



ESPACE TSAUMIAU

REHABILITATION D'UNE CABANEA CRANS-MONTANA

Table des matières

1	Introduction	3
2	La destination Crans-Montana	4-5
3	Présentation du projet	6
4	Contexte et délimitation du DSDP	7
5	Plans, coupes et façades	8-9
5	Vue extérieure 3D	10
6	Chiffres clefs - Autorisation de construire	11
7	Budget de construction - Surface de terrain en DSDP	12
8	Vue intérieure 3D	13

Introduction

La cabane du Tsaumiau, propriété de la Grande Bourgeoisie de la Noble Contrée, présente **un intérêt indéniable pour la station de Crans-Montana** par sa situation, à proximité immédiate du départ de la télécabine des Violettes.

Fort de ce constat, le Conseil de la Grande Bourgeoisie a décidé en 2017 de valoriser ce patrimoine et a confié au bureau d'architecte actescollectifs, basé à Sierre, le projet de sa réhabilitation. L'objectif affiché est de réaliser **un hébergement de type 'cabane'** sur la base de réalisations similaires.

Le projet a débuté par un relevé de l'existant ainsi qu'une analyse de l'état de la structure porteuse. Ensuite, le Conseil de la Grande Bourgeoisie, en collaboration avec le bureau d'architectes, a pu définir les axes du projet. Le programme des locaux s'articule autour de **40 lits d'hébergement en dortoir**, d'une chambre pour moniteurs, d'une chambre indépendante pour les gérants et des espaces communs nécessaires à l'accueil des clients ainsi que des espaces privés servant à la cuisine et aux locaux annexes.

L'avant-projet a été développé durant l'année 2018 et a abouti au printemps 2019 au dépôt d'un dossier de demande d'autorisation de construire auprès du Secrétariat Cantonal des Constructions (SeCC). Le bâtiment étant situé hors de la zone à bâtir, c'est le Canton qui est compétent pour traiter ce dossier que la commune de Crans-Montana a préavisé favorablement. En date du 6 novembre 2019, **la Commission Cantonale des Constructions (CCC) a délivré l'autorisation de construire (annexée en page 12).**

Avec ce document de présentation, le Conseil de la Grande Bourgeoisie de la Noble Contrée désire **faire connaître le projet de réhabilitation de la cabane du Tsaumiau** à tous les potentiels partenaires intéressés à sa réalisation et à son exploitation.

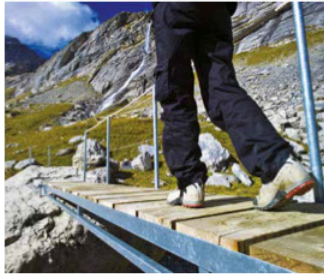
Grande Bourgeoisie de la Noble Contrée propriétaire de la cabane du Tsaumiau a décidé en 2017 de procéder à sa rénovation.





15 parcours de ski de randonnée (89 km)

15 Skitouren-Routen (89 km)



Randonnée estivale (320 km)

Sommerwanderungen (320 km)



1 patinoire (extérieure en hiver, intérieure en été)

1 Eisbahn (im Winter aussen, im Sommer innen)



3 pistes de curling indoor

3 Indoor-Curlingbahnen

Randonnée hivernale (87 km)

Winterwanderungen (87 km)



10 parcours de vélo de route (200 km)

11 itinéraires VTT (177 km)

10 Strassenvelo-Routen (200 km)
11 Mountainbike-Routen (177 km)



1 centre équestre

1 mini-golf

1 Reitzentrum - 1 Minigolf



15 parcours de trail (200 km)

15 Trail-Routen (200 km)



2 centres sportifs (sports d'action, escalade, tennis, ...)

