales souhaitent construire un bâtiment pour relocaliser les fonctions de leurs locaux de travaux publics. Compte tenu des différentes contraintes et des nuisances liées à l'activité future, les autorités ont identifié un secteur pouvant correspondre à leurs besoins respectifs, tout en mutualisant les espaces. Plusieurs options ont été étudiées pour finalement se porter sur les terrains situés en bordure du cours d'eau de la Dranse d'Entremont dans le secteur appelé « Le Blettay ». Or, l'affectation actuelle des parcelles nécessaires à la relocalisation n'est pas conforme avec la destination de leur utilisation.

Il est donc nécessaire de procéder aux modifications du PAZ en procédant au changement d'affectation. Ce changement consiste à la modification de l'affectation des zones concernées en

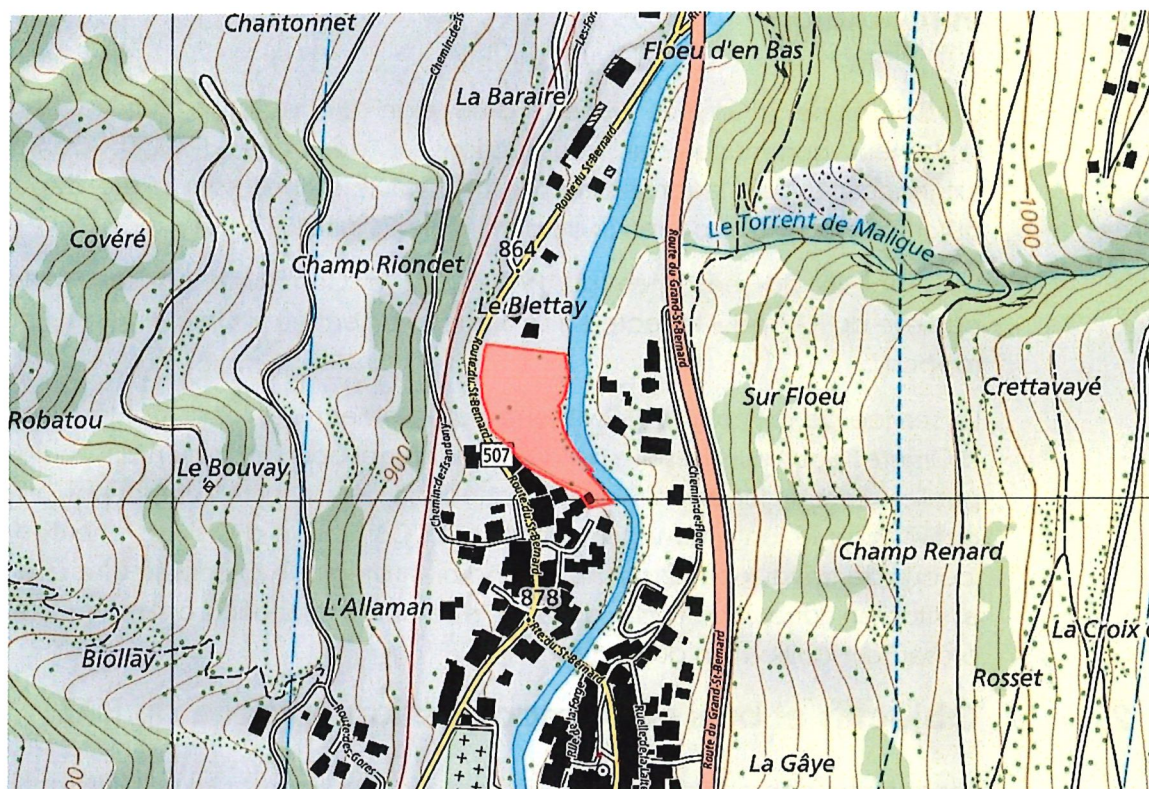
« zone de construction d'intérêt public B », en « zone de commerces et habitat » et en « zone vieux bourg », respectivement définies par les art. 106, 109 et 114 RCCZ. La Commune propose donc le présent changement d'affectation partielle de son PAZ.

Les objectifs sont :

- Relocaliser les locaux des travaux publics cantonaux et communaux à l'entrée d'Orsières, dans le secteur le Blettay.
- Favoriser le regroupement des activités et la mutualisation d'espaces.

Les Autorités ne peuvent se permettre d'attendre le réexamen du PAZ et du RCCZ rendu obligatoire par les nouvelles exigences légales en matière d'aménagement du territoire pour que la Commune procède à **la modification partielle du PAZ**.





Plan de situation du secteur « Le Blettay » avec le périmètre de la modification en rouge.

Source : mapgeoadmin

3 Périmètre, description du site et du contenu de la MPPZ

Dès lors, conformément à son obligation d'assurer sa tâche d'aménagement du territoire selon l'art. 3 LcAT, la Commune procède au changement d'affectation de « zone d'extension village » en « zone de commerces et habitat », « zone de construction d'intérêt public B » et « zone vieux bourg ».

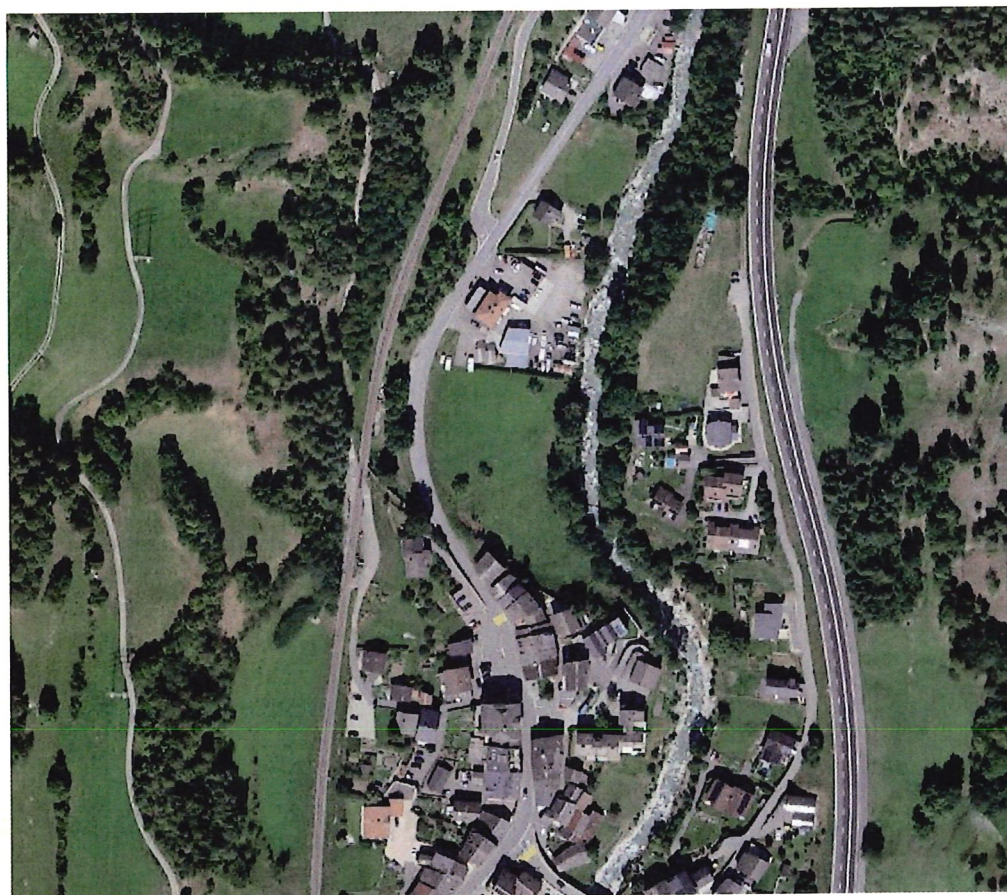
3.1 Périmètre du site

Le périmètre de la modification correspond à la délimitation rouge sur le plan de situation, pour une surface totale approximative de 7'000 m². Ces parcelles sont partiellement propriété de la Commune d'Orsières et partiellement privées.

3.2 Description du site

Le périmètre concerné se trouve au Nord du village d'Orsières, dans un point bas entre la Dranse d'Entremont et la route principale d'accès au village. Une partie du périmètre se trouve dans l'ERE de la Dranse. A proximité directe du site, l'entrée du vieux village d'Orsières est classé ISOS d'importance régionale.





Orthophoto du secteur « Le Blettay ». Source : Mapgeoadmin

3.2.1 Etat de l'équipement

Le secteur est non bâti et occupé par des prés et des champs. En l'état, le périmètre est équipé au sens de l'art. 19 LAT, 14 et 15 LcAT et 41 RCCZ. Il dispose de voies d'accès suffisantes, de conduites pour l'alimentation en eau et en électricité et pour l'évacuation des eaux usées.

Localisé au Nord du village d'Orsières, le périmètre est aisément accessible depuis la route cantonale du St-Bernard, RC 96. Compte tenu de la proximité avec le centre du village, le site peut être atteint rapidement en mobilité douce.

3.2.2 Contraintes du site

Aucune contrainte majeure n'a été identifiée. Il faut toutefois prendre en considération les dangers hydrauliques et l'ERE liés au cours d'eau qui borde les parcelles. Par ailleurs, le site jouxte l'aire forestière en bordure de la Dranse. La distance à la forêt devra être respectée.

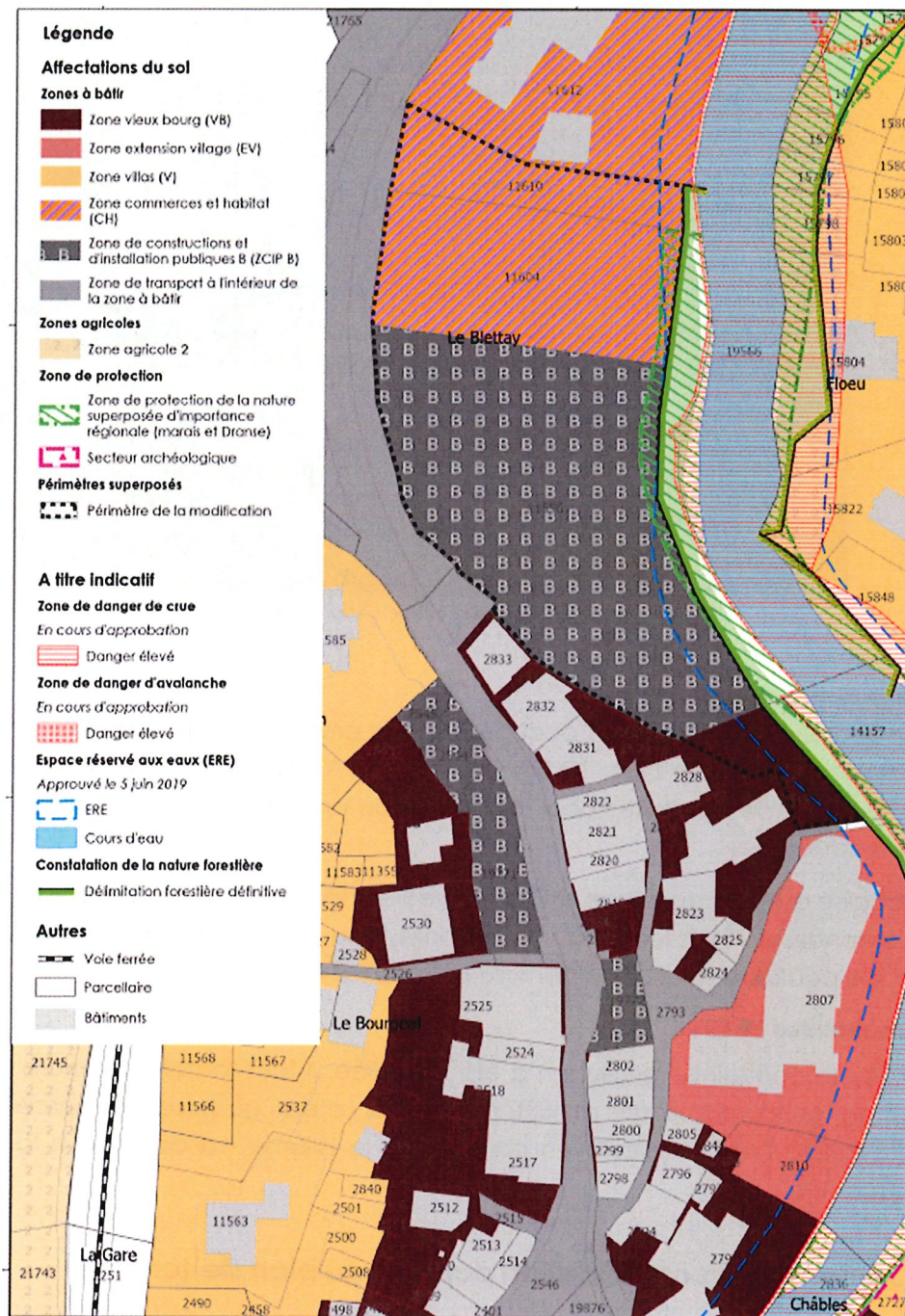
3.3 Contenu de la modification partielle du plan de zone

La mesure de planification consiste en une modification partielle du PAZ afin de permettre la relocalisation des locaux des travaux publics de la Commune et du Canton. La



justification du besoin et de la localisation dudit projet sera apportée dans les chapitres suivants.

Un concours d'architecte a été lancé et une étude de faisabilité a été réalisée afin d'effectuer les calculs d'estimation nécessaires aux besoins du projet, soit environ 4000 m² de surfaces bâties au total.



Extrait du PAZ modifié. Périmètre MPPZ en traits rouges, projet de remembrement parcellaire en rouge.
Secteur « Le Blettay »



La présente modification partielle du PAZ concerne les parcelles n°11596, 11604, 11610 et 2849 et porte sur le changement d'affectation de la « zone d'extension village à aménager » en « zone de constructions et d'installations publiques B (ZCIPB) » des trois premières parcelles et l'affectation en « zone vieux village » de la parcelle 2849.

Les parcelles n°11604 et 11610 sont en mains privées, propriété de Mr Bérard, propriétaire du garage sis au Nord. Cette surface est affectée en zone de commerce et habitat (CH) et doit permettre au propriétaire de poursuivre ses activités.

La parcelle n°11596, propriété communale, est affectée en « zone de construction d'intérêt public B (ZCIP B) ». Elle est destinée à accueillir les nouveaux locaux de travaux publics cantonaux et communaux.

La parcelle n° 2849 située entre la zone vieux bourg, la Dranse d'Entremont et la future ZCIP B, est entièrement affectée à la « zone vieux bourg (VB) ». La commune a pris cette décision pour assurer la cohérence avec la zone de vieux bourg voisine, qui inclut déjà une partie de cette parcelle et dans le but de préserver la qualité du tissu bâti.

Aucune modification du RCCZ n'est requise. Les articles 106, 109 et 114 RCCZ restent applicables.

4 Information et participation

Conformément aux art. 4 LAT et 33 LcAT, la Commune d'Orsières renseigne la population sur les plans, sur les objectifs visés et sur le déroulement de la procédure ; elle veille ainsi à ce que la population puisse participer de manière adéquate.

Selon l'exigence de l'art. 33 LcAT, la Commune a procédé à une **information publique** de l'avant-projet, par publication au Bulletin officiel n° 18 du 27 mars 2025 durant 30 jours, afin de donner l'occasion, à tout intéressé, de prendre connaissance de l'avant-projet de plan et de faire valoir par écrit toutes propositions et remarques. Au terme de la consultation aucune observation citoyenne n'a été déposées à la Commune.

5 Coordination intercommunale et régionale

Du point de vue régional, les communes limitrophes d'Orsières sont Sembrancher et Val de Bagnes au Nord, Liddes et Bourg-st-Pierre à l'Est, Bovernier, Martigny-Combe et Trient à l'Ouest.

Le projet de locaux de travaux publics pour le canton, géré par le Service Immobilier et Patrimoine (SIP) a un caractère régional car il doit gérer les voies de circulation d'Orsières au col du St-Bernard. Pour les services cantonaux, à savoir le SIP et le Service de la mobilité (SDM) il permettra de gérer l'ensemble des routes du cantonnement 323, et de réunir les sept cantonniers travaillant dans cet arrondissement.

Par la nature du projet, la modification partielle du PAZ a un caractère régional.



6 Clause du besoin et justification de la localisation

6.1 Clause du besoin

La Commune d'Orsières souhaite notamment répondre à la demande du Canton voulant relocaliser ses locaux de travaux publics dans le secteur.

Le bail de location du Canton auprès du garage Bérard arrive à échéance sur la parcelle voisine n°11612 et les Autorités sont dans l'obligation de trouver une solution durable à court terme. Le projet envisagé dans le secteur « Le Blettay », à l'entrée d'Orsières, représente une opportunité stratégique pour centraliser et optimiser les services de travaux publics. De plus à cet endroit, la Commune souhaite installer un dépôt pour accueillir sa flotte de véhicules, offrant la possibilité de créer une synergie entre les activités.

Les services publics communaux nécessitent une surface de dépôt de 1600m², répartie sur deux étages, soit 800m² d'emprise au sol avec un sous-sol. Les autorités cantonales requièrent pour leurs besoins de dépôt pour l'entretien des routes et des travaux publics d'Orsières une surface de dépôt de 400m², un stockage extérieur de 600 m² et une surface pour installer un silo à sel de 250 tonnes, soit une surface totale de 2400 m² environ.

Un concours d'architecte organisé par le Service immobilier et patrimoine (SIP) est en cours et le cahier des charges du concours est en rédaction. Une étude de faisabilité définissant clairement les besoins a été élaborée par le bureau Schober (cf. annexe).

Bien que la Commune d'Orsières est surdimensionnée du point de vue de la LAT, cette modification n'impacte pas la situation du dimensionnement, dans la mesure où les ZCIP n'entrent pas dans le calcul de dimensionnement. Conformément à l'art. 52a OAT, les conditions suivantes sont remplies pour justifier le besoin d'une telle modification. En effet, dans le cas présent, l'affectation du secteur est destinée à accueillir des infrastructures d'intérêt public d'importance, qu'il est urgent de relocaliser pour cause de fin de bail.

Vu ce qui précède, la présente modification de zone est jugée appropriée compte tenu des objectifs poursuivis par la Commune, du besoin d'intérêt public et du caractère avéré urgent du projet.

