

L'Hôtel Nendaz 4 Vallées & SPA ouvrira ses portes le 20 décembre prochain. Il comportera 62 chambres et suites luxueuses décorées dans un style valaisan contemporain, ainsi qu'un spa d'exception. Cette étape marque la fin de la construction du projet Mer de Glace totalisant sept chalets sur une pente à forte déclivité, au pied des pistes de Haute-Nendaz. Retour sur ce projet ambitieux.

Par Emilie Veillon

L'Hôtel Nendaz 4 Vallées est prêt à recevoir ses premiers hôtes. Ce nouvel établissement dont l'inauguration est prévue en décembre prochain va faire souffler un vent nouveau sur la station. Celui du luxe alpestre marqué par du bois aux finitions contemporaines, d'infrastructures de travail destinées aux entreprises et de bien-être accessibles au public toute l'année. Le futur hôtel sera composé de 64 chambres et suites, un restaurant gastronomique, un carnotzet, un piano bar et un bar à cigares. Mais c'est surtout son

spa de 2200 m² qui sort du lot. Inspirée du thème des bisses, ces cours d'eau typiquement valaisans, la décoration privilégie les matériaux nobles, comme le bois et la pierre, ainsi que les grands espaces vitrés. Côté infrastructures, la liste est impressionnante: plusieurs saunas, dont un avec vue panoramique sur le glacier des Diablerets et la Quille du Diable, trois grottes, un parcours «kneipp», un bassin de flottaison, un bassin de nage à contre-courant, un jacuzzi, des salles de soins, un fitness, un espace enfants sé-

curisé, une piscine extérieure chauffée à débordement, mais aussi deux minis spas privés.

Septs grands chalets résidentiels

Aussi impressionnant soit-il, l'hôtel n'est que l'une des dernières pierres d'un projet beaucoup plus vaste. Intitulé Mer de Glace, il se compose de 7 grands chalets résidentiels de 4 à 13 appartements, entre 3 ½ à 6 pièces ½, de haut standing avec terrasses et conçu dans un style d'architecture de montagne, le tout sur un site







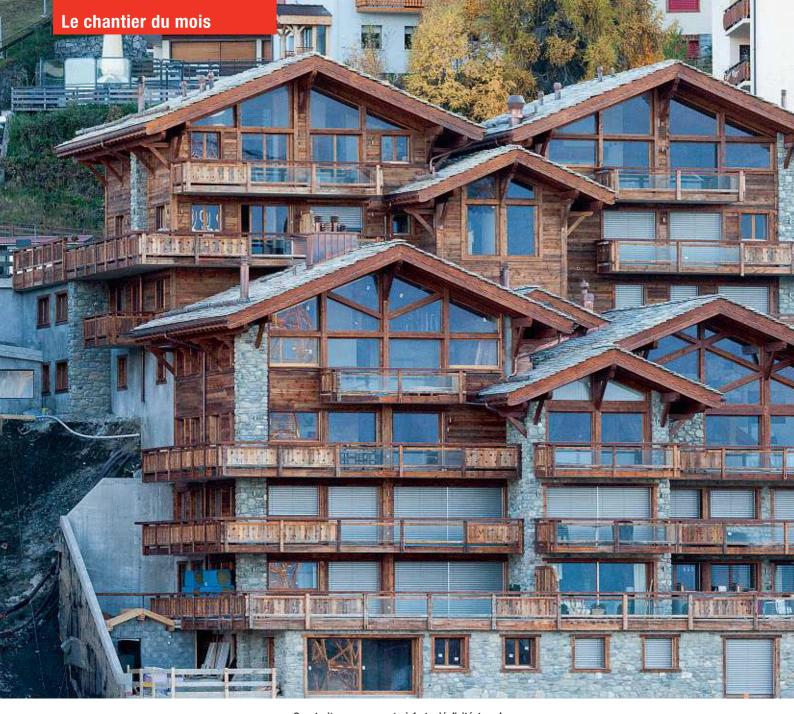
Le projet Mer de Glace se compose de sept grands chalets résidentiels de 4 à 13 appartements conçus dans un style d'architecture de montagne. Reconnu d'intérêt cantonal par les autorités cantonales en 2009, le projet se situe sur un site de 15 000 m² au pied des pistes du domaine des 4 vallées.

Des travaux spéciaux d'envergure ont été nécessaires afin de dompter le terrain caractérisé par sa forte déclivité mais aussi par une roche présente dès 2 m de profondeur sur toute la partie amont du site.

idyllique, au pied des pistes du domaine des 4 vallées. En comparaison avec les autres projets alpins de taille qui peinent à se concrétiser, Mer de Glace a fait office d'exception avec un parcours quasi sans embûches et un concept qui lui a valu d'être reconnu d'intérêt cantonal par les autorités cantonales en 2009. A l'origine du projet se trouve un ingénieur EPFL, promoteur et skieur alpiniste invétéré, Jean-Daniel Masserey. Ce dernier, originaire d'adoption de la station, s'in-

téressait depuis longtemps un terrain d'environ 15 000 m², situé en plein centre du village et au pied du domaine skiable. «C'était à l'évidence le lieu idéal pour créer un nouvel hôtel qui dynamiserait la station, dont l'offre hôtelière était très faible, voire inexistante au niveau des établissements haut de gamme», explique Jean-Daniel Masserey. Situé dans une zone constructible, le terrain avait en outre l'avantage de présenter un haut indice de construction H80, le plus élevé que permet le plan d'aménagement du