2 Sportzentren (Actionsport, Klettern, Tennis, ...)



1 cable wake 1 accrobranche

1 Wakeboard-Lift - 1 Seilpark



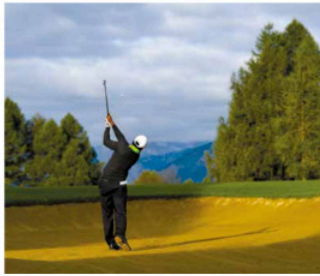
2 pistes de luge et snowtubing

2 Schlittel- und Snowtubing-Pisten



CRANS MONTANA

Absolutely



4 parcours de golf

1 centre de golf indoor

4 Golfplätze - 1 Indoor-Golfcenter



De la plaine du Rhône, à 500 mètres d'altitude, jusqu'au glacier de la Plaine Morte à 3'000 mètres sur mer, Crans-Montana est une région ensoleillée avec une vue imprenable qui s'étend sur la guirlande de sommets allant du Dom au Mont-Blanc en passant par le Weisshorn et le Cervin. Des lacs, des forêts, un glacier, des vignes, la région a tout à offrir aux amoureux de la nature. Les sportifs sont comblés par les nombreuses infrastructures leur étant dédiées, tout comme les amateurs de culture par la richesse de l'offre de musées, d'événements et de festivals. Crans-Montana, c'est vraiment tous les avantages du lifestyle urbain à la montagne avec un large choix de restaurants allant de la cabane d'alpage aux tables étoilées, de nombreux magasins et boutiques, du wellness, des divertissements variés et une nightlife animée. C'est donc une destination de prédilection à n'importe quel moment de l'année, avec un accès à la montagne par les remontées mécaniques 365 jours par an.

140 km de pistes de ski,

dont 45% enneigées mécaniquement
(9% de pistes noires, 75% de rouges, 12% de bleues)

140 km Skipisten, davon 45% beschneit
(9% schwarze, 75% rote und 12% blaue Pisten)



2 pistes de ski homologuées Coupe du monde

2 homologierte Weltcup-Pisten



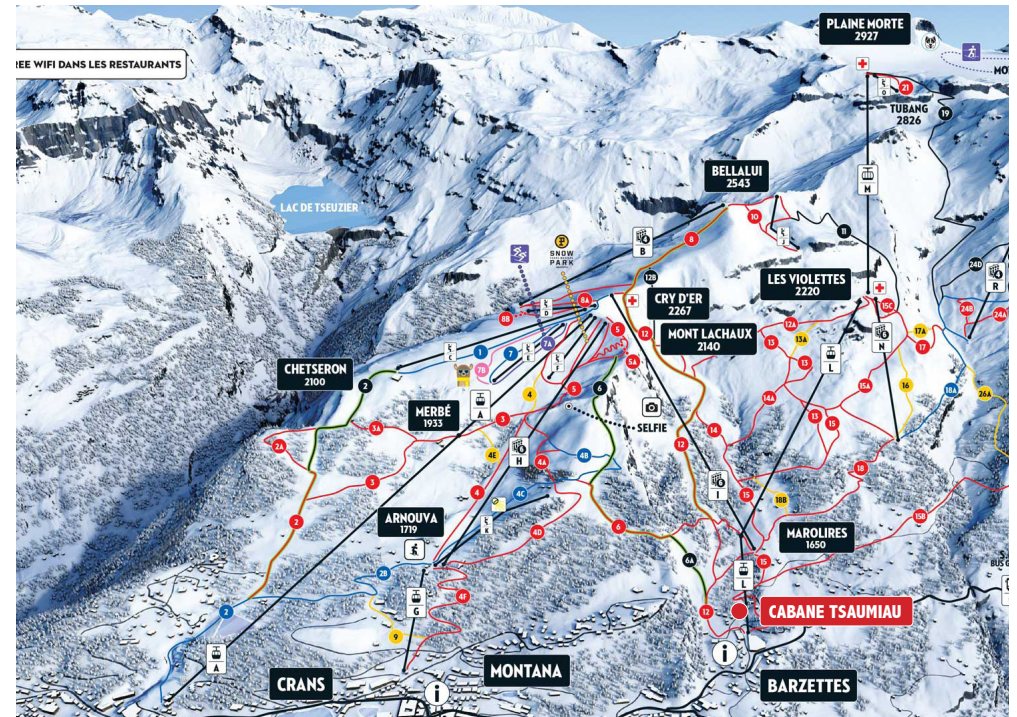
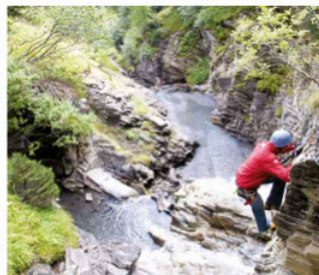
100 000 m² de snowpark, avec 1 halfpipe olympique

