

PREBEL SA
En création
Route des Mayens 64
BP 7531
3963 Crans-sur-Sierre

Orsières, le



Aux intéressés

Construction d'une unité de recyclage avec 2 immeubles d'habitation Rue de la Dixence 60, 1950 Sion

Mesdames, Messieurs,

Pour faire suite à notre discussion, nous vous communiquons les informations liées au projet de construction d'une usine avec 2 immeubles d'habitation sur les parcelles 12843, 13008 et 12844.

Les bâtiments auront une dimension de 42.195 mètres x 13.32 mètres, soit une surface de 562.04 m² par étage. L'entre-immeuble sera occupé par des ascenseurs et des locaux supplémentaires représentant une surface de 873 m². Le complexe avec la gare fera 7'617.35 m². (sans la gare 7'600 m²). La surface du complexe est calculée sans les sous-sols ni les combles.

Une discussion sur l'augmentation du nombre d'appartement 3.5pces par rapport au nombre de 2.5pces peut influencer encore le projet. La difficulté est qu'une personne seule avec handicap doit entretenir une surface plus importante dans un 3.5pces. Parfois, c'est problématique pour ces gens qui ont du mal à effectuer les gestes les plus simples du quotidien.

L'autre chose, des bureaux sont disponibles, dans ce complexe, pour être utilisés par les habitants du lieu. Il n'est parfois pas utile qu'une personne loge dans un 3,5pces alors qu'un 2,5pces suffit. D'autre part, les visiteurs (amis, famille, collègues) qui restent quelques jours auront accès aux chambres mises à disposition.

Pour ce projet et pour convaincre les autorités en place, il est absolument nécessaire de proposer une maquette. C'est la condition sine qua non permettant des discussions avancées avec, notamment, la Ville de Sion et le fournisseur d'énergie OIKEN.

Concernant l'étude de faisabilité, bien des points d'un tel projet ont déjà été discuté entre 2012 et 2017 concernant le projet de construction de l'usine à Avenches.



Les points essentiels et difficiles qu'il reste à répondre sont :

- l'étanchéité au gaz
- la nature du sol pour la statique
- le plan cantonal (ou fédéral) de gestion des déchets pour les années 2025 et futures (usine de recyclage)

Les aspects techniques pour la dimension d'entre-immeuble sont encore à affiner. La distance d'entrée doit être de 12m au minimum. La place d'entre-immeuble est à déterminer par l'architecte, sachant que la surface de la réception doit mesurer au minimum 30m².

Une détermination de l'angle alpha (cf plan) est nécessaire pour optimiser l'ensoleillement et l'utilisation de l'espace. Sur le plan, l'angle est de 36°. La différence d'inclinaison de l'immeuble nord par rapport à l'immeuble sud est de 39°. Cet angle est donc de -3° pour l'immeuble Sud, ce qui permet un ensoleillement sur la façade Ouest dès 12h12 (heure solaire ou heure d'hiver). Pour l'immeuble Nord, l'ensoleillement arrive dès 09h36, sur la façade Ouest.

L'emplacement des immeubles choisi est déterminé par rapport au bruit. L'espace à l'Ouest est peu bruyant selon la carte nationale du bruit présenté sur le site topographique de la Confédération Suisse. Les coursives sont proches de la route tandis que les appartements sont à l'intérieur du quartier, ce qui est plus confortable pour la tolérance au bruit.

Cependant, des nuisances sont prévues lors de transport de marchandise pour l'usine. Une grande partie des transports se fera par rail, ce qui pourra réduire l'impact des nuisances. Les véhicules qui devront quand même venir traverseront l'usine de l'Est vers l'Ouest, ce qui permet de diviser par 2 les nuisances. La route de Chandoline sera donc plébiscitée pour la sortie des véhicules. Seules les entrées de camions seront dérangeantes pour les habitants. Les prévisions indiquent que 100 à 300 camions par an devront transités par année. Un camion par jour en moyenne devrait être acceptable pour les résidents.