6.2 Justification de la localisation

Compte tenu du besoin avéré du Service de la mobilité (SDM), plusieurs variantes de localisation ont été envisagées :

- Un premier choix a été envisagé sur la commune de Sembrancher avec le regroupement des cantonnements. L'étude de cette option a révélé qu'aucun terrain n'était pas disponible pour les dépôts des travaux publics.
- Une deuxième option a été considérée à Orsières, le long de la route N21 sur des parcelles appartenant au Canton mais elles sont situées hors zone à bâtir.
- Une troisième option a été envisagée, toujours à Orsières mais dans le secteur de l'école « Podemaingue ». Situé en zone à bâtir, au centre du village, il s'est avéré que le secteur comprenait trop de contraintes, notamment en raison de sa proximité avec l'école.
- Une quatrième option a été le secteur "Le Blettay". L'accessibilité facilitée grâce à la route cantonale et les équipements disponibles pour le projet ainsi que l'accès à la Dranse, ce qui permet d'assurer l'entretien et offre la possibilité



d'aménager un cheminement piéton communal le long du cours d'eau dans le périmètre de l'ERE ont été des arguments en faveur de ce secteur.

Pour le SDM le village d'Orsières sert de point de départ pour l'ensemble des routes du cantonnement 323, qui gère les voies de circulation d'Orsières au Col du Grd-St-Bernard. De plus, ce secteur permet de réunir les sept cantonniers travaillant dans cet arrondissement, ce qui permet d'économiser des frais de trajets coûteux. Enfin, étant déjà concernés par des nuisances liées aux activités économiques en place, le secteur « Le Blettay » est propice à l'installation de constructions d'intérêt public et de locaux pour les travaux publics, favorisant ainsi la concentration des impacts. Après analyse de plusieurs variantes dans la zone à bâtir, la Commune arrive à la conclusion que le secteur « Le Blettay » présente le plus d'avantages.

Vu ce qui précède, le bien-fondé de la localisation, le caractère urgent et l'intérêt public sont reconnues. Ainsi la justification de la présente modification partielle du PAZ est démontrée.

7 Conformité aux instruments de rang supérieur

En application de l'art. 2 al. 1 let. e OAT, les mesures préconisées dans le cadre de l'avant-projet de modification du PAZ doivent être compatibles avec les options de développement communales, les buts et principes de l'aménagement du territoire, ainsi qu'avec les bases légales et instruments de planification des régions, du Canton et de la Confédération. Le présent chapitre démontre le respect du présent projet aux instruments de rang supérieur.

7.1 Conformité aux bases légales et instruments de planification fédéraux

L'avant-projet de modification du PAZ est conforme à la LAT et à l'OAT, notamment aux art. 1, 3, 4 et 15 LAT et 2 et 3 OAT.

- L'implantation de la zone de constructions et installations publiques est déterminée selon des critères rationnels.
- L'avant-projet de modification du PAZ tient compte des effets de l'ensemble des activités sur le territoire.
- Les lieux d'habitation sont préservés des atteintes nuisibles ou incommodes, telles que la pollution de l'air, le bruit et les trépidations.
- Une pesée des intérêts en présence a été effectuée.
- La disponibilité des parcelles susmentionnées est garantie.

Par ailleurs, le projet n'est pas concerné par la législation sur les résidences secondaires (LRS, RS 702) ni par des surfaces d'assolement.

7.2 Conformité aux bases légales et instruments de planification cantonaux

L'avant-projet de modification du PAZ est aussi conforme à la LcAT, notamment aux art. 2, 3, 11, 24 et 33 LcAT.

- L'aménagement du territoire incombe à la commune.
- L'avant-projet de modification du PAZ en vigueur est conforme à la législation sur



l'aménagement du territoire et répond à un besoin actuel.

- La coordination des activités ayant un effet sur l'organisation du territoire est assurée.

8 Thématiques concernées par le projet

Selon les dispositions légales en vigueur, le présent projet de modification partielle du PAZ ne nécessite pas de mesures spécifiques ni d'un point de vue paysager ni environnemental. Seules les thématiques suivantes présentent un lien direct avec les modifications du PAZ projetées. Il s'agit des dangers hydrologiques, de l'ERE, de la forêt, des routes et de la protection du bruit.

Le secteur est desservi par la route cantonale (RC96). Le SDM l'a choisi précisément pour cette raison. En effet, l'accès facilité permet les entrées et sorties des véhicules directement sur la RC96.

Le degré de sensibilité au bruit (DS) est défini pour chaque zone d'affectation conformément à l'art. 43 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB, RS 814.41). La présente modification d'affectation ne change pas le DS des zones existantes.

Selon le cadastre du bruit, les valeurs de planification à respecter pour un DS III (60 dB le jour, 50 dB la nuit) selon l'OPB sont respectées dans le périmètre de modification par rapport à la route principale. Les exigences de l'art. 7 OPB définies pour les nouvelles installations fixes sont à respecter au stade de la demande d'autorisation de construire.

Le cahier des charges du concours veillera à analyser toutes les autres contraintes à prendre en considération au stade de la demande d'autorisation de construire, et notamment les conséquences en matière de protection de l'environnement.

9 Pesée des intérêts et évaluation

Dans le contexte évoqué, l'intérêt public du projet est clairement démontré. La modification partielle tient compte des principes de l'article 3 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), qui incluent le développement du territoire réservé aux activités en fonction des besoins de la population (art. 3 al. 3 LAT) et la garantie d'un approvisionnement suffisant en biens et services (art. 3 al. 3 let. d LAT).

En donnant un préavis favorable au projet de MPPZ, la Commune d'Orsières a effectué une pesée des intérêts selon l'art.3 OAT. Ces intérêts sont les suivants :

- la **légalité du projet aux bases légales et aux planifications supérieures**, à savoir notamment à la LAT, au PDC et aux autres législations fédérales et cantonales (notamment inventaires fédéraux et autres dispositions en matière de protection de l'environnement, de la nature, du paysage, des sites, etc.) ;
- les **intérêts publics** ayant pour but d'assurer une utilisation rationnelle et mesurée du sol, ainsi qu'un développement harmonieux conformément à l'art. 75 de la Constitution fédérale ainsi qu'en application de l'art. 3 LAT ;
- la **garantie de la propriété** au sens de l'art. 26 de la Constitution fédérale ;
- Les **finances publiques** (compensations et indemnisations, remboursement des plus-values).

Le maintien de l'activité d'entretien des routes cantonales et une solution constructive groupée dans un souci d'efficacité financière et logistique est également reconnue. De



plus, la volonté commune du Canton et de la Commune de mutualiser les espaces s'inscrit parfaitement dans une utilisation optimale des sols, afin d'éviter l'étalement urbain et la fragmentation du territoire. Enfin, la situation urgente requiert une attention particulière. Les baux actuels arrivant à échéance, il est crucial de trouver rapidement une solution viable à long terme.

La Commune, ayant apprécié les différents intérêts identifiés et ayant mis en balance ces différents intérêts en présence par le biais de variantes, retient le présent projet de MPPZ. Dans les autres variantes les parcelles se trouvaient soit en dehors de la zone à bâtir, soit présentaient trop de contraintes liées aux nuisances, voire n'étaient tout simplement pas disponibles.

Ainsi, la modification partielle proposée du PAZ répond à des exigences de droit supérieur et à un intérêt public allant dans le sens du développement souhaité au niveau communal. Les mesures d'aménagement proposées, notamment le concours permettent d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti en maintenant une qualité appropriée. Elles permettent également de maintenir un milieu bâti harmonieusement aménagé et favorable aux activités, sans porter atteinte aux bases naturelles de la vie telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt ou le paysage.

Vu ce qui précède, la Commune d'Orsières a effectué la pesée des intérêts, telle qu'imposée par l'art. 3 OAT pour garantir la coordination des activités ayant un effet sur l'organisation du territoire.

10 Compensation et indemnisation

Conformément aux art. 10b et 10c LcAT et 5 LAT, les avantages et inconvénients majeurs résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation équitable. Des avantages au sens des articles précités sont reconnus s'ils résultent de :

- l'affectation durable du bien-fonds à la zone à bâtir ;
- un changement d'affectation au sein de la zone à bâtir ;
- une augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir.

Dans le cas présent, la mesure d'aménagement du territoire n'est pas considérée comme un avantage au sens des art. 10b et 10c LcAT et ne donne pas lieu à une compensation, ni une indemnisation.

11 Coordination des procédures

La présente modification partielle du PAZ ne requiert pas de coordination particulière de procédure au sens de l'art. 25a LAT.

12 Procédure et suite à entreprendre

La Commune a engagé la procédure de mise à l'enquête publique selon l'art. 34 LcAT. Au terme de cette procédure les articles 35 et suivants LcAT sont applicables.

Dès l'homologation des modifications partielles du PAZ, tout projet de construction sera soumis à la procédure idoine d'autorisation de construire et à une demande



d'autorisation d'exploiter, selon la loi cantonale sur les constructions (LC, RS/VS 705.1).

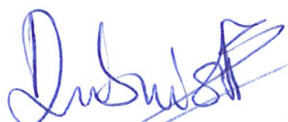
13 Conclusion

En conclusion, le projet de modification partielle du PAZ :

- ✓ est conforme aux buts et principes de l'aménagement du territoire.
- ✓ est conforme au PAZ en vigueur.
- ✓ concrétise des besoins communaux.
- ✓ respecte les conditions réglementaires du RCCZ.
- ✓ est conforme aux principes directeurs et à la stratégie de développement territorial du Concept cantonal de développement territorial et au Plan directeur cantonal.
- ✓ respecte les exigences fédérales et notamment la législation sur la protection des eaux, sur l'environnement et le paysage.
- ✓ respecte les procédures fixées par la LcAT.

Sion, le 28 avril 2025

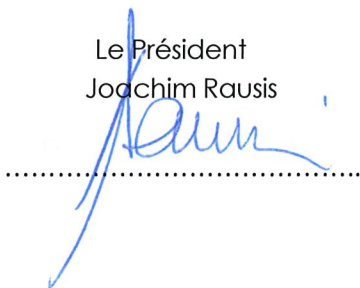
Bureau Territoires Concept Sàrl



Anne-Françoise Dubuis

Décidé par le Conseil municipal le **30 AVR. 2025** 2025

Le Président
Joachim Rausis



La Secrétaire
Christelle Darbellay Tornay



14 Annexe

- Etude de faisabilité, bureau Schober





Canton du Valais

COMMUNE D'ORSIERES

Plan d'affectation des zones

Modification partielle au secteur Le Blettay

Echelle : 1 : 1 000

Décidé par le Conseil municipal le 30 AVR. 2025

Le président

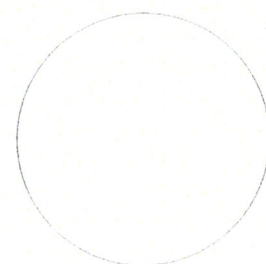
La secrétaire

[Signature]

[Signature]



Homologué par le Conseil d'Etat



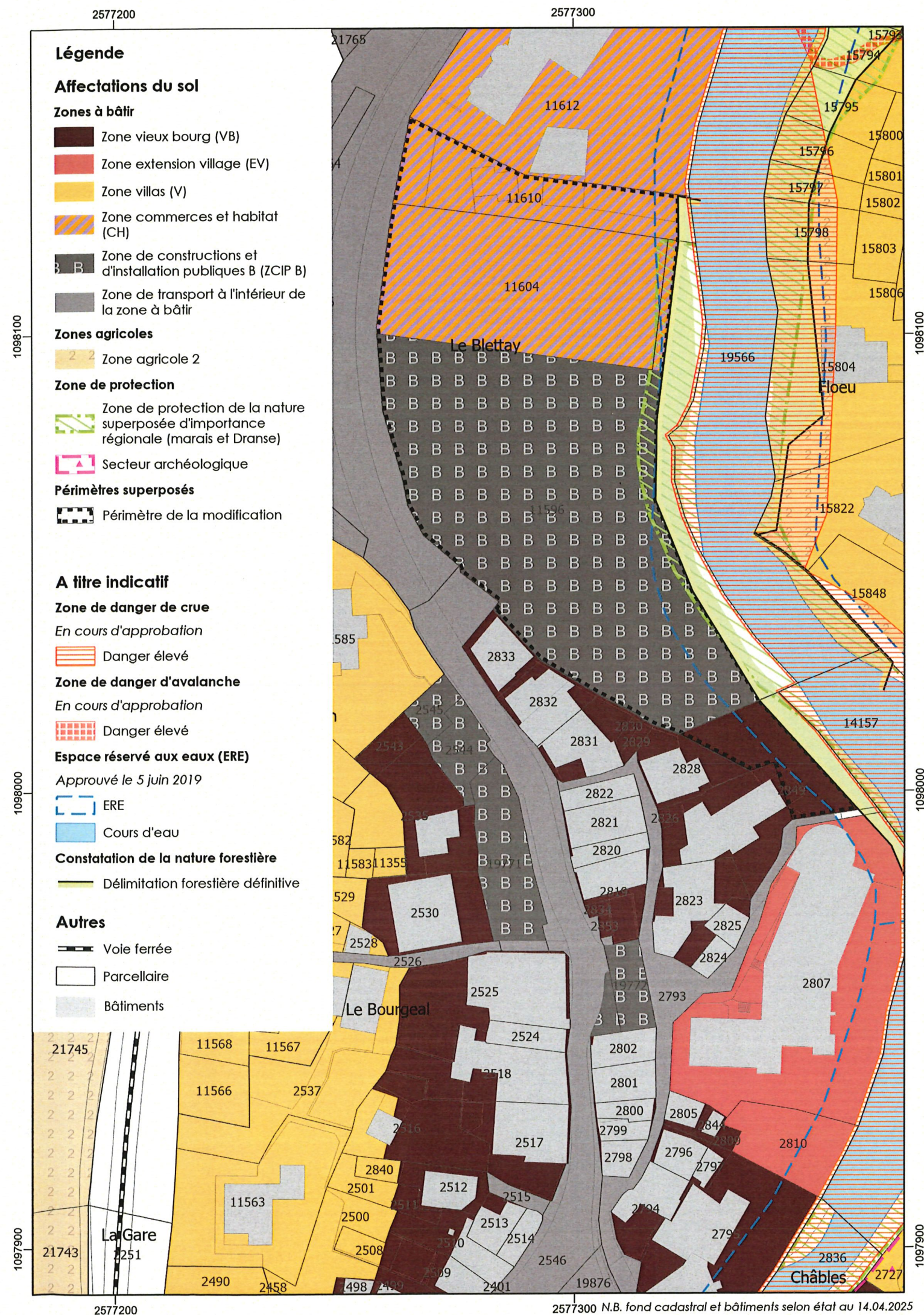
Version : Enquête publique			
Date	Projeté	Dessiné	Contrôlé
14.04.25	AFD	ACF	AFD
...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...

Auteur du projet



Source : Office fédéral de topographie
Reproduction autorisée par le CC GEO - canton du Valais

Document 1





DÉPÔTS COMMUNAUX ET CANTONAUX À ORSIÈRES
Maître d'Ouvrage : État du Valais + Commune d'Orsières, 29.09.2023



« Construire l'avenir en unifiant les ressources. »

ÉTUDE DE FAISABILITÉ
Ludovic Schober Architectes



« Là où les Flux convergent, l'opportunité se dessine. »



CONTEXTE

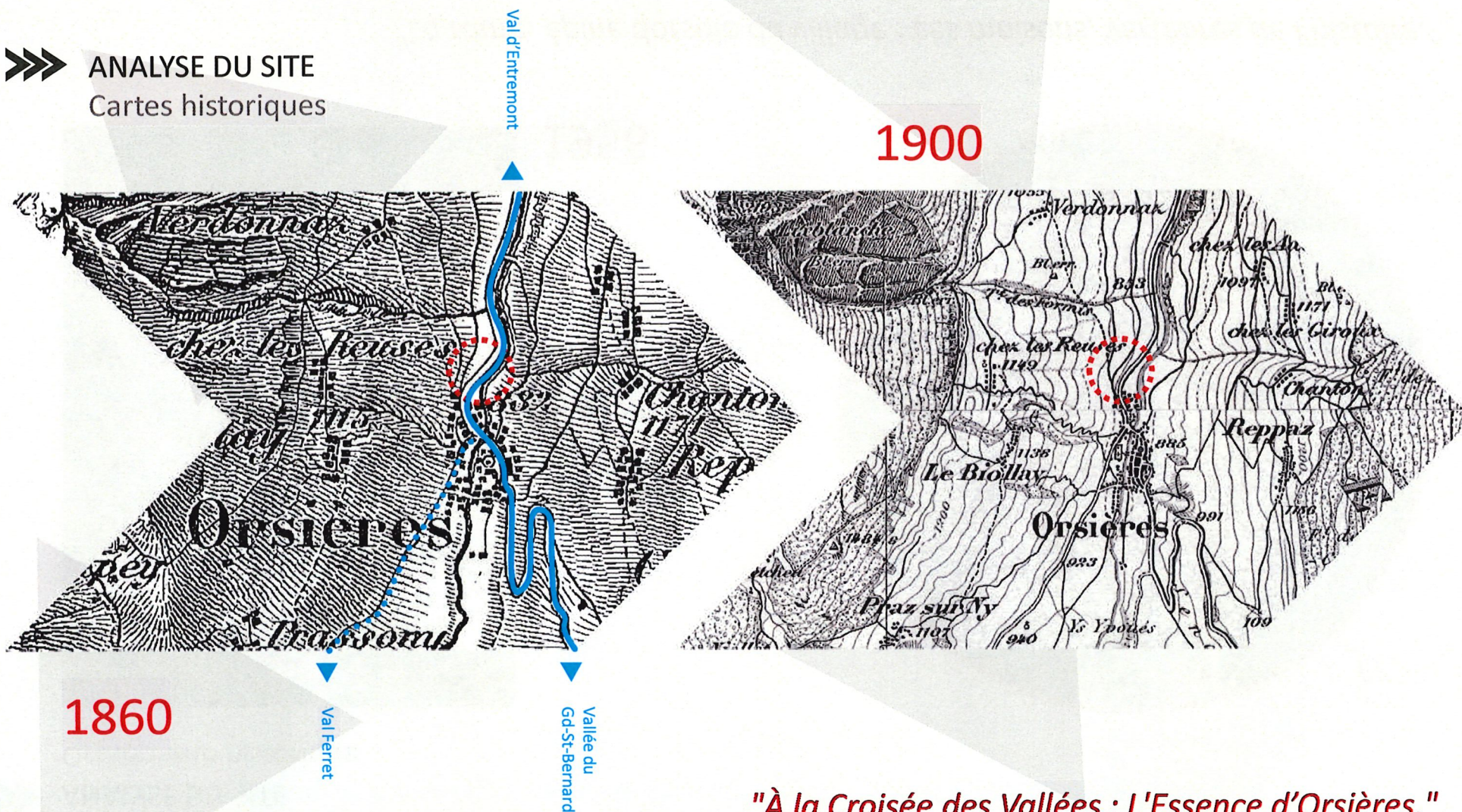
Vue aérienne sur le site

- **SOMMAIRE**
- Analyse du Site
- Aspects réglementaires
- Objets de référence
- Étude de partis
- Analyse des coûts
- Synthèse



ANALYSE DU SITE

Cartes historiques



"À la Croisée des Vallées : L'Essence d'Orsières."