100 000 m² Snowpark, mit 1 olympischen Halfpipe



24 remontées mécaniques

24 Bergbahnen



Présentation du projet

Implantation

La cabane «Tsaumiau» est implantée du côté amont d'une petite clairière située à l'orée de la forêt au Nord de la gare inférieure du télécabine Violettes - Plaine-Morte dans le quartier des Barzettes. **La cabane est idéalement située** sur les pistes de ski à 4 minutes de l'arrivée de la piste Nationale.

Accès

La cabane se situe à environ 400m et 4 minutes de marche de la télécabine.

En hiver, elle se situe sur la piste de ski et est accessible à pied depuis la route déneigée située à environ 100m en contrebas. Durant cette saison, la cabane est aussi accessible en dameuse ou en moto-neige. **En été**, elle est accessible à pied, en VTT ou en véhicule 4x4 depuis la route de Plumachit située du côté Nord-Est ou encore depuis le chemin de la Nationale au Sud-Ouest.

Concept architectural

Le projet développé se veut respectueux du patrimoine et de l'intégration dans le paysage, il a donc été conçu dans l'esprit de l'ancienne cabane. La volumétrie existante a été conservée, le principe du socle en maçonnerie accueillant les parties publiques au rez-de-chaussée et du volume supérieur en bois accueillant les chambres est maintenu. L'expression volumétrique du futur bâtiment sera très proche de l'état actuel. Le socle sera maintenu en maçonnerie crépie tandis que la partie en bois sera réalisée en mélèze non-traité provenant des forêts de la Grande-Bourgeoisie de la Noble-Contrée, le mélèze sera laissé à l'état brut, il se patinera dans le temps.

Energie

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau sanitaire pourrait être assurée par une pompe à chaleur ou par une chaudière à pellets (granulés de bois).

La cabane sera reliée au réseau électrique, la puissance sera adaptée en fonction des besoins techniques pour le chauffage, la ventilation et les installations de cuisine professionnelles. Les installations sanitaires seront reliées au réseau d'assainissement E-U de la commune de Crans-Montana.