La température des coursives verticales (Entre-immeuble) ne doit pas être réglée avec autant de précision que la température des appartements. La température des coursives horizontales doit être suffisamment agréable pour qu'une personne immobile sur sa chaise puisse être en confort.

En raison de l'augmentation du prix de l'énergie future, l'isolation des bâtiments devra être prévue avec une épaisseur de 26 cm et des fenêtres triple-vitrage.

Les cages d'escaliers des 2 immeubles peuvent être décalées en partie vers l'extérieur de l'immeuble (cf plan) avec un ajout d'une surface ; 4 ascenseurs sont concernés. Les ascenseurs de l'« entre-immeuble » sont entièrement à l'intérieur sans décalage.

Il n'y a pas de coursives sur les 6 derniers mètres sur la partie Nord de l'immeuble Nord.

Il n'y a pas de coursives sur les 6 derniers mètres sur la partie Sud de l'immeuble Sud.

A proximité de ces parties sur une distance d'environ 8 mètres. Les distances latérales des coursives sont inférieures à 1.80 (contrôler la norme). Le croisement entre 2 chaises ne peut pas se faire aisément.

Le croisement aisé entre 2 chaises peut se faire si l'espace est de 2.50 mètre au moins. (la norme est à vérifier). Les coursives sont à prévoir en fonction de la place restante (compromis déterminé par l'architecte).

Les coursives pourront être agrémentées grâce à des canapés et des tables de telle manière que les personnes souhaitant profiter du soleil le matin en lisant le journal, par exemple, puissent s'asseoir et disposer des lieux en toute quiétude.



Le niveau 6 est occupé par les combles. Cette partie n'est pas décrite dans ce document. Le toit sera muni de deux pans de 30° de pente. La partie la plus haute sera 3m au-dessus du niveau 5. Le bâtiment mesurera entre 20 et 21mètres de hauteur. Il est souhaité que les étages 3 et 4 soit moins haut que les autres.

L'affectation des étages est décrite ci-dessous :

- Niveau 5 : (ordre des locaux du Nord vers le Sud)
 - - 1 x 3,5pces de 80 m² 080 m²
 - 1 x 4,5pces de 100 m² + 1 chambre d'ami de 12 m² séparée 112 m²
 - 3 x 2,5pces de 53 m² 159 m²
 - 1 chambres d'amis (prévue pour ranger le matériel prox. Asc.) 012 m²
 - 2 x 3,5pces de 80 m² 160 m²
 - 1 salle de yoga 080 m²
 - 1 salle de conférence 200 m²
 - 803 m²
- Niveau 4 : (ordre des locaux: les 3,5pces aux extrémités, chambres à côté des ascenseurs)
 - - 6 x 3,5pces de 78 m² 468 m²
 - 3 x 2,5pces de 53 m² 159 m²
 - 3 x 2,5pces de 50 m² 150 m²
 - 2 x bureaux de 15 m² 030 m²
 - 807 m²
- Niveau 3 : (ordre des locaux: les 3,5pces aux extrémités, chambres à côté des ascenseurs)
 - - 6 x 3,5pces de 78 m² 468 m²
 - 3 x 2,5pces de 53 m² 159 m²
 - 3 x 2,5pces de 50 m² 150 m²
 - 2 x bureaux de 15 m² 030 m²
 - 807 m²
- Niveau 2 : (ordre des locaux: les 3,5pces aux extrémités, chambres à côté des ascenseurs)
 - - 6 x 3,5pces de 78 m² 468 m²
 - 3 x 2,5pces de 53 m² 159 m²
 - 3 x 2,5pces de 50 m² 150 m²
 - 2 x bureaux de 15 m² 030 m²
 - 807 m²
- Niveau 1 : (ordre des locaux : les 3,5pces aux extrémités, les chambres à côté des ascenseurs, le bureau à côté des ascenseurs)
 - - 2 x 3,5pces de 78 m² 156 m²
 - 6 x 2,5pces de 53 m² 318 m²
 - 2 x 2,5pces de 50 m² 100 m²
 - 1 x bureau 180 m²
 - 4 chambres sans douche ni WC 12 m² 048 m²
 - 802 m²