ANALYSE DU SITE

Orthophoto historique



1956



"La route, épine dorsale du village : Les maisons, vertèbres de l'histoire."



ANALYSE DU SITE

Prises de vues aériennes



«Vestiges du Temps : L'authenticité du patrimoine local.»



ANALYSE DU SITE

Relevé photographique

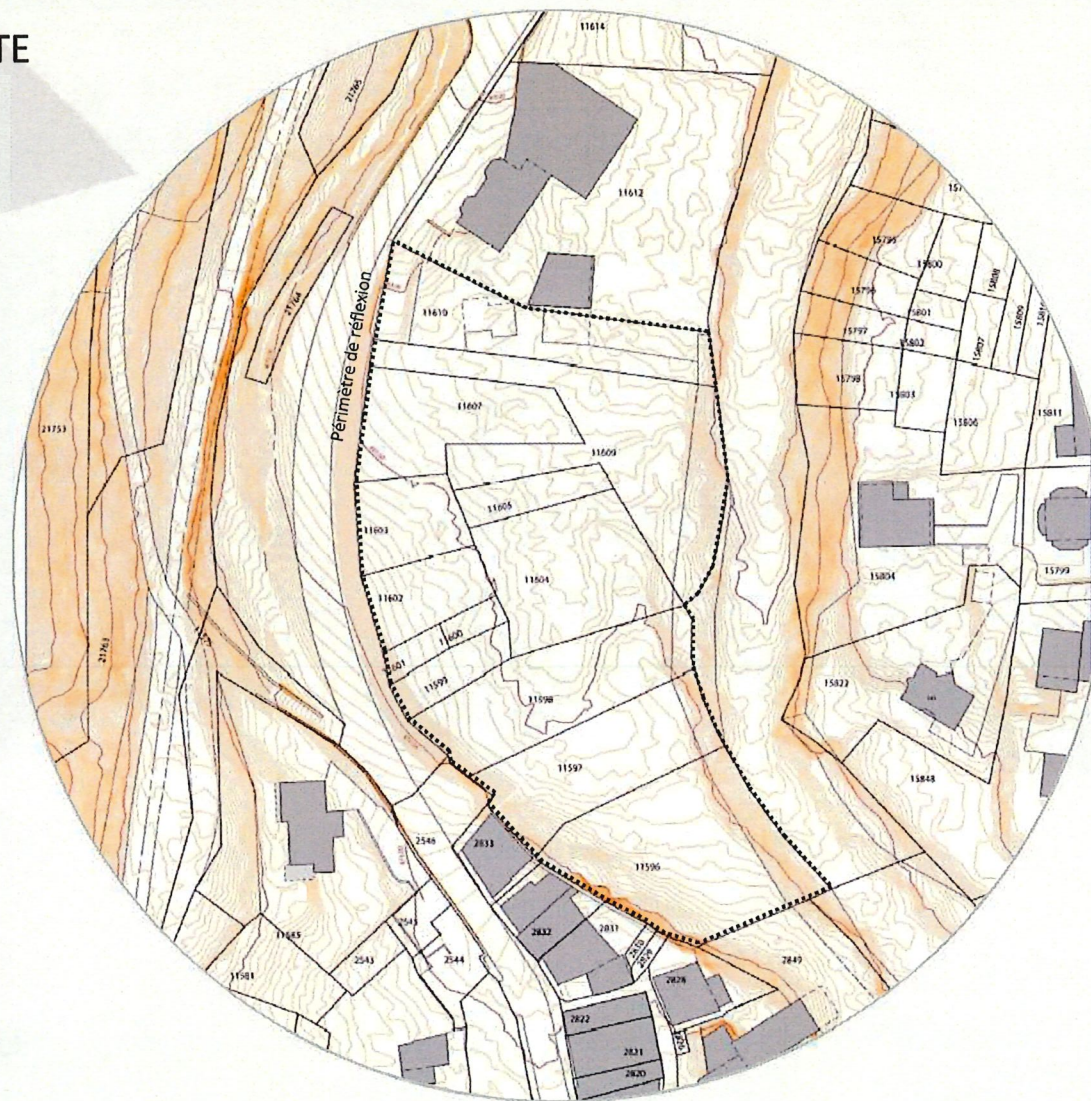


« La Porte du village : Bienvenue à Orsières! »



ANALYSE DU SITE

Topographie





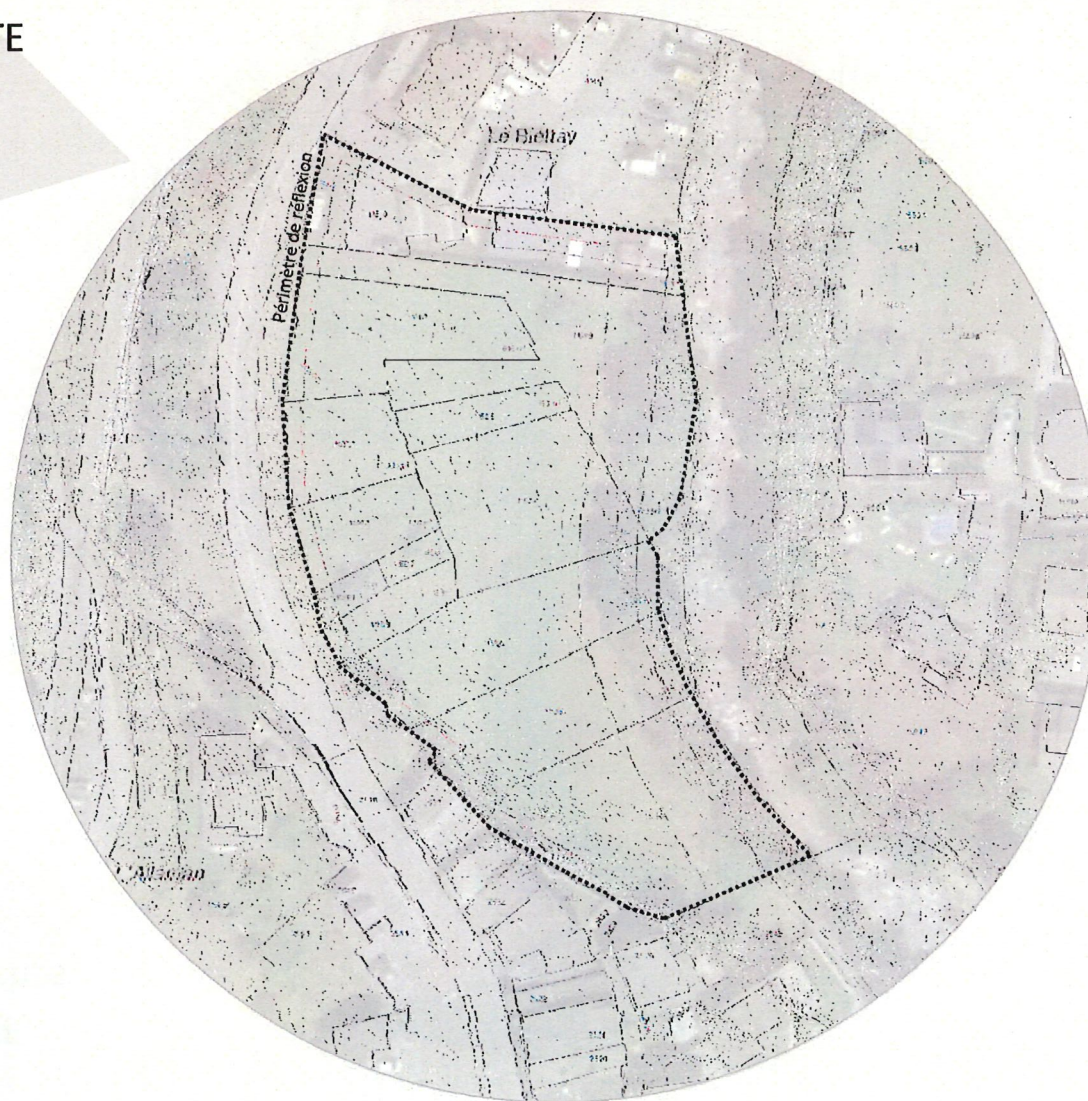
ANALYSE DU SITE

Topographie





ANALYSE DU SITE Parcellaire



Commune

Sarrasin

Bérard

Vernay



ANALYSE DU SITE

Dangers avalanches



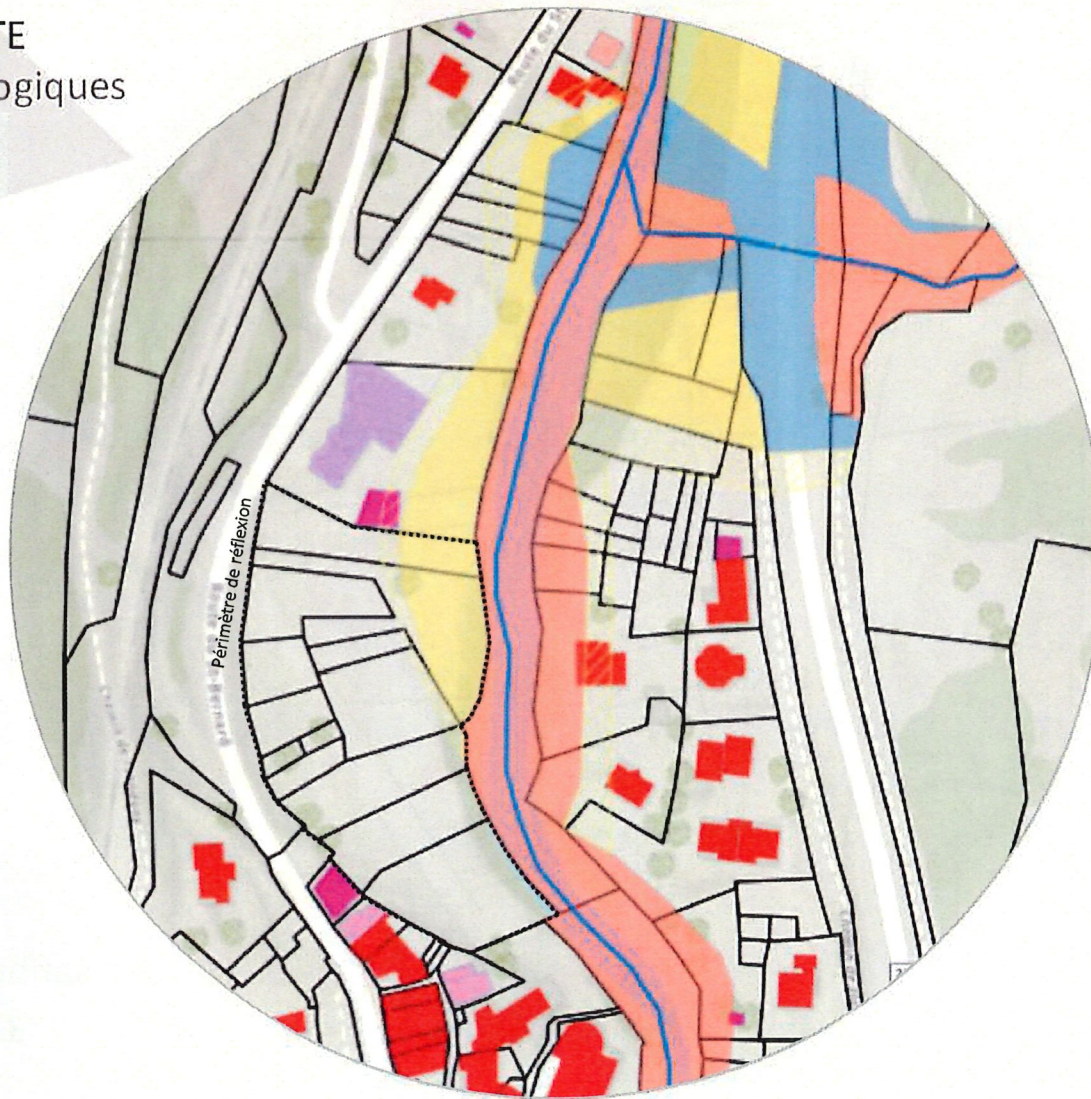
Danger moyen

Danger élevé



ANALYSE DU SITE

Dangers hydrologiques



Danger faible

Danger moyen

Danger élevé



ANALYSE DU SITE

Dangers géologiques



Danger faible

Danger moyen

Danger élevé



ASPECTS REGLEMENTAIRES

Règlement communal

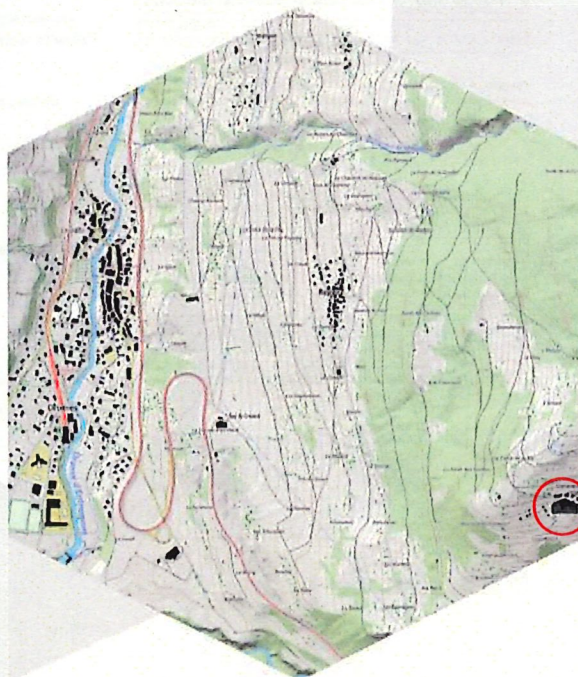
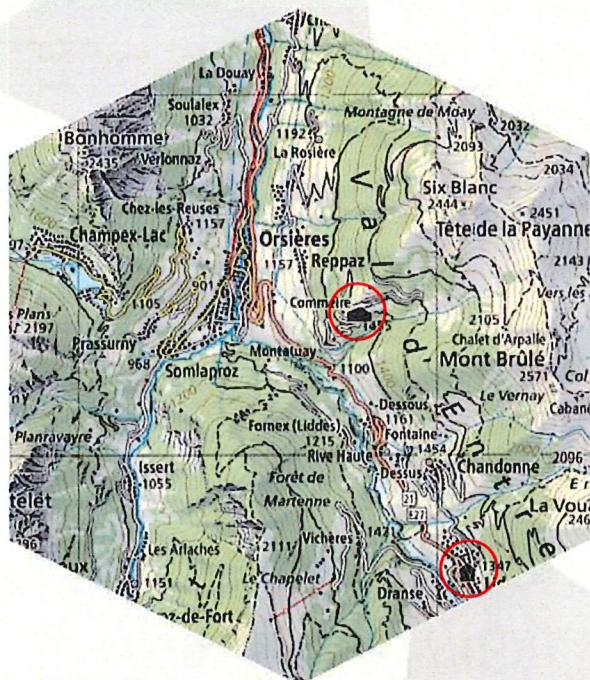
A. Description	
1. Localisation du patrimoine	
2. Statut légal selon PAZ	Zone mixte commerces et habitat
3. Type de planification	Plan d'aménagement détaillé (PAD)
4. Caractéristiques du lieu	Site : Etat du bûle. Secteur non bâti occupé par des prés / champs. Surface de 7'526 m². Topographie : pente. Environnement : Dorée d'hiver et à l'Est avec une partie de l'ÉKE dans le périmètre. En bordure du site ISOS d'importance régional au village d'Orsières. Accès : Accès depuis la route cantonale du St-Bernard RC 96. Équipement / Infrastructure : Secteur équipé selon l'art. 12 LAC.
B. Mesures d'aménagement	
5. Objectifs détaillés / Principaux objectifs	Le projet vise à créer un espace public de qualité, adapté aux besoins de la population locale, et à améliorer l'attractivité du site. Le projet vise à créer un espace public de qualité, adapté aux besoins de la population locale, et à améliorer l'attractivité du site.

6. Mesures	Urbanisation Elaborer un plan d'aménagement urbain (PAU) qui régule l'usage du sol et l'implantation des bâtiments, en tenant compte des enjeux de développement durable, de la préservation de l'environnement, de la sécurité et de la qualité de vie. Utilisation du sol IBUS applicables : art. 67, 105. Approuver le plan d'aménagement urbain (PAU) qui régule l'usage du sol et l'implantation des bâtiments, en tenant compte des enjeux de développement durable, de la préservation de l'environnement, de la sécurité et de la qualité de vie. Architecture Tenir compte du lieu, de la topographie, de la végétation, de la culture et de l'histoire du site. Nature, paysage et Végétation Préserver les caractéristiques du site et de la région. Créer une séparation végétale entre le vieux village et le secteur. Favoriser les aménagements extérieurs s'intégrant dans le site et utiliser les espaces existants. Concevoir des espaces verts respectueux de la nature et privilégier les matériaux perméables. Veiller à la qualité de l'aménagement paysager (matériaux, utilisation de l'espace).
Mobilité	Accès véhicules Prévoir un accès pour les véhicules, adapté aux besoins de la population locale. Aménagement urbain Prévoir un accès pour les véhicules, adapté aux besoins de la population locale.