Equipement

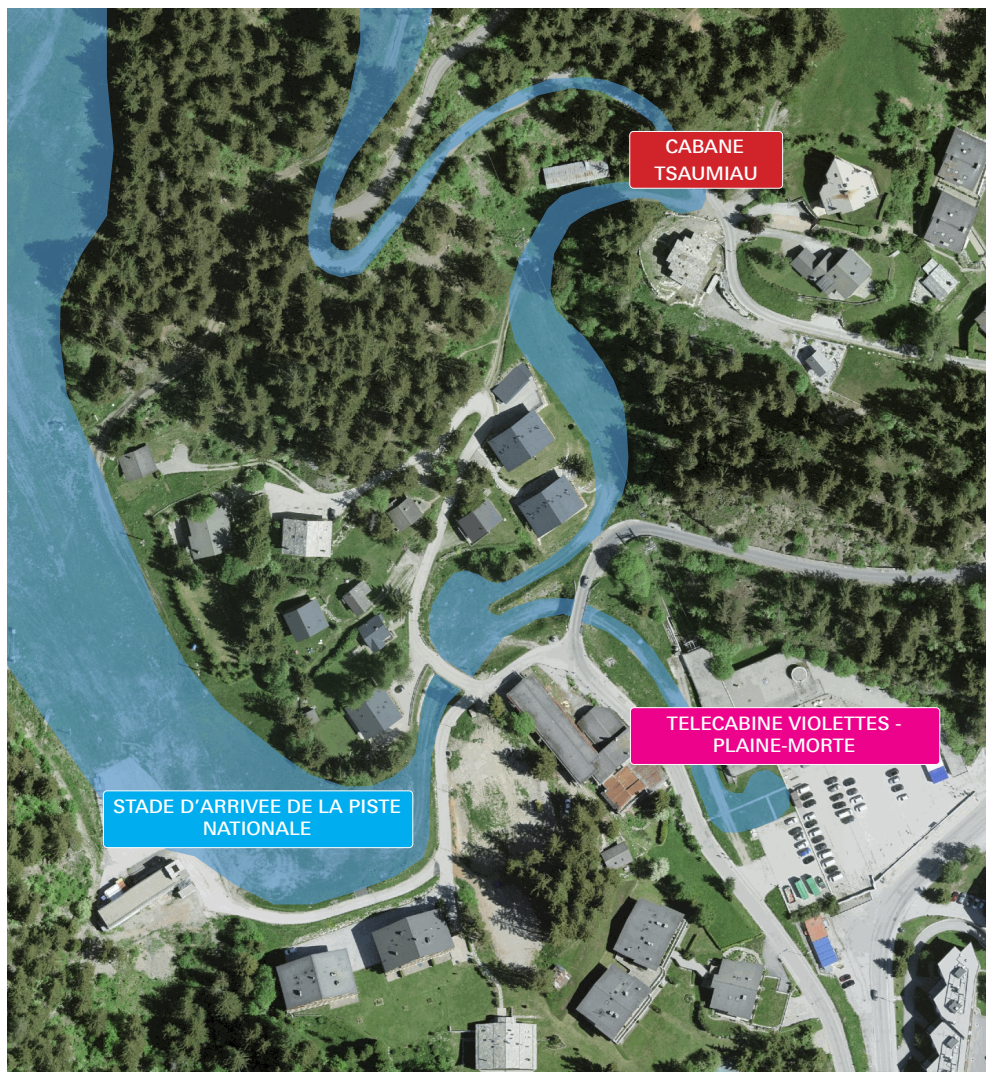
Le bâtiment pourra être équipé au gré du preneur. Les équipements de production, en particulier tout ce qui a trait à la cuisine, devront être discutés avec les futurs exploitants. Le montant indiqué dans le budget est basé sur un équipement exploité par des professionnels.

Mobilier

Le mobilier fixe, lits, couchettes, casiers de rangement est prévu dans le budget. L'acquisition et le financement du solde du mobilier sera discuté avec les futurs partenaires.