- Niveau 0 : (ordre des locaux du Nord vers le Sud)

○ 1 local à ski de 45 m ² (accès unique par l'extérieur)	045 m ²
○ 1 cuisine + 1 restaurant (accès intérieur et extérieur)	260 m ²
○ 1 salon privé	020 m ²
○ 1 x 2,5pces de 53 m ²	053 m ²
○ 1 x bureau	200 m ²
○ 1 x buanderie	100 m ²
○ 6 douches sans WC 20 m ²	020 m ²
○ 1 x 4,5pces de 100 m ² avec terrasse	100 m ²
	<u>798 m²</u>

Surface totale des 6 niveaux sans les coursives : 4'824 m².

- Niveau -1 : immeuble Nord
 - Parking de réserve pour véhicule pompier = 350 m²
- Niveau -1 : immeuble Sud
 - Local de stockage de matériel des appartements lors d'attente de déménagement ou de départ forcé (1200 m³ de matériel) -> 650 m² de surface
 - Des locaux à skis.

L'entre-immeuble est défini selon l'affectation suivante :

• Niveau 5	:	2 locaux de lectures	
• Niveau 4	:	2 locaux de lectures	
		• 2 chambres WC/Douche 16 m ²	32 m ²
• Niveau 3	:	2 petites salles de réunion	
		• 2 chambres WC/Douche 16 m ²	32 m ²
• Niveau 2	:	2 petites salles de réunion	
		• 2 chambres WC/Douche 16 m ²	32 m ²
• Niveau 1	:	2 coins conviviaux pour déguster l'apéro	
• Niveau 0	:	1 réception avec coffre	30 m ²
		1 carnotzet avec cheminée pour chauffer les coursives	

L'entre-immeuble fait 873 m², dont 96 m² de chambres.

A chaque étage, 2 WC sont à prévoir dans l'entre-immeuble.

Résumé des logements :

• 4,5pces x 2 = 200 m ²	→	08 personnes
• 3,5pces x 23 = 1800 m ²	→	46 personnes
• 2,5pces (53m ²) x 19 = 1007 m ²	→	19 personnes
• 2,5pces (50m ²) x 11 = 550 m ²	→	11 personnes
• chambres privées x 2 = 24 m ²	→	02 personnes
• chambres réservées à l'hôtel x 4 = 48 m ²	→	04 personnes
• chambres réservées à l'hôtel x 6 = 96 m ²	→	<u>06 personnes</u>
Total		<u>96 personnes</u>



Surface des locaux :

• Habitat	3'581 m ²
• Hôtel + Réception (dont 126 m ² entre-immeuble)	174 m ²
• Bureaux	470 m ²
• Restaurant + cuisine + salon privé	280 m ²
• Salle de conférence + yoga	280 m ²
• Buanderie	100 m ²
• Local de rangement (skis)	045 m ²
• Douches sans WC	+ 020 m ²
Surface sans les coursives	4'950 m ²
+ coursives	1'200 m ²
Surface utile	6'150 m ²
+ murs	+ 615 m ²
Surface totale	6'765 m ²
+ Entre-immeuble (sans les chambres, ni la réception)	+ 747 m ²
Total de la surface du complexe immobilier	7'512 m ²
+ Surface ajoutée par l'architecte (à choix)	+ 88 m ²
Total du complexe immobilier	<u>7'600 m²</u>

Remarques :

Des armoires de rangement doivent être prévues pour chaque espace non-utilisé (vérifier la possibilité d'en prévoir une septantaine). Ces armoires sont pour la plupart sous-clef et l'autre partie pour une utilisation courante.

8 pompes sont nécessaires pour éviter les inondations dans les sous-sols en cas de crues massives. Ces pompes doivent fonctionner en immersion.

A l'étage 4, il faut prévoir des draps de rechange en bonne quantité pour les habitants de l'immeuble y compris en cas d'afflué de réfugiés. Les espaces en trop sont à utiliser pour le service.

Une cave est à prévoir dans un local frais pour diminuer les frais des congélateurs.