C. Schéma d'aménagement	
Impacts sur l'environnement	Biosphère Les constructions seront conçues de manière à minimiser la consommation d'énergie dans le respect des lois, normes et recommandations en vigueur et à privilégier l'utilisation de ressources énergétiques renouvelables. Perceuse et Propriétaires Permettre la possibilité pour les propriétaires de souscrire avec le projet immobilier et le PAD. Équipement et infrastructures techniques Les équipements et les équipements sont à la charge des propriétaires. L'entretien des espaces verts est à la charge du propriétaire. Étapes de réalisation Le PAD peut prévoir des étapes de réalisation.
D. Provisions	



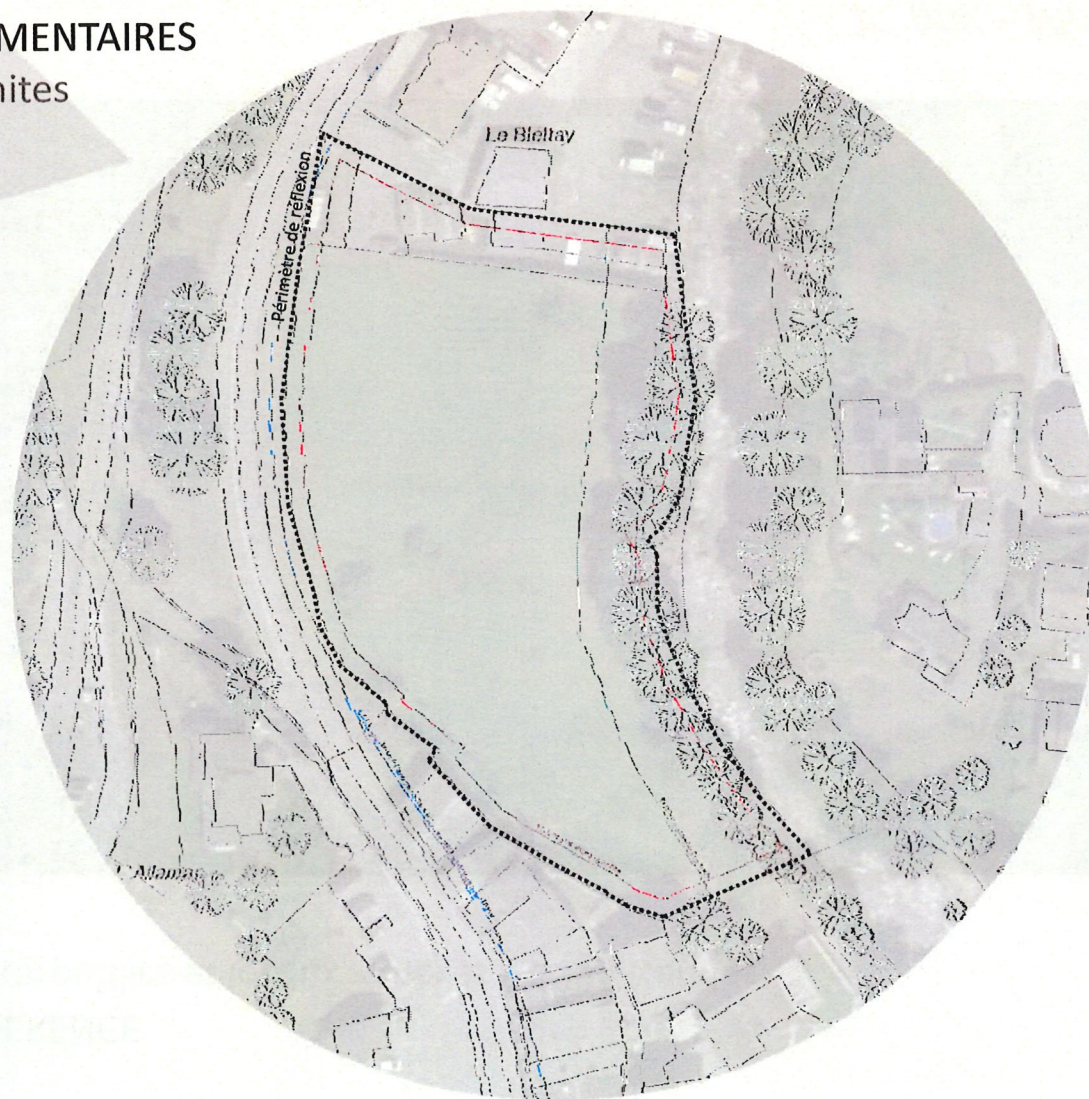
ASPECTS REGLEMENTAIRES ISOS





ASPECTS REGLEMENTAIRES

Distance aux limites

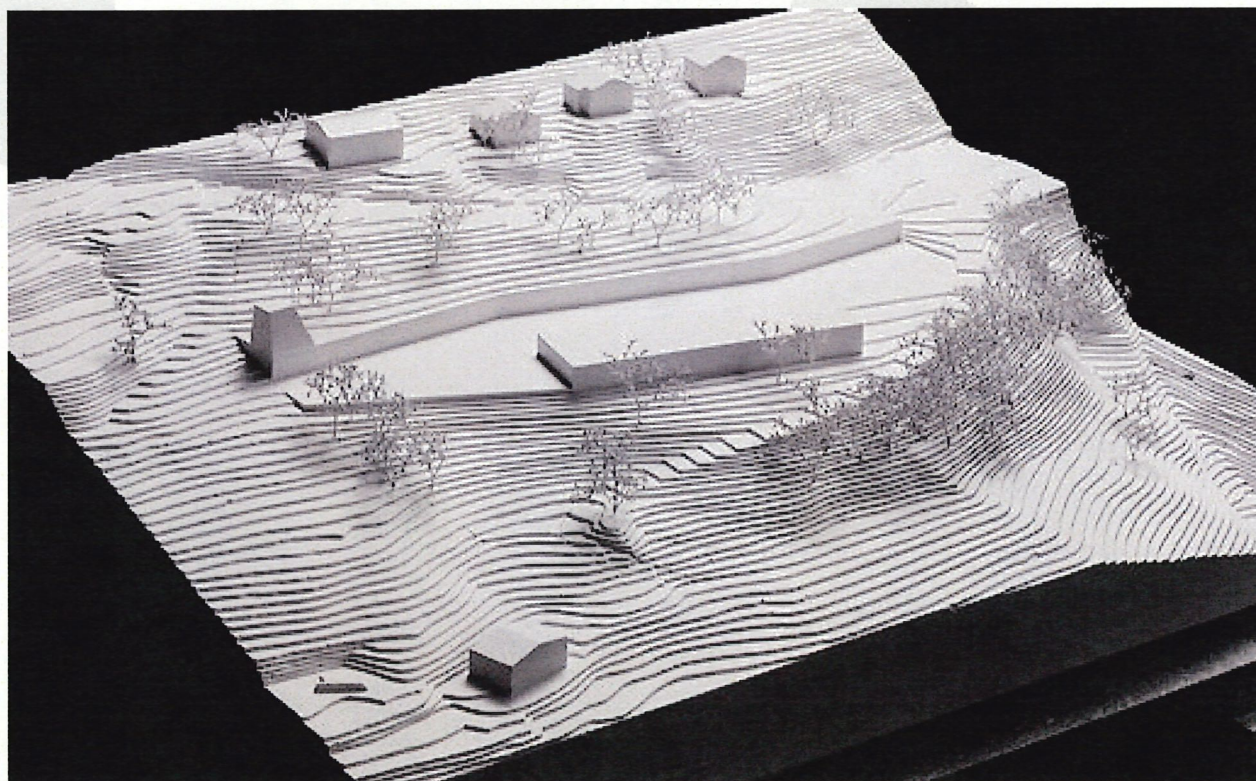


6.00m route
3.00m limite
10.00m forêt



OBJECTS DE RÉFÉRENCE

Dépôt des travaux publics et locaux annexes – 1994 Nendaz



1^{er} prix – Memento Architecture Sàrl



OBJECTS DE RÉFÉRENCE

Dépôt des travaux publics et locaux annexes – 1994 Nendaz

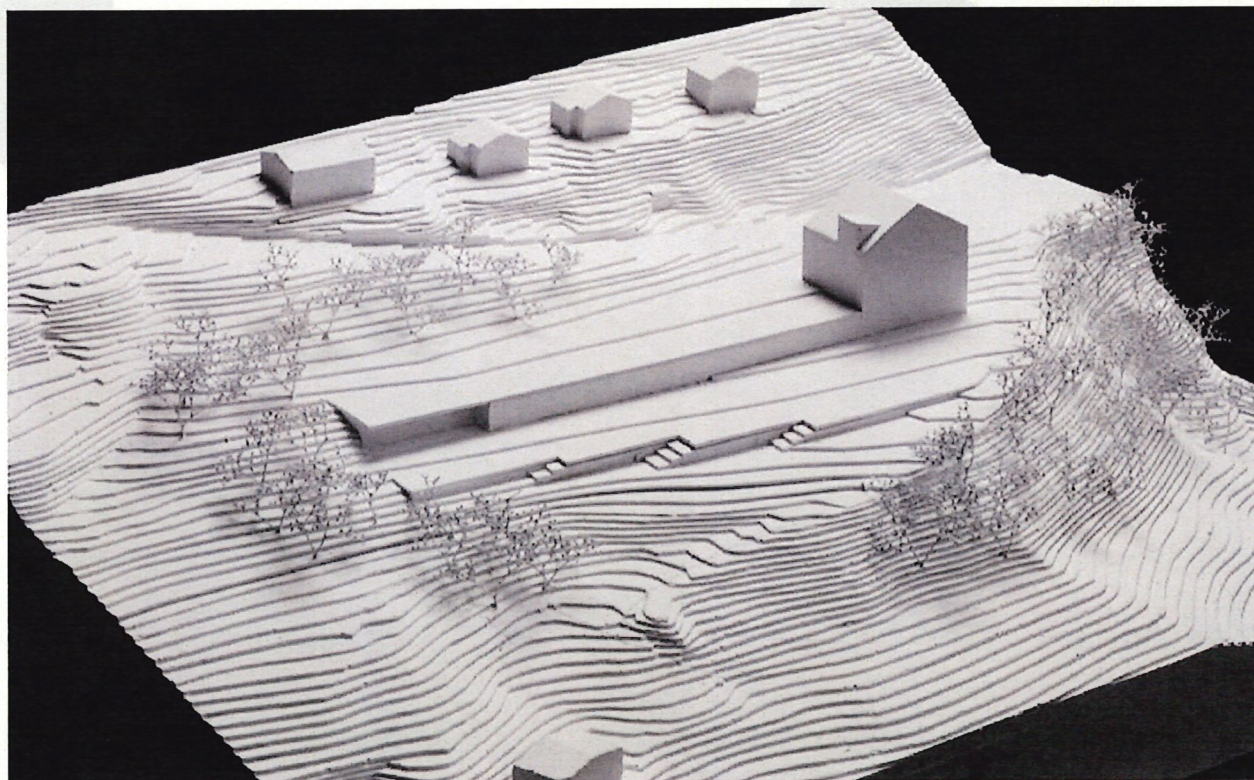


1^{er} prix – Memento Architecture Sàrl



OBJECTS DE RÉFÉRENCE

Dépôt des travaux publics et locaux annexes – 1994 Nendaz

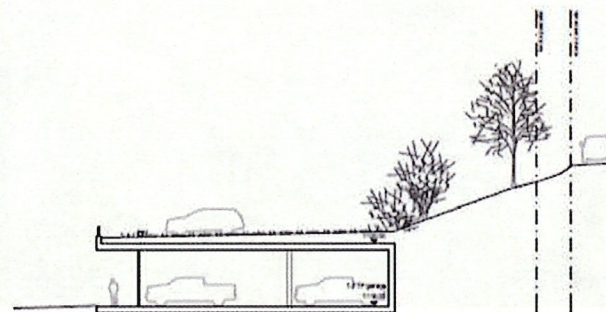
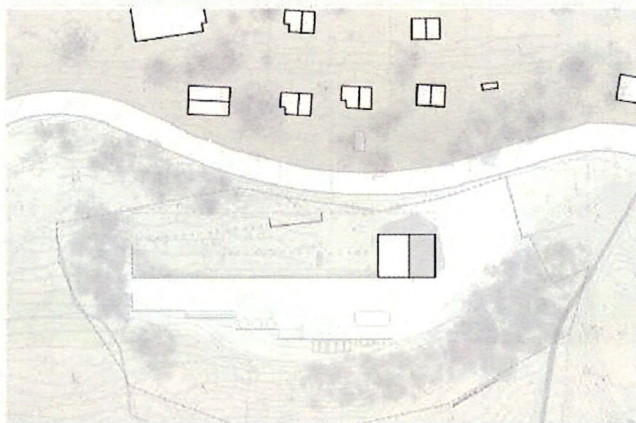


2^{ème} prix dvarchitectes & Associés SA



OBJECTS DE RÉFÉRENCE

Dépôt des travaux publics et locaux annexes – 1994 Nendaz

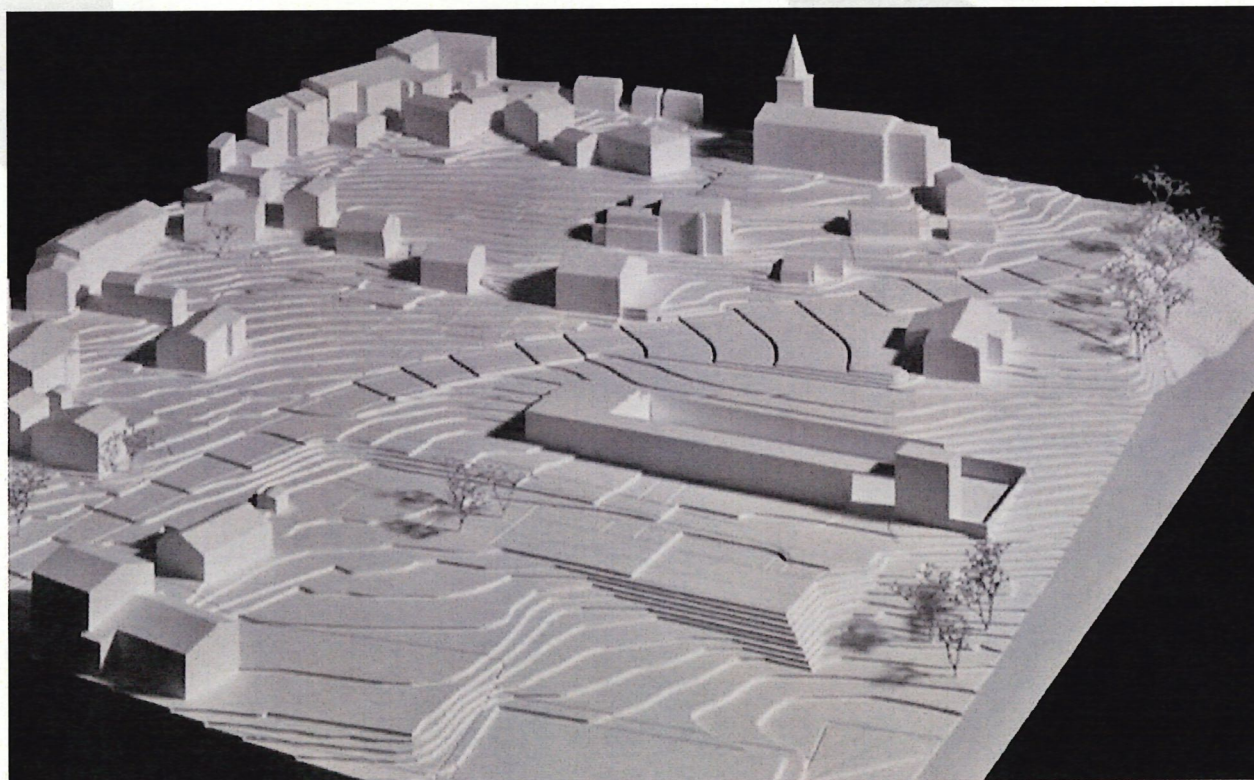


2^{ème} prix d'architectes & Associés SA



OBJECTS DE RÉFÉRENCE

Bâtiment pour les services publics – 1945 Liddes

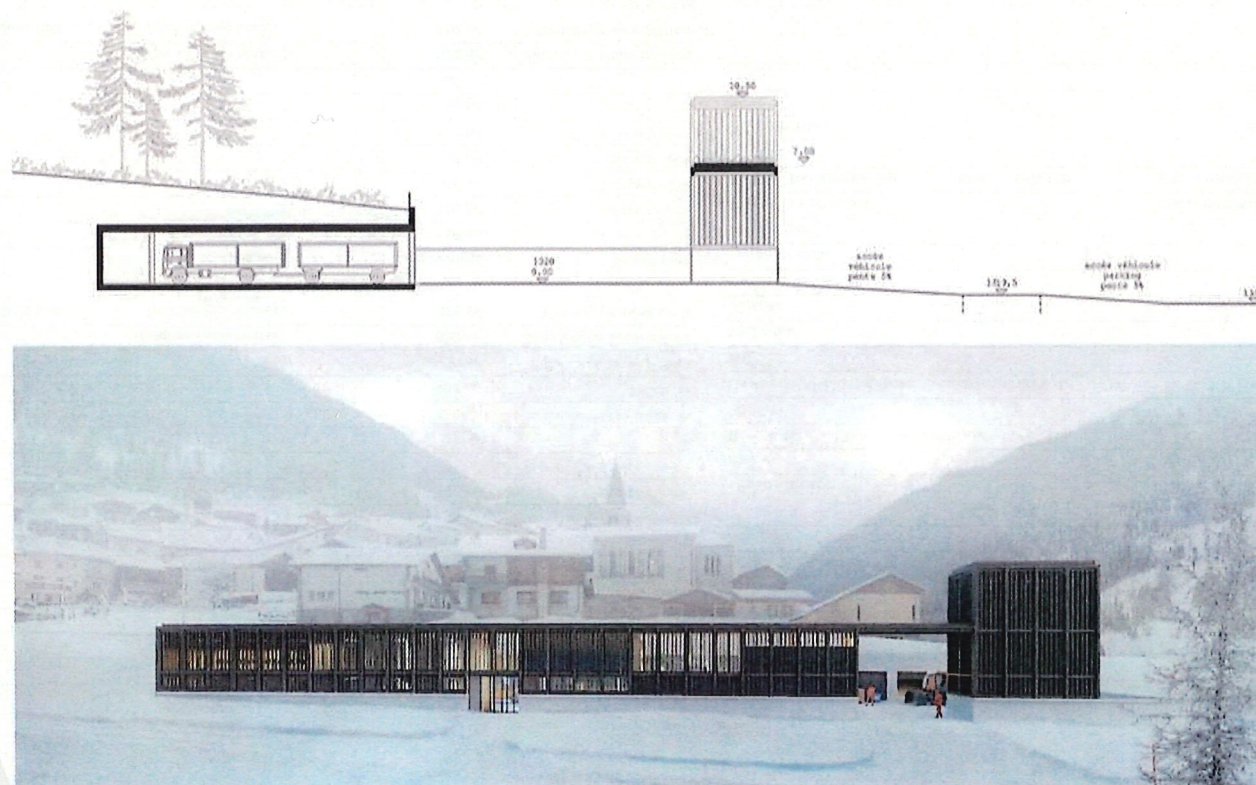


1^{er} prix – Atelier dimanche architectes Sàrl



OBJECTS DE RÉFÉRENCE

Bâtiment pour les services publics – 1945 Liddes



1^{er} prix – Atelier dimanche architectes Sàrl



ÉTUDE DE PARTIS

Variante 1

Halle Commune (Rez-de-chaussée)	Nombre	Surface nette	Remarques
Salubrité	1	30 m²	-
Chemin pédestre	1	20 m²	-
Service des eaux	1	50 m²	-
Signalisation	1	10 m²	-
Atelier mécanique	1	40 m²	Espace chauffé
Atelier menuiserie	1	50 m²	Espace chauffé
Magasin	1	30 m²	Espace chauffé
WC Douches	1	25 m²	Espace chauffé
Vestiaires	1	25 m²	Espace chauffé
Local produits dangereux	1	10 m²	-
Place de parc	1	180 m²	5 camionnettes + 5 pick-up
Tracteurs	1	100 m²	5 tracteurs
Place de parc (réserve)	1	50 m²	Camionnettes ou pick-up
Programme rez-de-chaussée	Total surfaces nettes :	620 m²	Sans locaux secondaires
Ratio surfaces brutes / surfaces nettes : admis 1.35	Total surface brutes :	835 m²	Yc locaux secondaires