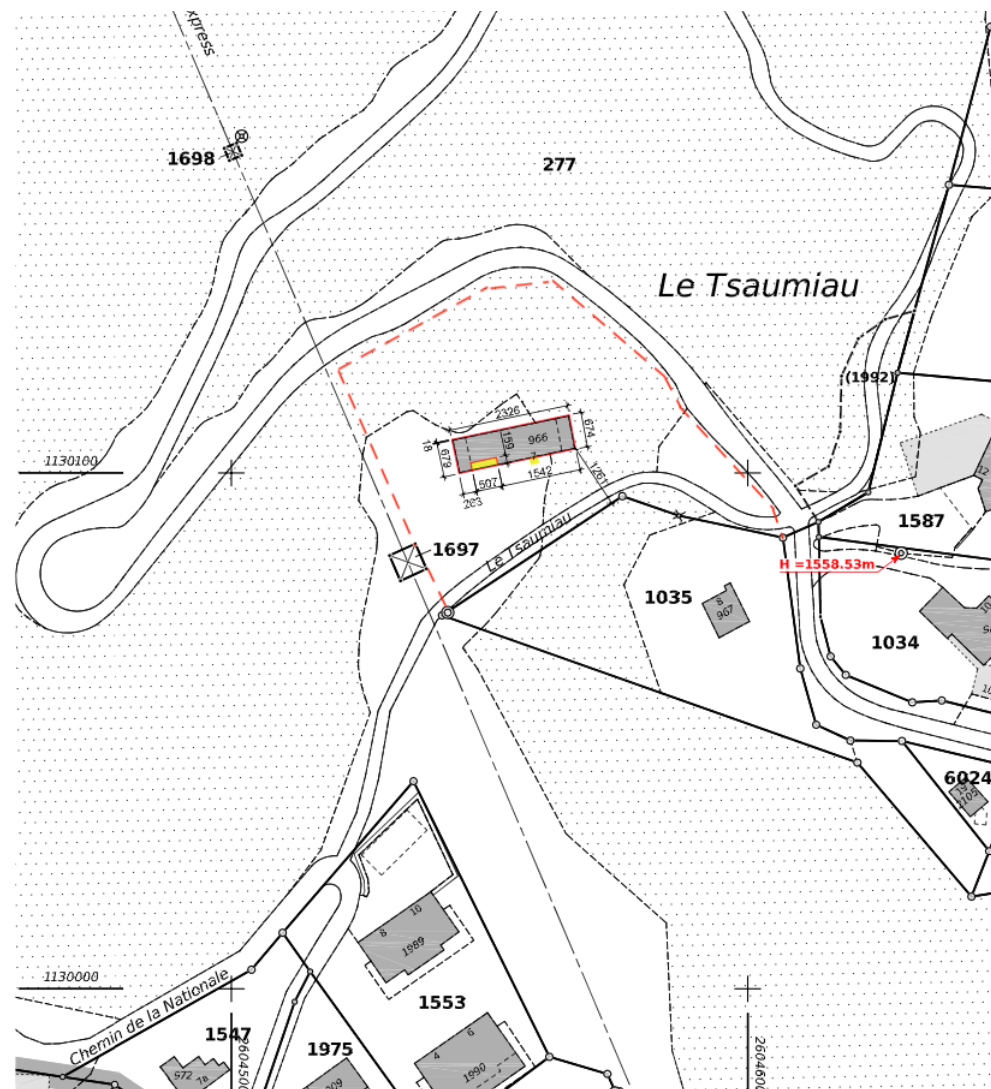
Vue aérienne été et tracé piste de ski hiver

La cabane dans son contexte, le chemin d'accès en été, la piste de ski, l'accès en hiverns, l'arrivée de la piste de la Nationale et la gare de départ de la télécabine vers les Violettes et le parking des remontées.



Plan cadastral - Projet DSDP

Plan de situation du géomètre avec l'accès véhicule possible en été et en rouge le périmètre de délimitation du futur DSDP (surface estimative de 3'000m²).