Annexe : - plan

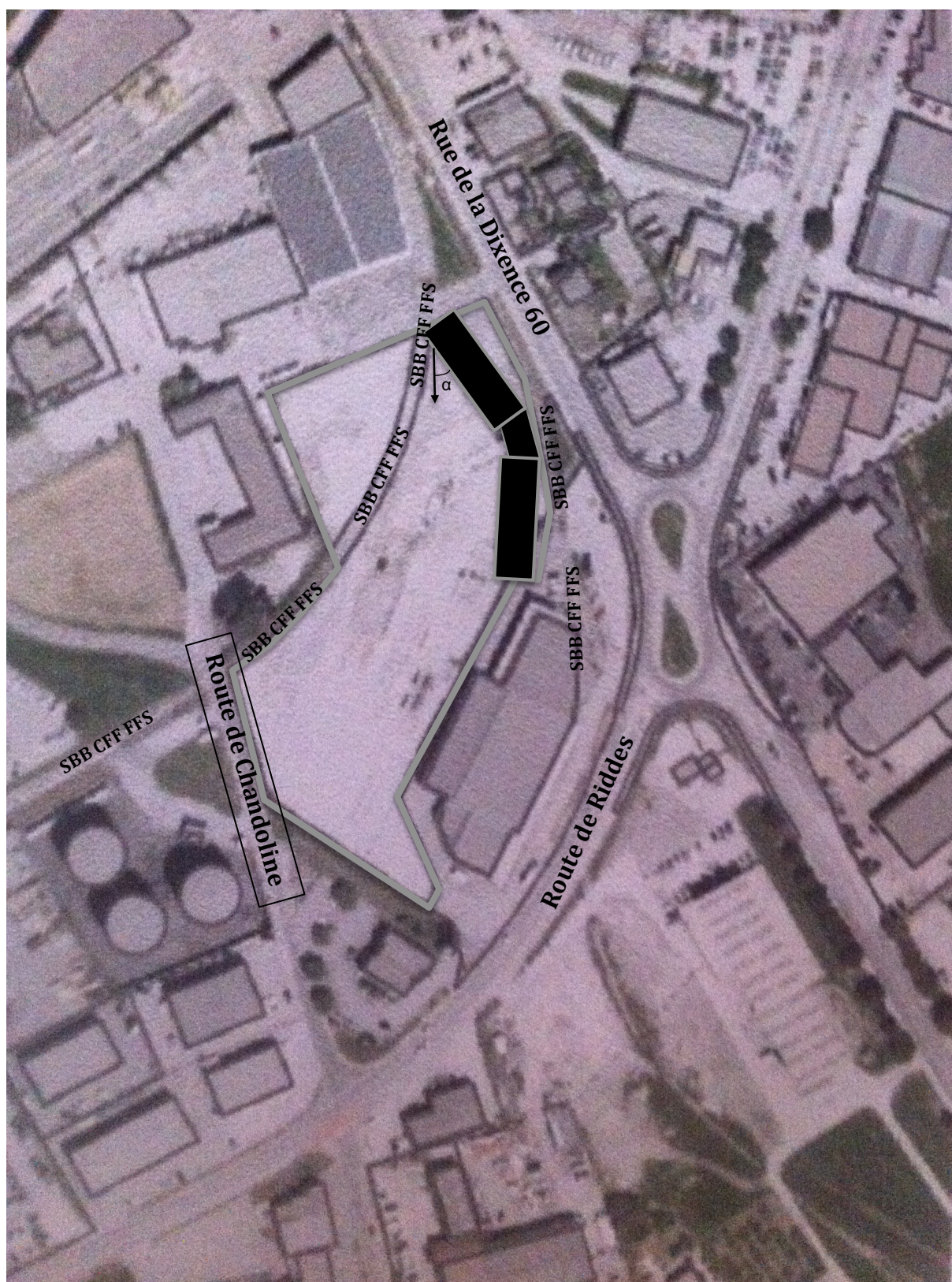


Image 1 : plan de la nouvelle parcelle avec une flèche noir indiquant le sud