Halle Commune (Etagé)	Nombre	Surface nette	Remarques
Magasin	1	40 m²	Espace chauffé
Réfectoire	1	100 m²	Espace chauffé
Bureau 3 personnes	1	60 m²	Espace chauffé
WC	1	12 m²	Espace chauffé
Local conciergerie	1	10 m²	Espace chauffé
Local machine	1	20 m²	-
Local travaux publics	1	50 m²	-
Programme étage	Total surfaces nettes :	292 m²	Sans locaux secondaires
Ratio surfaces brutes / surfaces nettes : admis 1.50	Total surface brutes :	440 m²	Yc locaux secondaires

Halle Commune (Couvert extérieur)	Nombre	Dimensions / Qté	Remarques
Place de parc	15 places	-	Voitures employés
Remorque	5 places	-	Dimension place de parc
Place de parc (réserve)	1	50 m²	Voitures employés
Stock service des eaux	1	40 m²	-
Stock travaux publics	1	150 m²	-
Local extérieur pour essence	1	-	-

Halle Canton	Nombre	Surface nette	Remarques
Atelier	1	37 m²	-
Espace de travail, broyeuses, faucheuses, remorques	1	90 m²	-
Séchoir	1	11 m²	-
Casiers, souffleurs, tronçonneuses, débroussailleuse	1	33 m²	20 casiers de 0.8x0.8m
WC	2	10 m²	Espace chauffé
Vestiaires	1	35 m²	Espace chauffé
Bureaux	2	15 m²	Espace chauffé
Cafeteria	1	35 m²	Espace chauffé
Local technique	1	11 m²	-
Place de parc	3	-	Jeep 5.0x7.5m
Programme principal	Total surfaces nettes :	415 m²	Sans locaux secondaires
Ratio surfaces brutes / surfaces nettes : admis 1.19	Total surface brutes :	493 m²	Yc locaux secondaires

En commun	Nombre	Surface nette	Remarques
Silo	1	-	250 tonnes
Lavage	1	40 m²	5.0x8.0m

Cahier des charges



ÉTUDE DE PARTIS

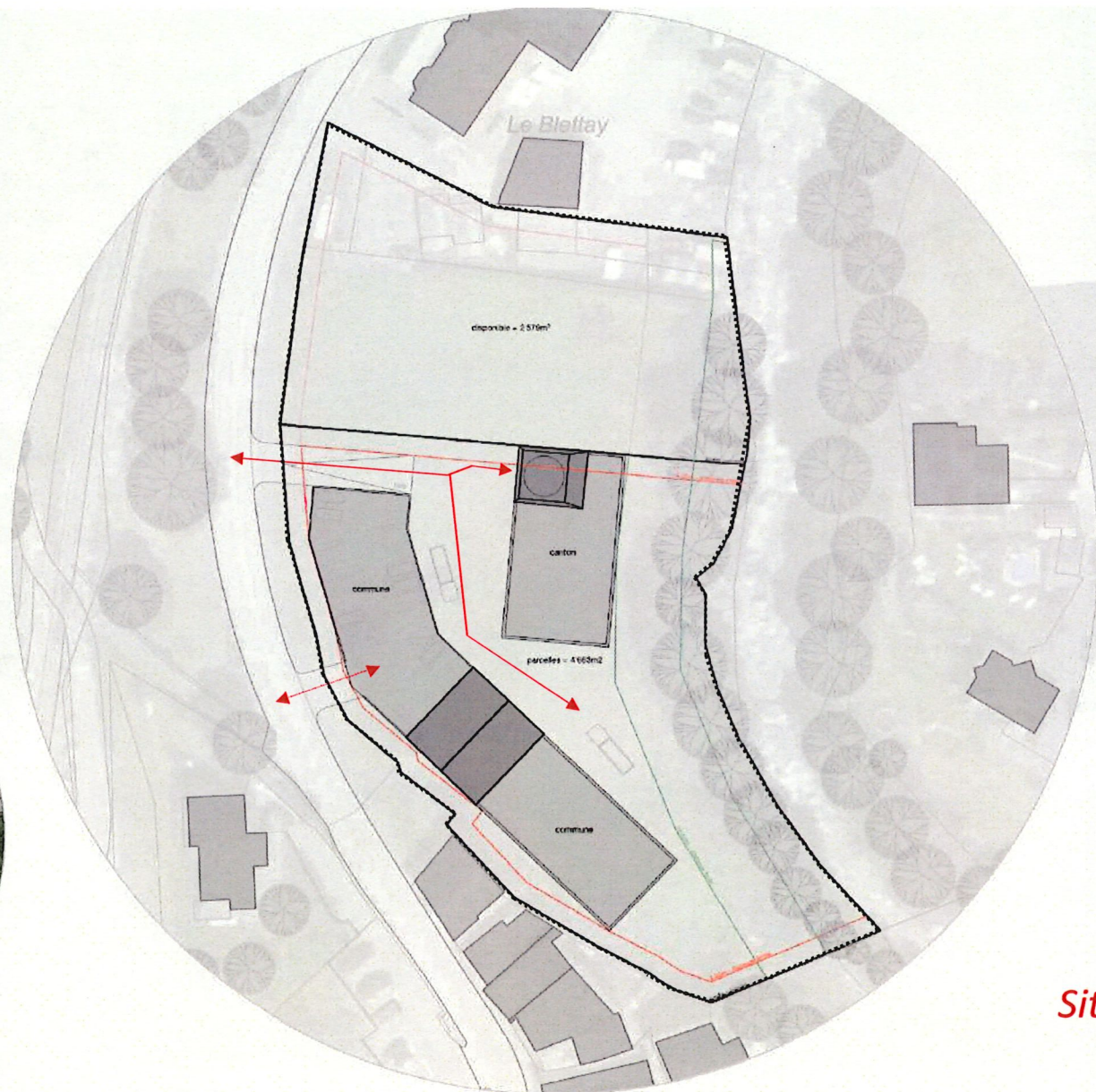
Variante 1





ÉTUDE DE PARTIS

Variante 1

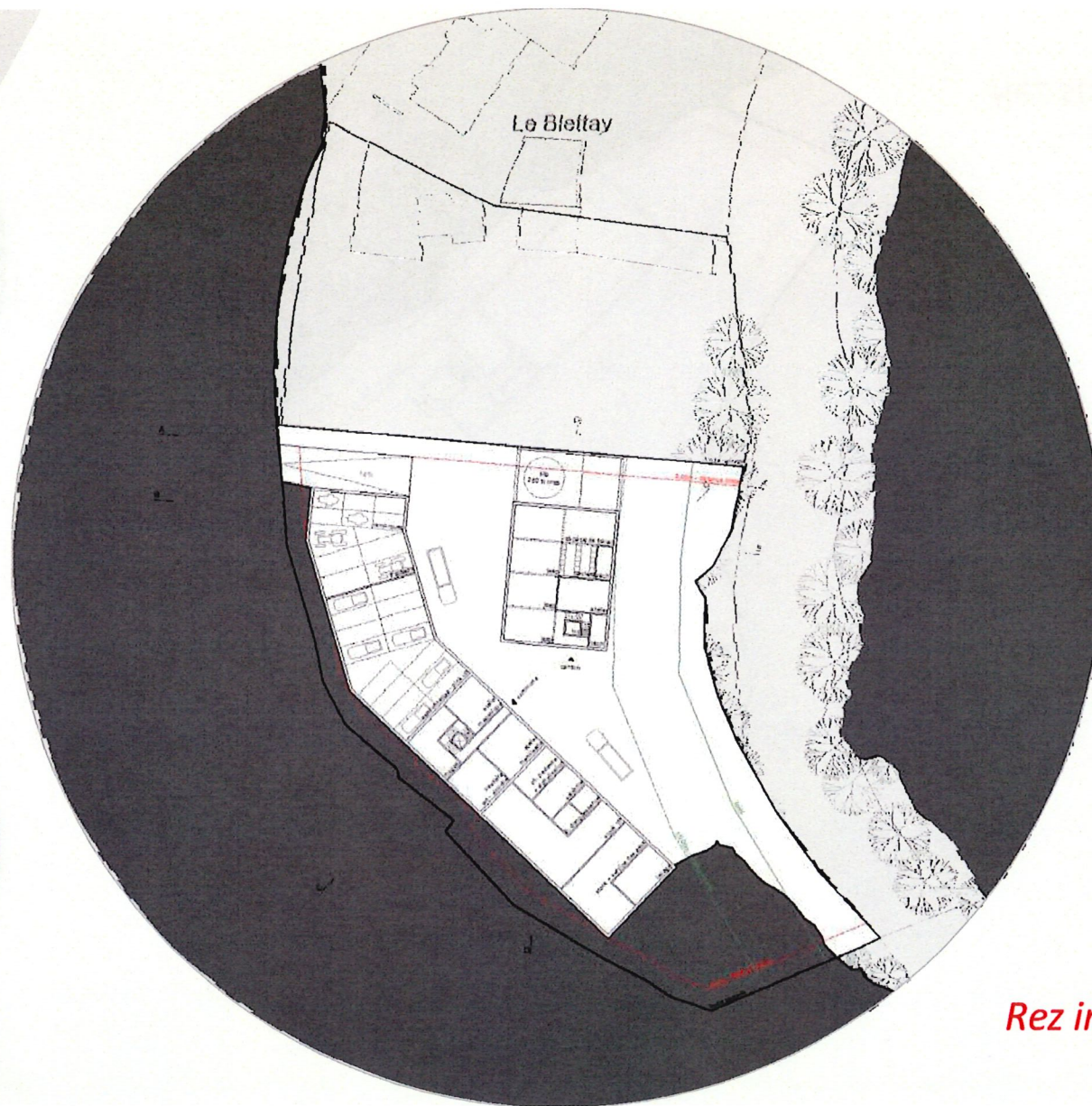


Situation



ÉTUDE DE PARTIS

Variante 1

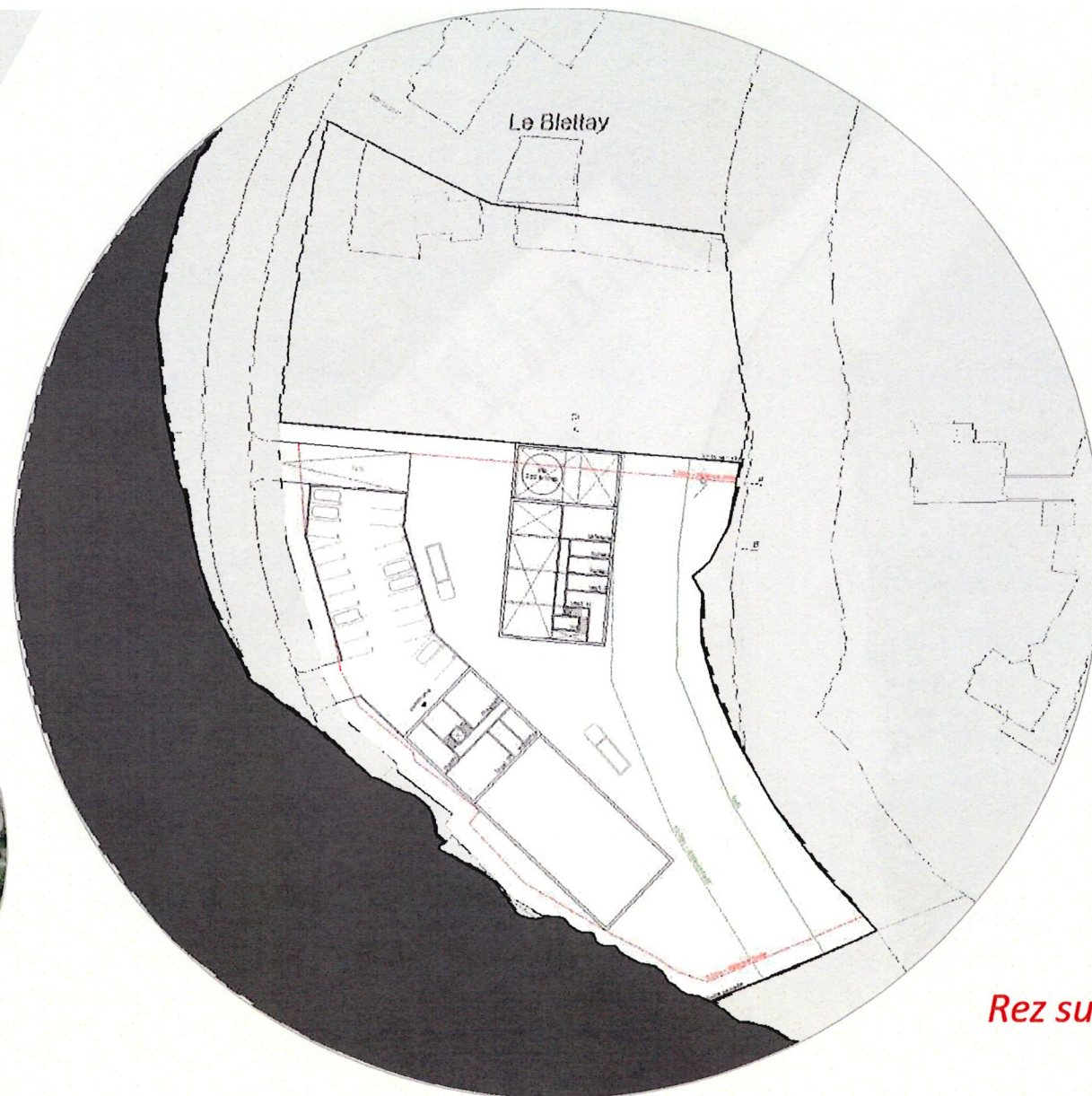


Rez inférieur



ÉTUDE DE PARTIS

Variante 1

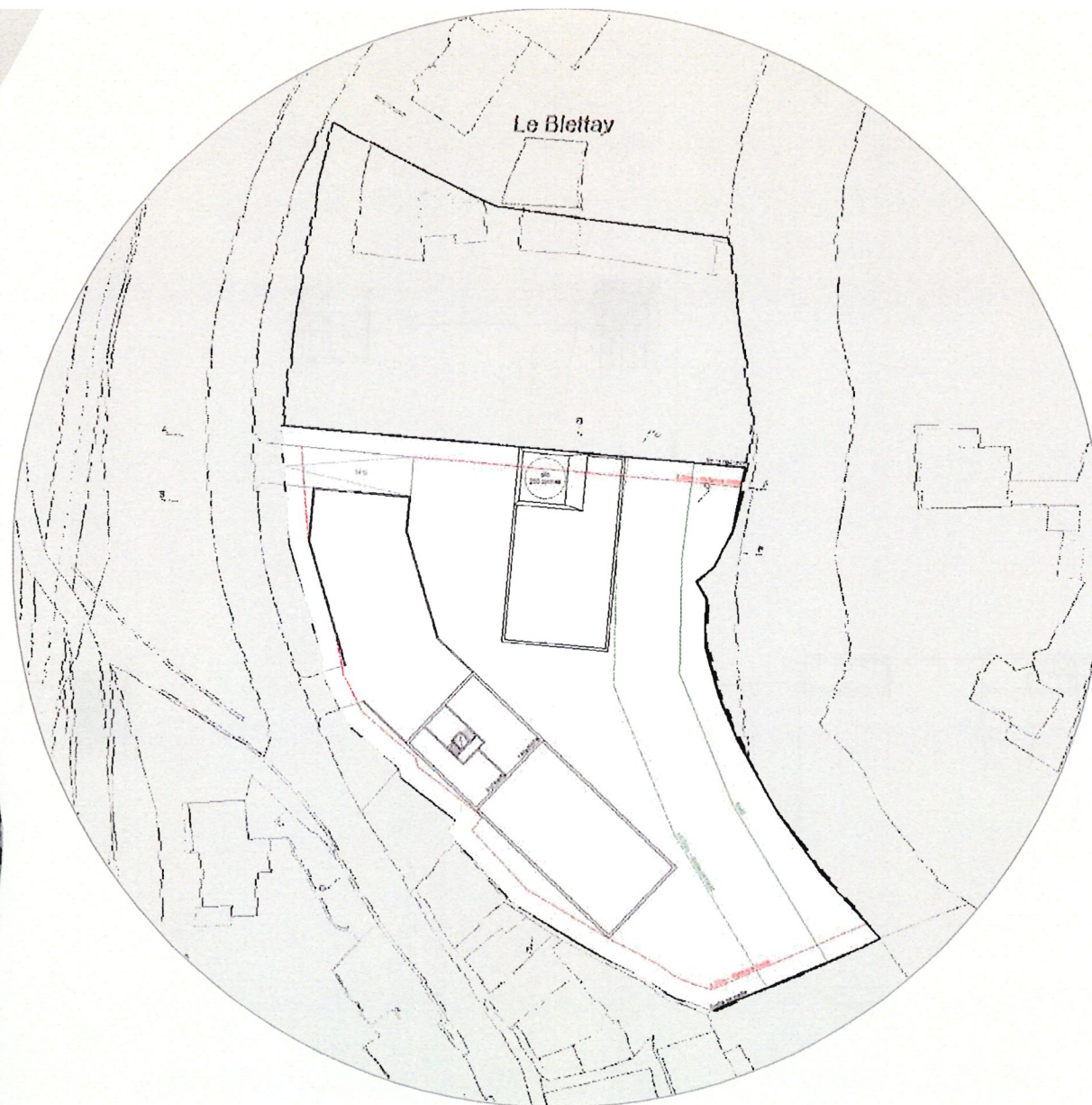
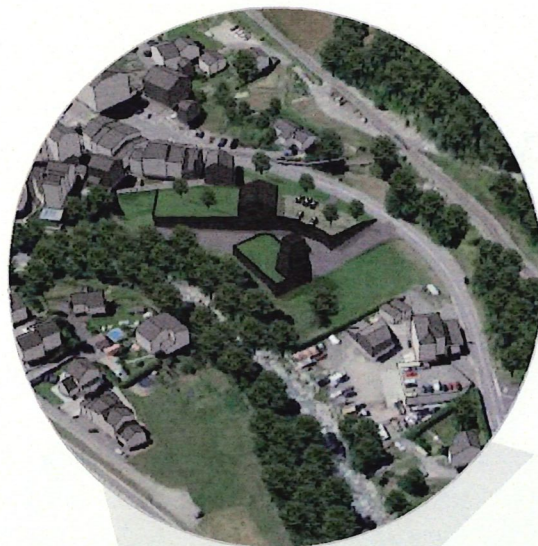