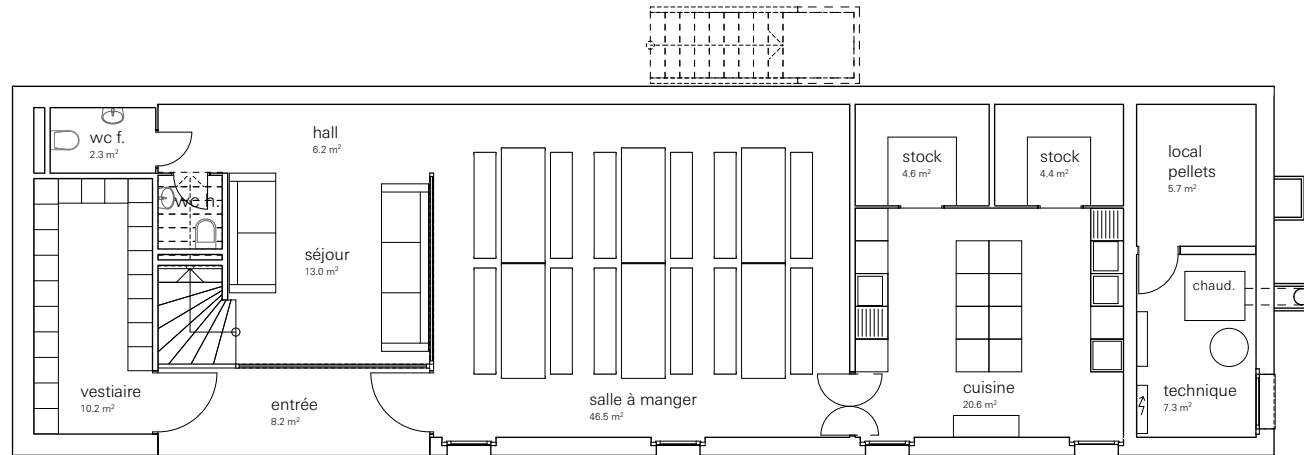


Plans

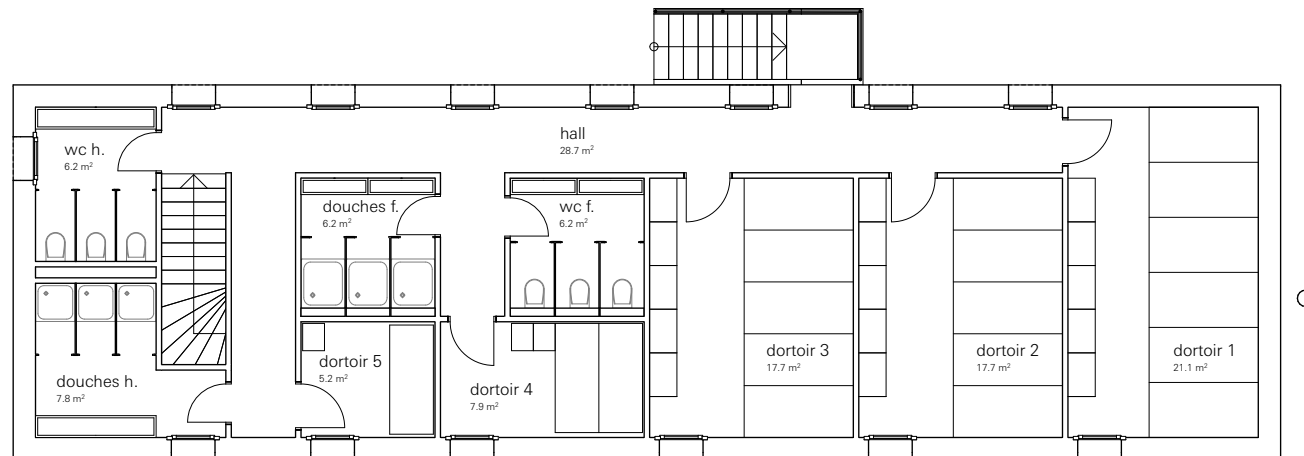
Le projet se déploie sur deux niveaux, le premier niveau au rez-de-chaussée est en relation directe avec le terrain aménagé à l'aval du bâtiment. Le deuxième niveau est accessible depuis l'intérieur par un escalier semi-tournant et par l'extérieur par la voie d'évacuation feu du côté amont.

L'espace de la salle à manger fait office de centre névralgique d'entrée et de distribution entre les espaces du rez-de-chaussée. Le vestiaire est accessible depuis l'extérieur. A l'étage un couloir de distribution permet d'accéder aux chambres du côté Est et aux sanitaires du côté Ouest.

Plan du rez-de-chaussée



Plan de l'étage

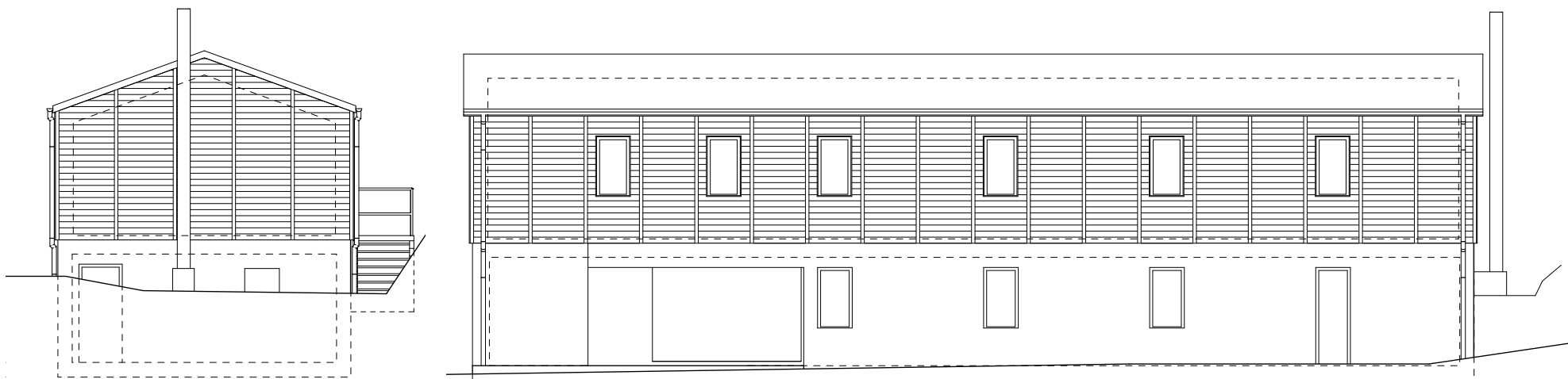


Coupes et élévations

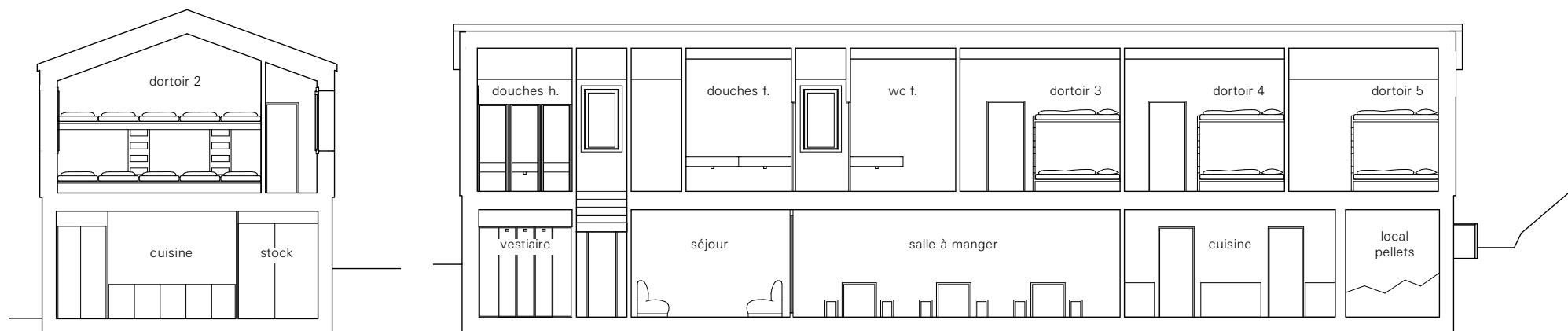
Le bâtiment reprend l'expression de la structure des anciens baraquements militaires dont est issu le bâtiment existant. Les percements sont positionnés pour permettre l'implantation des fenêtres à l'étage selon la répartition des chambres.

Au rez-de-chaussée, l'entrée est travaillée dans un percement de la façade agissant aussi comme protection contre les intempéries. Les autres percements sont en relation avec le programme respectivement la salle à manger, l'entrée de la cuisine et l'entrée du local technique.

Élévation Est et Sud



Coupes





Chiffres clefs

Surfaces brutes de plancher utiles (SBPU)

148m² SBPU au rez-de-chaussée

160m² SBPU à l'étage

Cube SIA 416

1'075m³ de volume SIA 416

Programme au rez-de-chaussée

Espace d'entrée couvert.....	8m ²
Salle à manger	46m ²
Dégagement et hall	20m ²
Vestiaire accessible depuis l'extérieur.....	10m ²
Sanitaires.....	5m ²
Cuisine et stock cuisine.....	30m ²
Local technique accessible de l'extérieur et stock de granulés de bois.....	15m ²

Programme à l'étage

Dortoir 1 - 14 lits	21m ²
Dortoirs 2 et 3 - 2 x 10 lits	35m ²
Dortoir 4 (moniteurs) - 4 lits	8m ²
Chambre cabine (gérants) 1 lit double	5m ²
Sanitaires femmes - 3 douches - 3 WC séparés	12m ²
Sanitaires hommes - 3 douches - 3 WC séparés	14m ²
Couloir de distribution	28m ²