Rez supérieur



ÉTUDE DE PARTIS

Variante 1

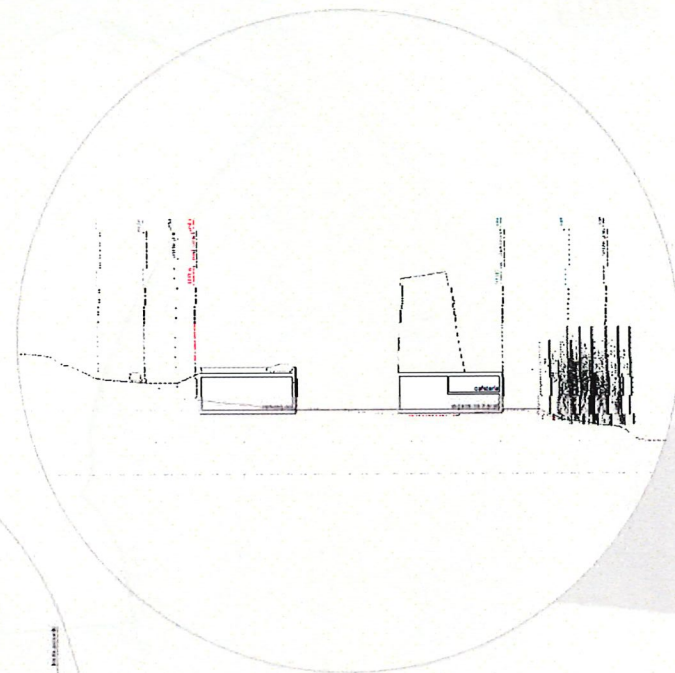
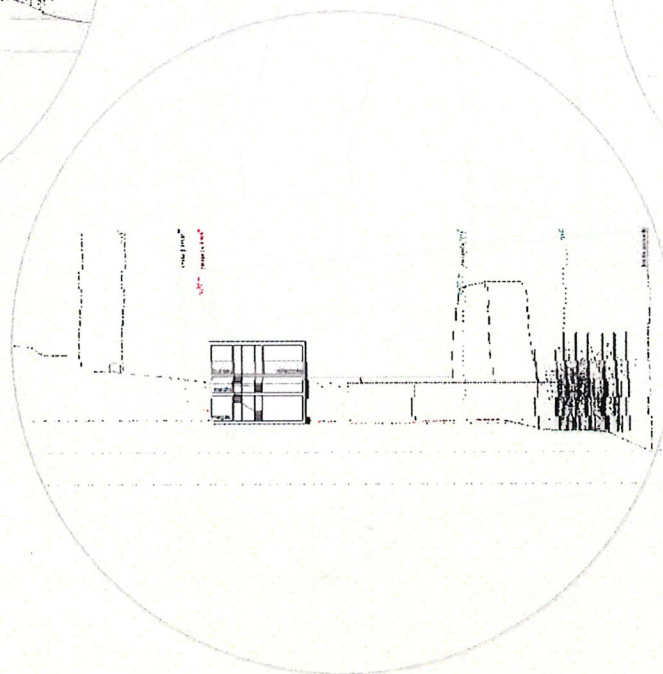
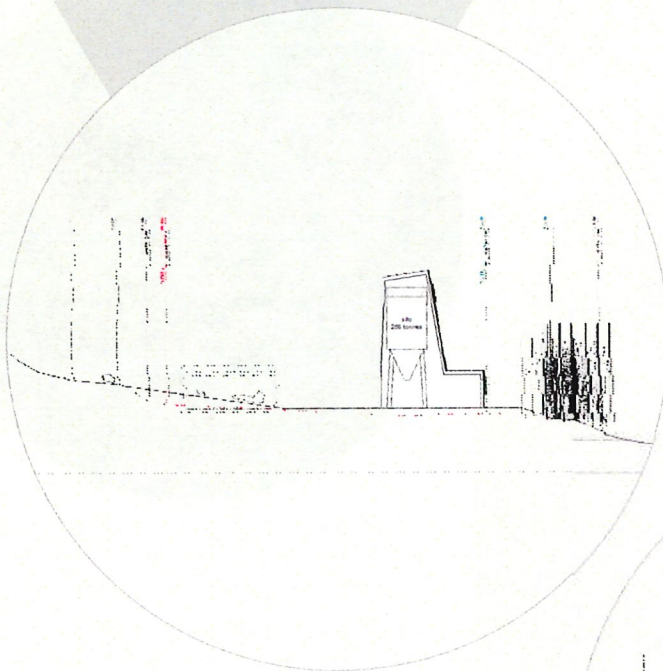


Etage



ÉTUDE DE PARTIS

Variante 1



Coupes



ÉTUDE DE PARTIS Variante 2

Halle Commune (Rez-de-chaussée)	Nombre	Surface nette	Remarques
Salubrité	1	30 m²	-
Chemin pédestre	1	20 m²	-
Service des eaux	1	50 m²	-
Signalisation	1	10 m²	-
Atelier mécanique	1	40 m²	Espace chauffé
Atelier menuiserie	1	50 m²	Espace chauffé
Magasin	1	30 m²	Espace chauffé
WC Douches	1	25 m²	Espace chauffé
Vestiaires	1	25 m²	Espace chauffé
Local produits dangereux	1	10 m²	-
Place de parc	1	180 m²	5 camionnettes + 5 pick-up
Tracteurs	1	100 m²	5 tracteurs
Place de parc (réserve)	1	50 m²	Camionnettes ou pick-up
Programme rez-de-chaussée	Total surfaces nettes :	570 m²	Sans locaux secondaires
Ratio surfaces brutes / surfaces nettes : admis 1,22	Total surface brutes :	698 m²	Yc locaux secondaires

Halle Commune (Etage)	Nombre	Surface nette	Remarques
Magasin	1	40 m²	Espace chauffé
Réfectoire	1	100 m²	Espace chauffé
Bureau 3 personnes	1	60 m²	Espace chauffé
WC	1	12 m²	Espace chauffé
Local concierge	1	10 m²	Espace chauffé
Local machine	1	20 m²	-
Local travaux publics	1	50 m²	-
Programme étage	Total surfaces nettes :	292 m²	Sans locaux secondaires
Ratio surfaces brutes / surfaces nettes : admis 1,39	Total surface brutes :	405 m²	Yc locaux secondaires

Halle Commune (Rez-de-chaussée)	Nombre	Surface nette	Remarques
Salubrité	1	30 m²	-
Chemin pédestre	1	20 m²	-
Service des eaux	1	50 m²	-
Signalisation	1	10 m²	-
Atelier mécanique	1	40 m²	Espace chauffé
Atelier menuiserie	1	50 m²	Espace chauffé
Magasin	1	30 m²	Espace chauffé
WC Douches	1	25 m²	Espace chauffé
Vestiaires	1	25 m²	Espace chauffé
Local produits dangereux	1	10 m²	-
Place de parc	1	180 m²	5 camionnettes + 5 pick-up
Tracteurs	1	100 m²	5 tracteurs
Place de parc (réserve)	1	50 m²	Camionnettes ou pick-up
Programme rez-de-chaussée	Total surfaces nettes :	570 m²	Sans locaux secondaires
Ratio surfaces brutes / surfaces nettes : admis 1,22	Total surface brutes :	698 m²	Yc locaux secondaires

Halle Commune (Etage)	Nombre	Surface nette	Remarques
Magasin	1	40 m²	Espace chauffé
Réfectoire	1	100 m²	Espace chauffé
Bureau 3 personnes	1	60 m²	Espace chauffé
WC	1	12 m²	Espace chauffé
Local concierge	1	10 m²	Espace chauffé
Local machine	1	20 m²	-
Local travaux publics	1	50 m²	-
Programme étage	Total surfaces nettes :	292 m²	Sans locaux secondaires
Ratio surfaces brutes / surfaces nettes : admis 1,39	Total surface brutes :	405 m²	Yc locaux secondaires

Cahier des charges



ÉTUDE DE PARTIS

Variante 2





ÉTUDE DE PARTIS

Variante 2

DÉPÔTS COMMUNAUX ET CANTONAUX À ORSIÈRES
Maître d'Ouvrage : État du Valais + Commune d'Orsières, 29.09.2023

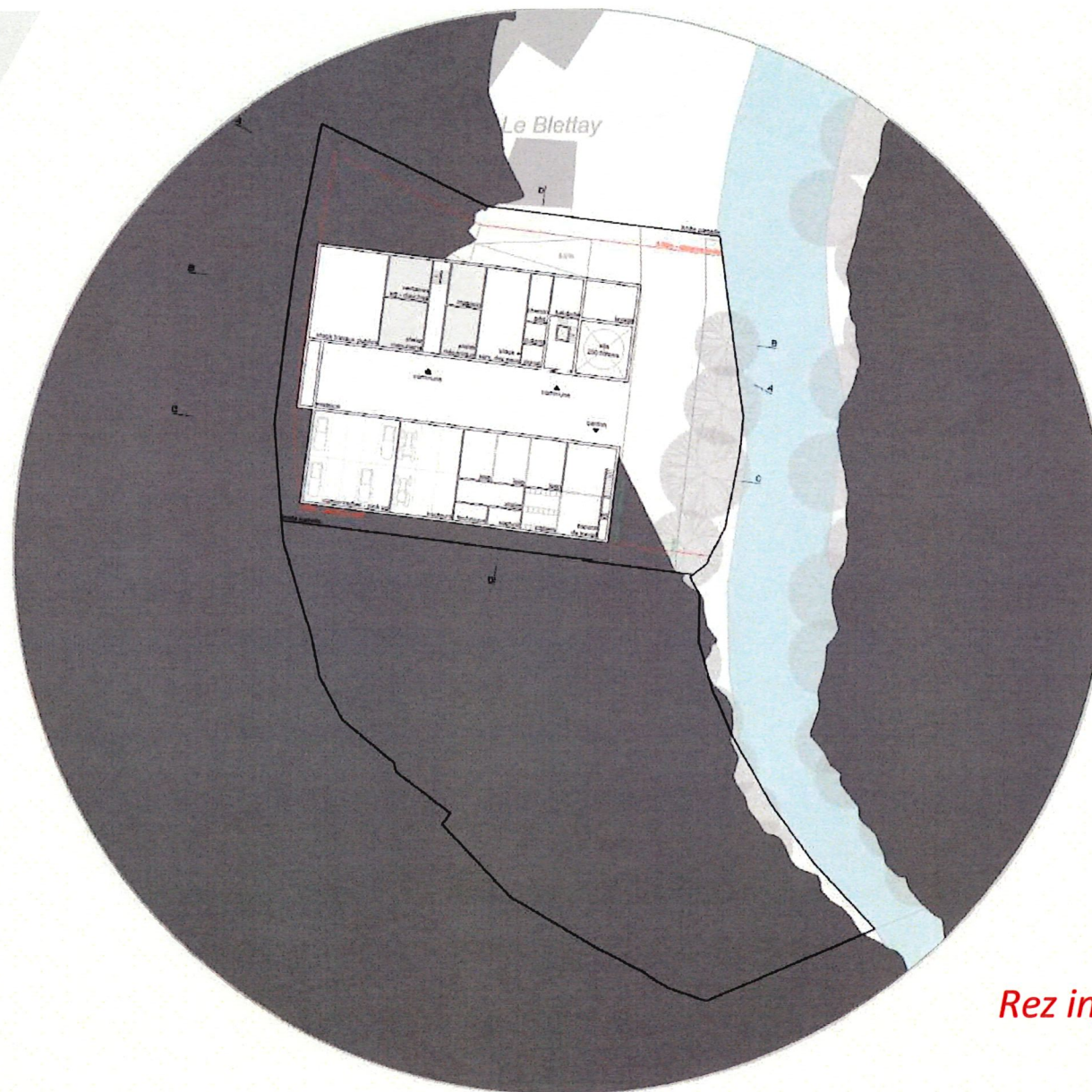
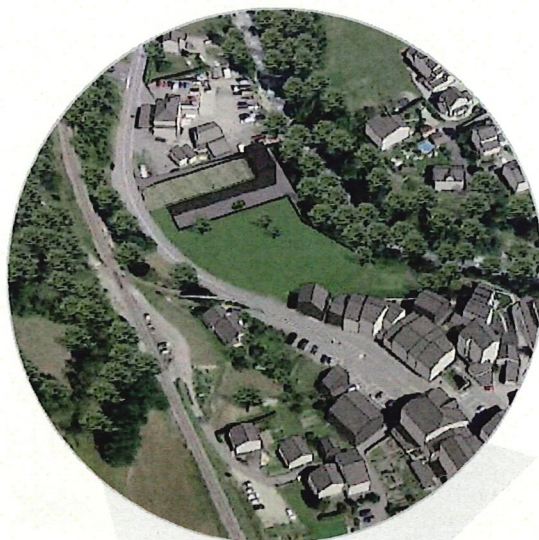


Situation



ÉTUDE DE PARTIS

Variante 2

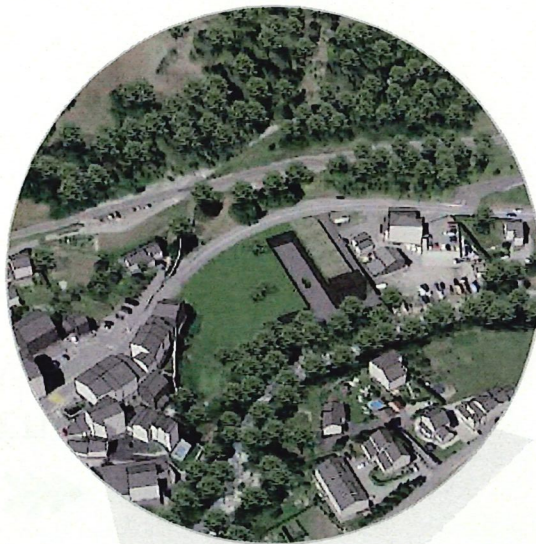


Rez inférieur



ÉTUDE DE PARTIS

Variante 2

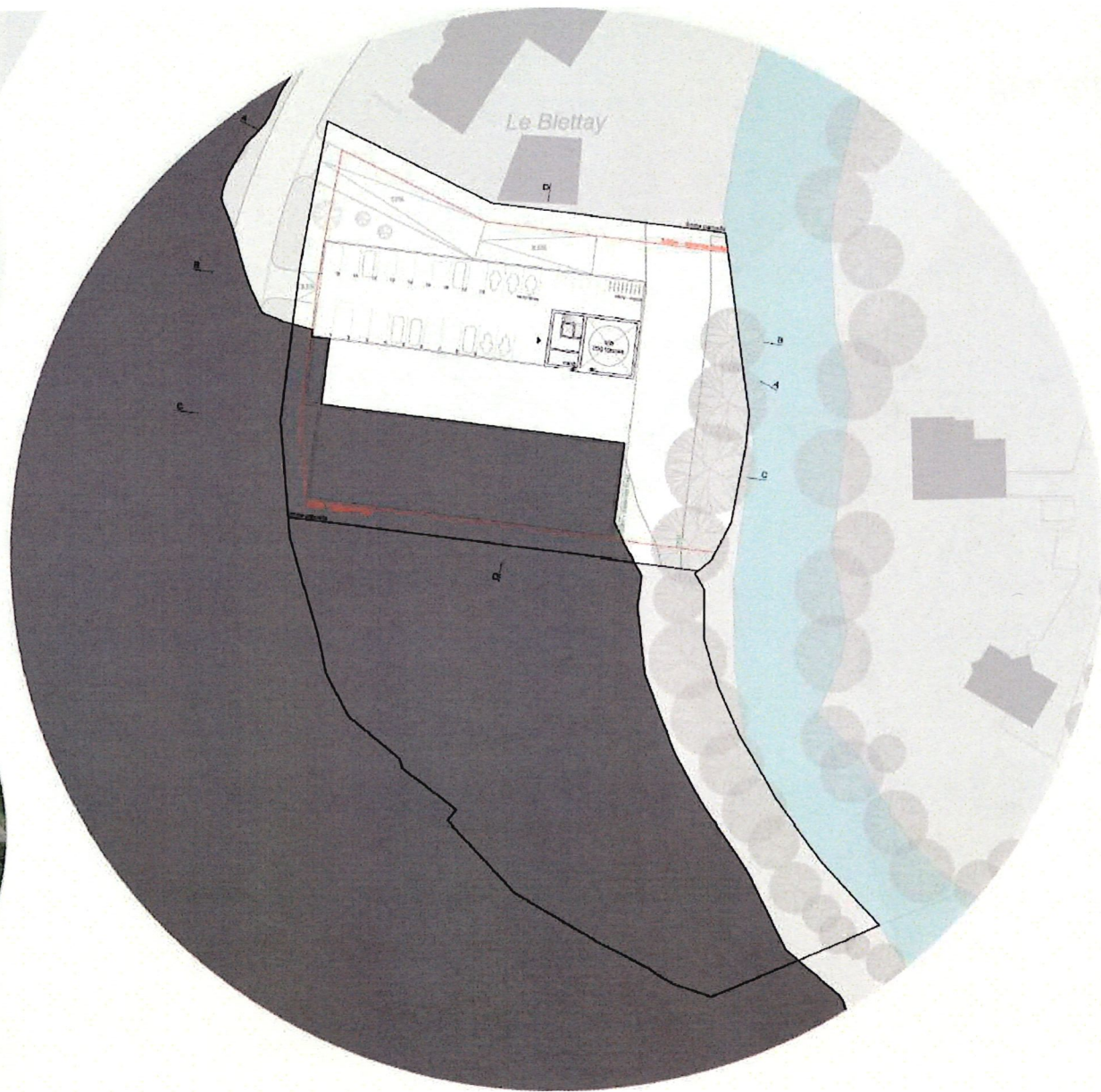
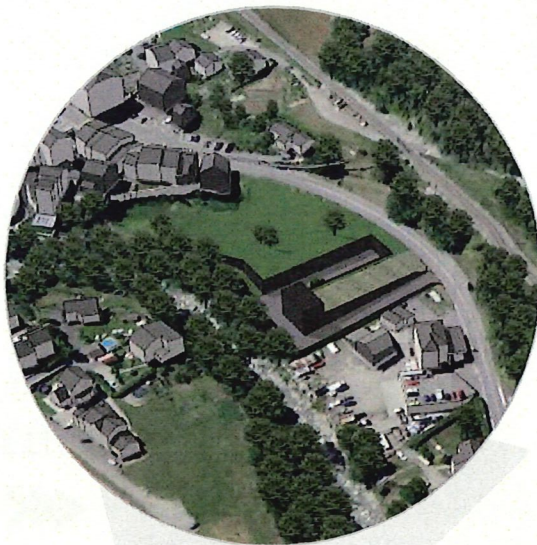