Surfaces nettes utiles

Rez-de-chaussée	134m ²
Etage	123m ²

SeCC, Case postale 478, 1951 Sion

Recommandé
Grande Bourgeoisie
de la Noble Contrée
Case postale 75
3973 Venthône

Sion, le 29.10.2019
Notifié le 06 NOV. 2019

Autorisation de construire

selon

- la loi sur les constructions du 15 décembre 2016 (LC)
- l'ordonnance sur les constructions du 22 mars 2017 (OC)

La Commission cantonale des constructions (CCC)

en qualité d'autorité compétente en matière d'autorisation de construire et de police des constructions a statué en séance du 24.10.2019 sur le dossier suivant :

Requérante	Grande Bourgeoisie de la Noble Contrée
Objet	Transformation d'un hébergement de vacances 40 lits
N° dossier	2019-1651
Commune	Crans-Montana
Localisation	Randogne
Lieu-dit	Le Tsäumiau
Folio / Parcelle	15, 16, 21, 23, 37 / 277
Coordonnées	2'604'555 / 1'130'105
Zone selon plan de zone	Zone agricole

Validité L'autorisation de construire devient caduque si l'exécution du projet n'a pas commencé dans les trois ans dès son entrée en force.

Estimation des coûts de construction

Estimation sommaire des coûts de construction au m3 du CFC 2

Cube SIA 416 chauffé	1'010m3 à 1'000.-/m3 : 1'010'000.-
Cube SIA 416 non-chauffé	65m3 à 800.-/m3 : 52'000.-
Total CFC 2, y compris honoraires.....	1'065'000.-

Coûts moyens pour comparaison avec d'autres projets similaires

Coût moyen par m2 SBPU	308m2 à 3'457.-/m2
Coût moyen par m3 SIA 416	1'075m3 à 990.-/m3

Estimation des coûts à +/-15% selon norme SIA 102/2003

CFC 0 ACQUISITION DU TERRAIN (frais d'acte)	20'000.-
CFC 1 TRAVAUX PREPARATOIRES (démolition)	50'000.-
CFC 2 BÂTIMENT (prix au m3)	1'065'000.-
CFC 3 EQUIPEMENTS D'EXPLOITATION (cuisine prof, offre Gemmet Handels)	100'000.-
CFC 4 AMENAGEMENTS EXTERIEURS	50'000.-
CFC 5 FRAIS SECONDAIRES	50'000.-
CFC 6 DIVERS ET IMPREVUS (5%)	50'000.-
CFC 9 MOBILIER FIXE.....	100'000.-
CFC 9 MOBILIER ET EQUIPEMENT (tables, chaises, vaisselle, etc..)	(non compris)

Estimation des coûts de l'ouvrage sans le terrain +/-15%.....1'485'000.-

Partenariats possibles

Le Conseil de la Grande Bourgeoisie de la Noble Contrée a étudié plusieurs options possibles pour un partenariat gagnant. Divers acteurs potentiels ont été contactés et divers avis ont été entendus.

La Grande Bourgeoisie est ouverte à plusieurs formes de partenariats et propose des conditions financières attractives, par le biais :

- d'un Droit de Superficie Distinct et Permanent (DSDP),
- de conditions financières intéressantes pour les investisseurs,
- d'une grande autonomie pour les équipements et le mode d'exploitation.

Contacts

Alain de Preux
Président de la Grande-Bourgeoisie et de la Bourgeoisie de Veyras
+41 79 411 97 83
alaindepreux@netplus.ch

Olivier Amoos
Vice-Président de la Grande-Bourgeoisie et président de la Bourgeoisie de Venthône
+41 79 436 93 65
olivier.amoos@gmail.com

David Vocat
Président de la Bourgeoisie de Mollens
+41 79 449 12 00
tacov@netplus.ch

Grégoire Jilg
Président de la Bourgeoisie de Randogne
+41 79 347 24 15
jilg@bluewin.ch

Frédéric Caloz
Président de la Bourgeoisie de Miège
+41 79 693 34 89
caloz.frederic@netplus.ch