Rez supérieur



ÉTUDE DE PARTIS

Variante 2

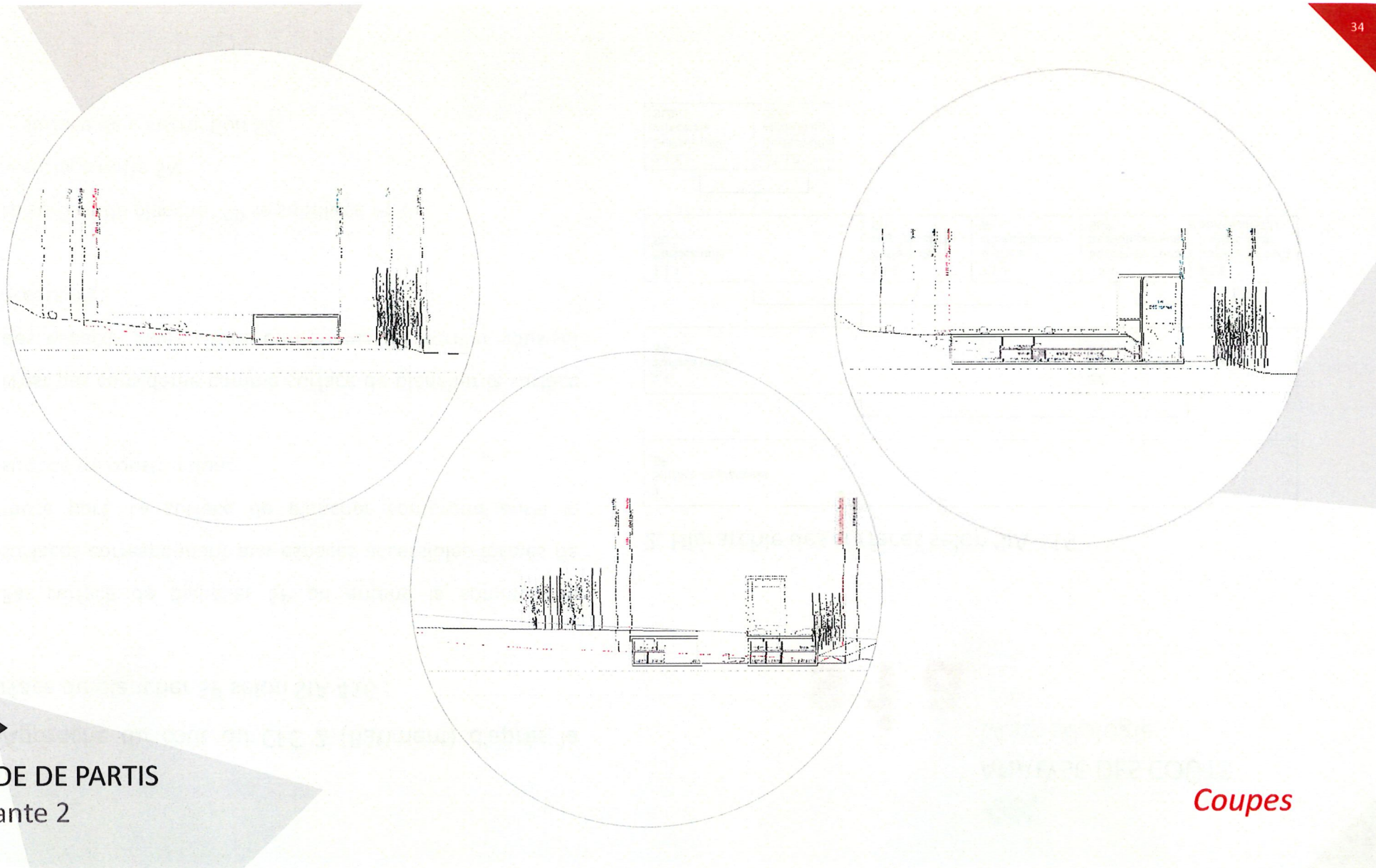


Etage



ÉTUDE DE PARTIS

Variante 2



Coupes



1. Approche du coût du CFC 2 (Bâtiment) d'après la surface de plancher SP selon SIA 416 :

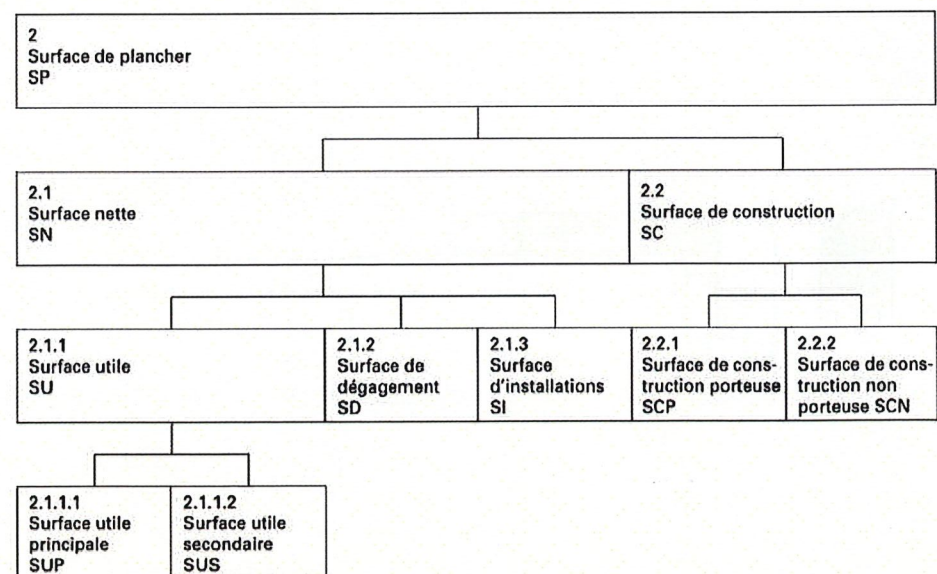
- Par surface de plancher SP on entend la somme des surfaces correspondant aux espaces accessibles fermés de toute part. La surface de plancher comprend aussi la surface de construction.
- N'est pas considérée comme surface de plancher la surface des espaces vides situés en-dessous du dernier sous-sol accessible.
- La surface de plancher SP se subdivise en :
 - surface nette SN,
 - surface de construction SC.



ANALYSE DES COÛTS Méthodologie

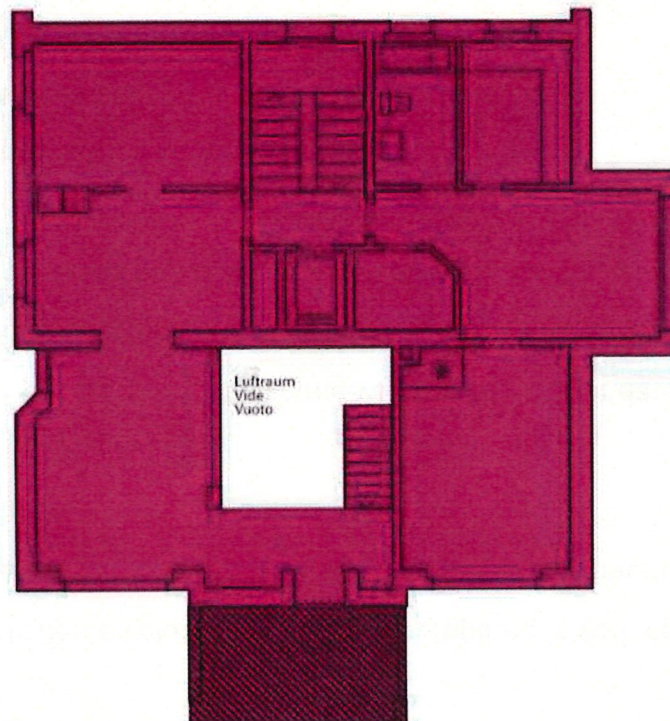
s i a

2. Hiérarchie des surfaces selon SIA 416 :



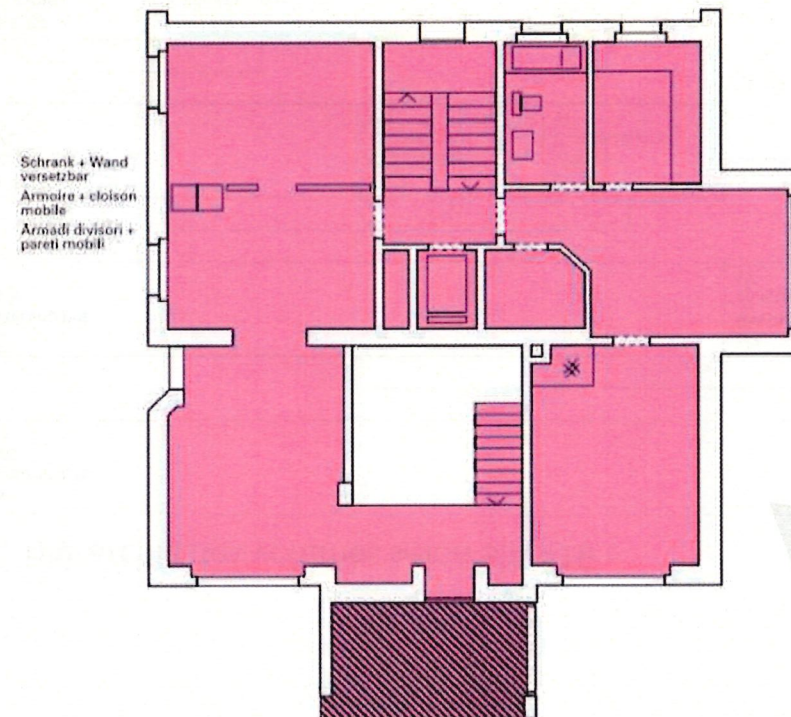


Figur 1. Geschossfläche und Aussen-Geschossfläche
Figure 1. Surface de plancher et surface externe de plancher
Figura 1. Superficie di piano e superficie di piano esterna



- 2 Geschossfläche GF
Surface de plancher SP
Superficie di piano SP
- 3 Aussen-Geschossfläche AGF
Surface externe de plancher SEP
Superficie di piano esterna SPE

Figur 2. Nettogeschossfläche und Aussen-Nettogeschossfläche
Figure 2. Surface nette et surface externe nette
Figura 2. Superficie netta e superficie netta esterna



Schrank + Wand
versetzbar
Armoire + cloison
mobile
Armadi divisori +
pareti mobili

- 2.1 Nettogeschossfläche NGF
Surface nette SN
Superficie netta SN
- 3.1 Aussen-Nettogeschossfläche ANGf
Surface externe nette SEN
Superficie netta esterna SNE



NORME SIA 416
Surfaces



2. Approche du coût du CFC 2 (Bâtiment) d'après le volume bâti VB selon SIA 416:

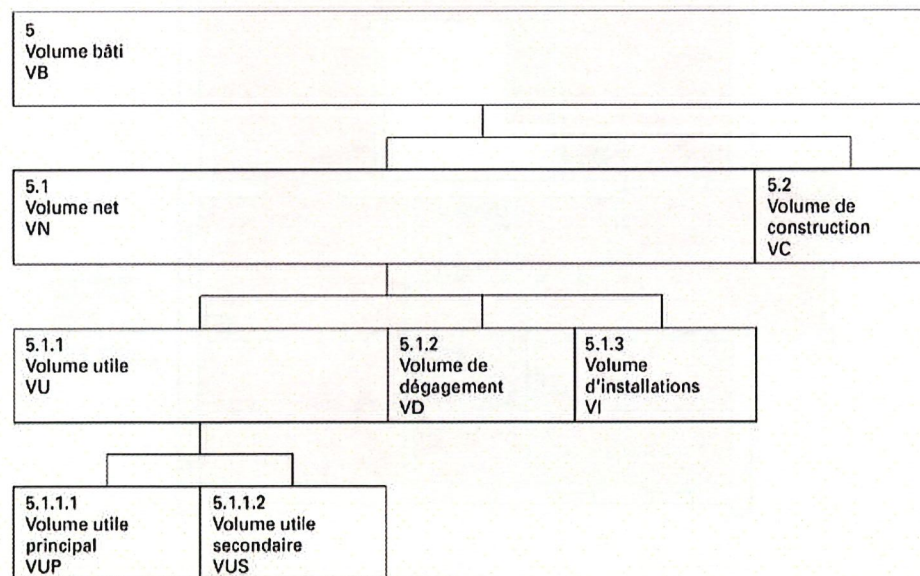
- Pour calculer le volume bâti VB, on multipliera la surface de plancher SP par la hauteur corrélative, sans suppléments ni déductions.
- Ne sont pas considérées comme volume bâti les fondations particulières destinées à améliorer la portance du sol de fondation, telles que pieux, empierrements, radiers, etc.
- Le volume bâti VB se subdivise en :
 - volume net VN,
 - volume de construction VC.



ANALYSE DES COÛTS Méthodologie

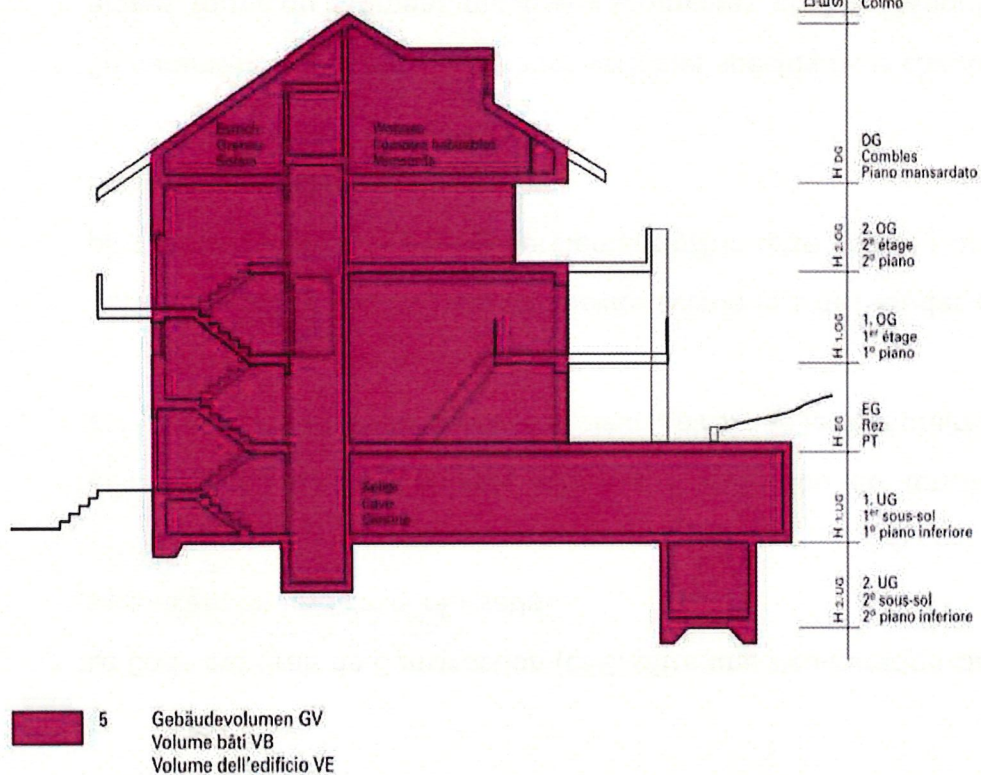
s i a

2. Hiérarchie des volumes selon SIA 416 :

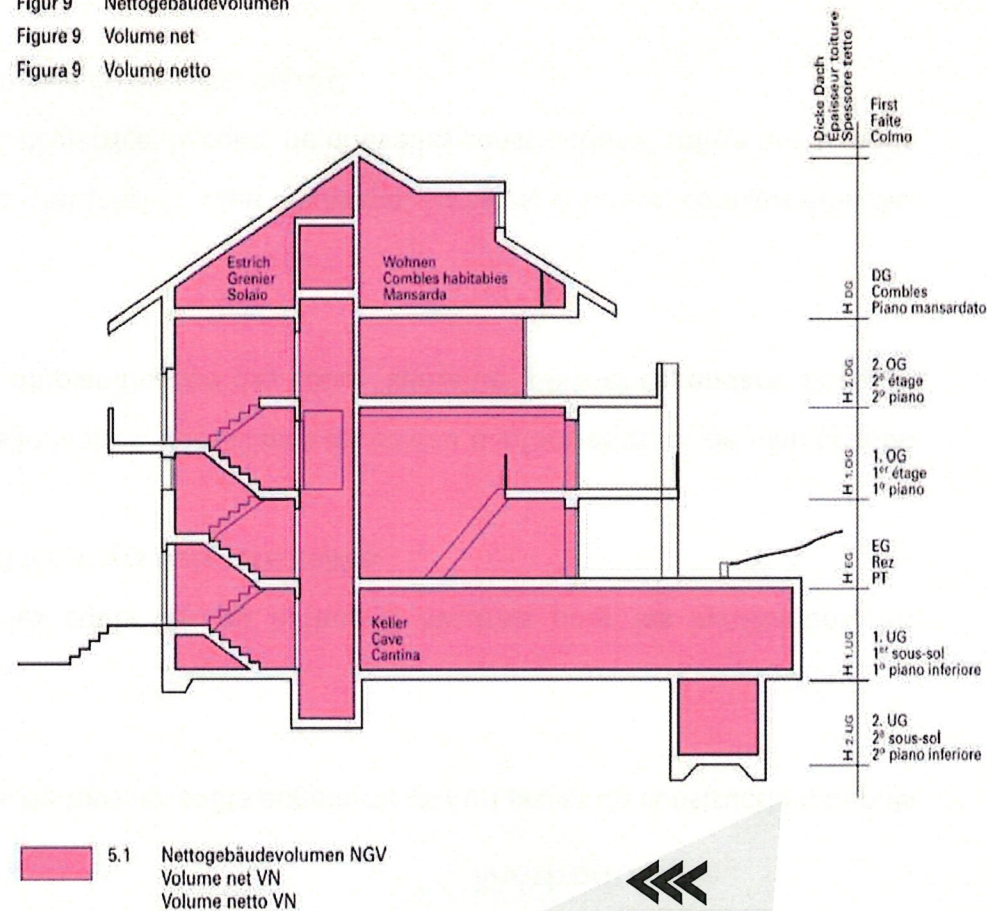




Figur 8 Gebäudevolumen
Figure 8 Volume bâti
Figura 8 Volume dell'edificio



Figur 9 Nettogebäudevolumen
Figure 9 Volume net
Figura 9 Volume netto



NORME SIA 416
Volumes



ANALYSE DES COÛTS Méthodologie

3. Approche du coût selon le Code des Frais de la Construction (CFC)

- Le Code des Frais de Construction (CFC) offre une structuration claire de tous les coûts engendrés par un projet de construction, depuis sa conception jusqu'à sa réalisation.
- Cela englobe divers éléments tels que l'acquisition du terrain, les coûts liés au bâtiment, les frais pour les installations, les aménagements et équipements extérieurs, ainsi que les honoraires et les divers frais accessoires.
- Cette méthode présente une complexité accrue lors des études préliminaires, nécessitant un niveau d'information et de planification plus élevé que ce que peut généralement offrir cette phase. L'outil de planification des coûts "keevalue" permet cependant d'obtenir une première estimation.
- En paramétrant des caractéristiques variables spécifiques à chaque projet (région, type d'ouvrage, surfaces, volumes, configuration des étages, forme du bâtiment, matériaux sommaires, etc.), le "Module Calculatrice de coûts de nouvelles constructions" utilise une banque de données actualisée régulièrement pour réaliser cette estimation initiale en fonction du CFC.



0	Terrain
1	Travaux Préparatoires
2	Bâtiment
20	Excavation
21	Gros Oeuvre 1
22	Gros Oeuvre 2
23	Installations électriques
24	Installations CVC
25	Installations sanitaires
26	Installations de transport
27	Aménagements intérieurs 1
28	Aménagements intérieurs 2
29	Honoraires
3	Équipements d'exploitation
4	Aménagements extérieurs
5	Frais secondaires
6	Réserve
7	Réserve
8	Réserve
9	Ameublement et décoration



ANALYSE DES COÛTS
Codes des Frais de Construction



ANALYSE DES COÛTS Méthodologie

4. Synthèse des méthodes extrapoler des valeurs moyennes

- L'analyse des coûts de construction de projets similaires permet d'établir des valeurs moyennes, telles que :
 - Coût de construction (CFC 2) selon SP en CHF/m²
 - Coût de construction (CFC 2) selon VB en CHF/m³
- Plusieurs outils sont disponibles à cette fin :
 - Werk-Material développé avec le CRB,
 - Keevalue avec le «Module Calculatrice de coûts de nouvelles constructions».
- En superposant les données obtenues à partir de ces différentes méthodes de calcul, on obtient des valeurs moyennes relativement représentatives. Ces valeurs moyennes permettront d'estimer les coûts des ouvrages concernés de manière plus précise.
- Il est important de noter que les standards de construction, le choix des équipements, des installations techniques, des finitions, de la configuration spatiale, et d'autres éléments, peuvent influencer de manière significative les coûts de construction aux différentes phases du projet (avant-projet, projet, exécution).



ANALYSE DES COÛTS

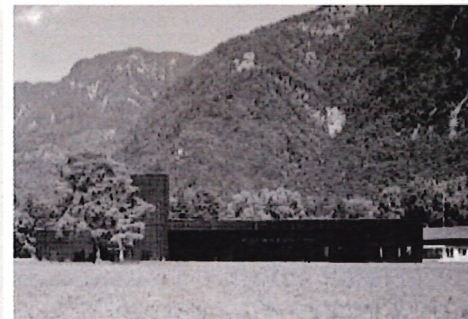
Références Werk-Material



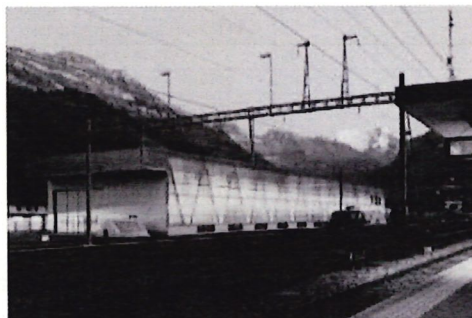
60391
Gartenbau-Werkhof in Winterthur



60151
Complexe communal et déchèterie, Saint-Prex, VD



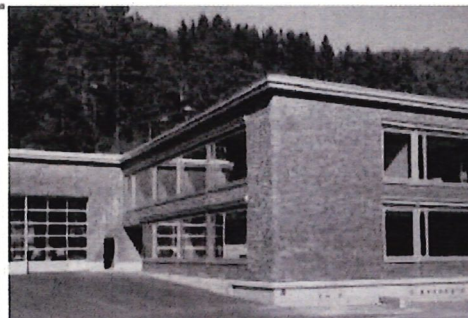
60109
Gemeindewerkhof Neugrüt, Balzers, FL



59407
Erhaltungs- und Interventionszentrum
Frutigen, BE



59023
Werkhof in Davos



59017
Werkhof in Ilanz

Sélection du type d'ouvrage

13.03 Bâtiments de service et d'entretien routier

Types d'ouvrages système de classification

werk-material

Finalisation

1974 2026

Canton

(Tout)

Type constructif

(Tout)

Type de construction

(Tout)

Source

(Tout)

classifications de coûts

(Tout)

Nom et ID du projet

Paramètres

Les paramètres sont effectifs dans toutes les vues

Niveau des prix et grande région OFS

2023.04 Suisse



Données d'objet	
Désignation de l'objet	DÉPÔT ORSIÈRES - V1 (4)
Utilisation principale	Ouvrages de transport - Bâtiments de service et d'entretien routier - Standard supérieur
Rue et no	
Code postal et lieu	1937 1937 Orsières

Quantité	
Surface de plancher SP SIA 416	2'273 m²
Volume bâti VB SIA 416	13'027 m³
Pourcentage du volume du bâtiment sous le terrain (%)	40,00 %
Surface des abords aménagés SAA SIA 416	3'141 m²
Nombre de bâtiments	2
Nombre d'étages au-dessus du terrain	3
Nombre d'étages souterrains	0
Nombre de places de stationnement en sous-sol	0
Installations de transport, ascenseurs verticaux	1

Complexité	
Mur extérieur (habillage et construction)	Construction préfabriquée en bois - Revêtement simple et léger
Forme du toit	Toit plat
Norme énergétique / écologique	Minergie ou comparable, Installation photovoltaïque
Conditions de la parcelle et du chantier	WK3 - Conditions spatiales de chantier étendues
Travaux préparatoires	WK4 - travaux préparatoires usuels, moyens
Répétition des éléments préfabriqués	WK6 - Peu d'éléments de construction préfabriqués similaires
Complexité de la forme du bâtiment	WK3 - Forme du bâtiment légèrement inférieure à la moyenne
Part de fenêtres	WK4 - Part de fenêtres usuelle, moyenne

Qualité	
Installation électrique	WK5 - Installations électriques légèrement supérieures à la moyenne
Installation de chauffage, ventilation, climatisation	WK3 - systèmes CVC légèrement inférieurs à la moyenne
Installations sanitaires / cuisine	WK3 - Installations sanitaires inférieures à la moyenne
Aménagements intérieurs 1	WK3 - Aménagements intérieurs 1 légèrement inférieurs à la moyenne
Aménagements intérieurs 2	WK3 - Aménagements intérieurs 2 légèrement inférieurs à la moyenne
Abords	WK6 - Travaux d'aménagements extérieurs conséquents

Saisie manuelle		
Désignation	CHF	Attribution CFC
Réserve		6 Réserve



ANALYSE DES COÛTS

Variante 1 - Keevalue

Estimation des coûts					
Structure selon CFC	hors TVA	y c. TVA	Parts	Valeurs référentielles	Répartition des coûts
1 Travaux préparatoires	208'914.-	225'000.-	2.5%	99.- CHF/m² SP	○
2 Bâtiment	6'932'219.-	7'466'000.-	100.0% 83.7%	3'285.- CHF/m² SP	○
20 Enceinte de fouille	440'111.-	474'000.-	6.3%	209.- CHF/m² SP	○
21 Gros-œuvre 1	2'838'440.-	3'057'000.-	40.9%	1'345.- CHF/m² SP	○
22 Gros-œuvre 2	709'378.-	764'000.-	10.2%	336.- CHF/m² SP	○
23 Installations électriques	406'685.-	438'000.-	5.9%	193.- CHF/m² SP	○
24 Installations CVC	330'548.-	356'000.-	4.8%	157.- CHF/m² SP	○
25 Installations sanitaires	194'986.-	210'000.-	2.8%	92.- CHF/m² SP	○
26 Installations de transport	59'424.-	64'000.-	0.9%	28.- CHF/m² SP	○
27 Aménagements intérieurs 1	311'049.-	335'000.-	4.5%	147.- CHF/m² SP	○
28 Aménagements intérieurs 2	239'554.-	258'000.-	3.5%	114.- CHF/m² SP	○
29 Honoraire	1'402'043.-	1'510'000.-	20.2%	664.- CHF/m² SP	○
4 Abords	870'938.-	938'000.-	10.5%	299.- CHF/m² SAA	○
5 Coûts de construction accessoires	265'552.-	286'000.-	3.2%	126.- CHF/m² SP	○
6 Réserve	0.-	0.-	0.0%	0.- CHF/m² SP	
Coûts de réalisation CHF	8'277'623.-	8'915'000.-	100.0%	3'922.- CHF/m² SP	○

Valeurs référentielles de coûts CFC 2 y c. TVA	
CHF / m² SP SIA 416	3'285.-
CHF / m² VB SIA 416	573.-

Valeurs référentielles d'échéance	
Temps de planification	19 mois
Durée de construction	18 mois



ESTIMATION SOMMAIRE Variante 1

Estimation sommaire CFC 2 (± 25%)

Selon SP
SIA 416

SP COMMUNE = 1'593 m²

SP CANTON = 493 m²

SP COMMUNS = 187 m²

SP TOTALE = 2'273 m² x 3'200.- CHF/m² = 7'273'600.- CHF

Selon VB
SIA 416

VB TOTAL = 13'026.90 m³ x 600.- CHF/m³ = 7'816'140.- CHF

Valeurs moyennes TOTAL CFC 2 = 7'544'870.- CHF

Coûts de réalisation CFC 1 à 9 (± 25%)

CFC	Position	CHF TTC	%	Valeur réf.
1	Travaux Préparatoires	227'300.-	2.47	100.- CHF/m ² SP
2	Bâtiment	7'544'870.-	81.96	3'319.- CHF/m ² SP
3	Équipements d'exploitation	181'840.-	1.98	80.- CHF/m ² SP
4	Aménagements extérieurs	785'250.-	8.53	250.- CHF/m ² SAA
5	Frais secondaires	284'125.-	3.09	125.- CHF/m ² SP
9	Ameublement et décoration	181'840.-	1.98	80.- CHF/m ² SP
1 à 9	Coût de réalisation	9'205'225.-	100	4'050.- CHF/m ² SP

Part Commune : 74% soit ~ CHF 6.8 Mio.

Part Canton : 26% soit ~ CHF 2.4 Mio.

Valeurs réf. CFC 2

Surface CHF / m² SP SIA 416 : 3'319.-

Volume CHF / m³ VB SIA 416 : 579.-



Données d'objet	
Désignation de l'objet	DÉPÔT ORSIÈRES - V2
Utilisation principale	Ouvrages de transport - Bâtiments de service et d'entretien routier - Standard supérieur
Rue et no	
Code postal et lieu	1937 1937 Orsières

Quantité	
Surface de plancher SP SIA 416	2'111 m²
Volume bâti VB SIA 416	10'999 m³
Pourcentage du volume du bâtiment sous le terrain (%)	55.00 %
Surface des abords aménagés SAA SIA 416	2'200 m²
Nombre de bâtiments	2
Nombre d'étages au dessus du terrain	3
Nombre d'étages souterrains	0
Nombre de places de stationnement en sous-sol	0
Installations de transport, ascenseurs verticaux	1

Complexité	
Mur extérieur (habillage et construction)	Construction préfabriquée en bois – Revêtement simple et léger
Forme du toit	Toit plat
Norme énergétique / écologique	Minergie ou comparable, Installation photovoltaïque
Conditions de la parcelle et du chantier	WK3 – Conditions spatiales de chantier étendues
Travaux préparatoires	WK4 – Travaux préparatoires usuels, moyens
Répétition des éléments préfabriqués	WK6 – Peu d'éléments de construction préfabriqués similaires
Complexité de la forme du bâtiment	WK3 – Forme du bâtiment légèrement inférieure à la moyenne
Part de fenêtres	WK4 – Part de fenêtres usuelle, moyenne

Qualité	
Installation électrique	WK5 – Installations électriques légèrement supérieures à la moyenne
Installation de chauffage, ventilation, climatisation	WK3 – systèmes CVC légèrement inférieurs à la moyenne
Installations sanitaires / cuisine	WK3 – Installations sanitaires inférieures à la moyenne
Aménagements intérieurs 1	WK3 – Aménagements intérieurs 1 légèrement inférieurs à la moyenne
Aménagements intérieurs 2	WK3 – Aménagements intérieurs 2 légèrement inférieurs à la moyenne
Abords	WK6 – Travaux d'aménagements extérieurs conséquents

Saisie manuelle		
Désignation	CHF	Attribution CFC
Réserve		6 Réserve



ANALYSE DES COÛTS

Variante 2 - Keevalue

Estimation des coûts					
Structure selon CFC	hors TVA	y c. TVA	Parts	Valeurs référentielles	Répartition des coûts
1 Travaux préparatoires	195'915.-	211'000.-	2.6%	100.- CHF/m² SP	⊕
2 Bâtiment	6'402'043.-	6'895'000.-	100.0% 85.3%	3'266.- CHF/m² SP	⊕
20 Enceinte de fouille	517'177.-	557'000.-	8.1%	264.- CHF/m² SP	⊕
21 Gros-œuvre 1	2'655'525.-	2'860'000.-	41.5%	1'355.- CHF/m² SP	⊕
22 Gros-œuvre 2	533'890.-	575'000.-	8.3%	272.- CHF/m² SP	⊕
23 Installations électriques	367'688.-	396'000.-	5.7%	188.- CHF/m² SP	⊕
24 Installations CVC	303'621.-	327'000.-	4.7%	155.- CHF/m² SP	⊕
25 Installations sanitaires	177'344.-	191'000.-	2.8%	90.- CHF/m² SP	⊕
26 Installations de transport	59'424.-	64'000.-	0.9%	30.- CHF/m² SP	⊕
27 Aménagements intérieurs 1	288'765.-	311'000.-	4.5%	147.- CHF/m² SP	⊕
28 Aménagements intérieurs 2	204'271.-	220'000.-	3.2%	104.- CHF/m² SP	⊕
29 Honoraire	1'294'336.-	1'394'000.-	20.2%	660.- CHF/m² SP	⊕
4 Abords	669'452.-	721'000.-	8.9%	328.- CHF/m² SAA	⊕
5 Coûts de construction accessoires	240'483.-	259'000.-	3.2%	123.- CHF/m² SP	⊕
6 Réserve	0.-	0.-	0.0%	0.- CHF/m² SP	
Réserve					
Coûts de réalisation CHF	7'507'892.-	8'086'000.-	100.0%	3'830.- CHF/m² SP	⊕

Valeurs référentielles de coûts CFC 2 y c. TVA	
CHF / m² SP SIA 416	3'266.-
CHF / m³ VB SIA 416	627.-

Valeurs référentielles d'échéance	
Temps de planification	19 mois
Durée de construction	18 mois



ESTIMATION SOMMAIRE Variante 2

Estimation sommaire CFC 2 (± 25%)

Selon SP SIA 416

SP  = 1'448 m³

SP  = 536 m³

SP  = 127 m³

SP  = 2'111 m³ x 3'250.- CHF/m³ = 6'860'750.- CHF

Selon VB SIA 416

VB  = 10'998.65 m³ x 630.- CHF/m³ = 6'929'150.- CHF

Valeurs moyennes TOTAL CFC 2 = 6'894'950.- CHF

Coûts de réalisation CFC 1 à 9 (± 25%)

CFC	Position	CHF TTC	%	Valeur réf.
1	Travaux Préparatoires	211'100.-	2.56	100.- CHF/m ² SP
2	Bâtiment	6'894'950.-	83.50	3'266.- CHF/m ² SP
3	Équipements d'exploitation	168'880.-	2.05	80.- CHF/m ² SP
4	Aménagements extérieurs	550'000.-	6.66	250.- CHF/m ² SAA
5	Frais secondaires	263'875.-	3.20	125.- CHF/m ² SP
9	Ameublement et décoration	168'880.-	2.05	80.- CHF/m ² SP
1 à 9	Coût de réalisation	8'257'685.-	100	3'912.- CHF/m ² SP

Part Commune : 72% soit ~ CHF 5.95 Mio.

Part Canton : 28% soit ~ CHF 2.31 Mio.

Valeurs réf. CFC 2

Surface CHF / m² SP SIA 416 : 3'266.-

Volume CHF / m³ VB SIA 416 : 627.-



SYNTHÈSE



VARIANTE 1

Points forts :

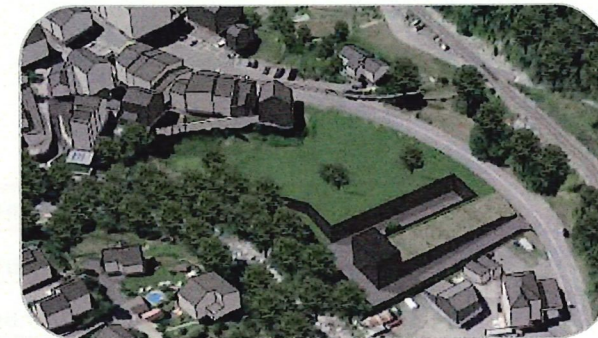
- Remplit le cahier des charges initial du mandat.
- Satisfait les besoins spécifiques de M. Bérard en matière de disposition des parcelles au nord du site.
- Offre une opportunité à la commune et au canton de conserver un contrôle total sur le développement de cette entrée stratégique du village.

Points faibles :

- Nécessite une intégration paysagère minutieuse, ce qui augmente la consommation d'espace de parcelles.
- La proximité avec le tissu bâti existant rend la mission plus complexe.

Conclusion:

Malgré la démonstration de la faisabilité sur les plans réglementaires, programmatiques et économiques, des interrogations subsistent quant à la stratégie à adopter, notamment en termes d'intégration paysagère et de délicatesse dans la proximité avec le tissu bâti préexistant.



VARIANTE 2

Points forts :

- Propose une implantation rationnelle et compacte, économisant ainsi les surfaces foncières.
- Éloigne la "zone industrielle" du tissu bâti historique en conservant un espace végétal tampon.
- Offre des avantages à M. Bérard en améliorant ses accès, favorisant une éventuelle mutualisation.

Points faibles :

- Ne répond pas aux attentes de M. Bérard concernant la disposition des parcelles au nord, nécessitant ainsi des négociations délicates et incertaines.
- Pourrait nécessiter une révision du cahier des charges pour minimiser l'impact paysager et les besoins en surface de parcelles.
- Risque de perte de contrôle sur le développement du secteur sud.

Conclusion:

La faisabilité de cette variante est liée à des aspects fonciers complexes. Il est crucial d'évaluer attentivement la possibilité de négociations avant de rejeter cette option, car celle-ci semblerait de prime abord plus intuitive.