N° 11, novembre 2013 **batimag 7**



1000 m² de terrain équivalent à 800 m² de planchers habitables, avec une limite maximum de 19 m de haut. Le terrain appartenait à l'époque à Gaston Gillioz, le beau-père de Jean-Daniel et accueillait depuis plusieurs décennies des colonies de vacances dont Gaston Gillioz et son épouse assuraient la gérance. Une fois à la retraite, il accepte de vendre la totalité du terrain. Pour concrétiser le projet, Jean-Daniel Masserey a fondé la société

territoire de Nendaz. Autrement dit,

quel il s'est lié d'amitié après avoir rénové son chalet en 2006. «Dès le départ en tant qu'acteur local, je tenais à mettre en place un projet qui soit

Harrison Masserey SA en association

avec le britanno-suisse Mark-Andrew

Harrison, également féru de ski avec le-

Construits sur une pente à forte déclivité, tous les chalets bénéficient d'une magnifique vue sur les Alpes. L'idée du projet, d'une hauteur de 140 millions de francs, était de créer une offre hôtelière qui fonctionne à l'année, avec des salles de séminaires et un spa pour dynamiser la station,

positif pour Nendaz. La commune m'a soutenu d'emblée. Les citoyens et les autorités politiques aussi, parce qu'ils avaient conscience qu'un hôtel était nécessaire pour la station. Du coup, le projet n'a eu aucune opposition, ni de la part de la population locale, ni des organisations écologiques. Ces dernières ont été cohérentes dans leurs démarches. Elles n'allaient pas s'opposer à un projet visant à densifier le centre plutôt que d'étendre le territoire», relève Jean-Daniel Masserey. Son projet n'a pas été

ébranlé non plus par la Lex Weber, étant donné qu'il avait été autorisé avant la votation du 11 mars 2012. Mais le promoteur se dit inquiet par rapport au futur texte d'application. Si le projet Mer de Glace est hors de danger, il craint que d'autres projets du genre ne puissent plus voir le jour. «Il nous fallait impérativement des résidences secondaires pour financer cet hôtel de luxe. A l'heure actuelle, les banques sont frileuses par rapport au financement d'infrastructures hôtelière: elles demandent 75% de fonds propres», déplore le promoteur. L'idée du projet Mer de Glace, d'une hauteur de 140 millions de francs, était de proposer une exploitation hôtelière qui fonctionne à l'année, avec des salles de séminaires et un spa.







Trois parkings souterrains font office de socles aux chalets. Le premier se situe à l'extrémité nord du site, le second se trouve au centre et le troisième s'étend au sud sous l'hôtel.

Miser sur la parahôtellerie

Pour financer ces installations, les maîtres d'ouvrage ont misé sur la parahôtellerie, avec une soixantaine de résidences secondaires, totalisant 350 lits. «Sur les 90% des lots déjà vendus, nous avons environ 50% de propriétaires suisses, ce qui prouve que le curseur qualité/prix est au bon endroit. Les propriétaires étrangers ont l'obligation de louer leur bien une partie de l'année selon la directive d'application valaisanne de la lex Kohler. Du coup, environ 170 lits supplémentaires sont à disposition de la location une partie de l'année», précise Jean-Daniel Masserey.

Au niveau du concept architectural, la configuration du terrain en pente a guidé l'élaboration du projet. «Nous avons utilisé le défaut du terrain, à savoir une très forte déclivité, environ 25° de pente moyenne, comme une chance! En effet, aujourd'hui toutes les chambres et appartements nord bénéficient d'une magnifique vue sur les Alpes et nous pouvons observer le projet depuis la plaine des Ecluses un peu comme on observe un tableau», se réjouit Vera Döldissen, architecte pour le compte du bureau MJD, basé à Nendaz. Ainsi, tous les appartements bénéficient de la vue sur les alpes, ce qui fait que le projet global peut être également observé dans son intégralité, telle une série de petits volumes vitrés d'où est né le nom du projet en faisant le jeu de mot, mer de verre, mer de glace tout en faisant un clin d'œil au glacier qui surplombe une de nos station

voisine Chamonix. «En finitions extérieures comme la plupart des intérieures, nous avons privilégié les matériaux nobles de nos montagnes en utilisant quasiment uniquement du vieux bois et de la pierre naturelle, notamment sur les toits en ardoises et les murs en pierres de taille. Cependant, les baies vitrées mettant en valeur une magnifique vue sur les Alpes, apportent une touche contemporaine à l'ensemble», note Vera Döldissen. Et l'architecte de préciser que le bureau a veillé à casser un maximum les volumes des bâtiments pour qu'ils

N° 11, novembre 2013 batimag 9





En finitions extérieures comme la plupart des intérieures, le maître d'ouvrage a privilégié les matériaux nobles de la région en utilisant quasiment uniquement du vieux bois et de la pierre naturelle, notamment sur les toits en ardoises et les murs en pierres de taille.

conservent une apparence de chalets, afin que le projet garde une dimension plus humaine à la montagne, malgré le fait qu'il soit placé au centre de la station et au pied des pistes de ski des 4 vallées.

Pente à forte déclivité

Les chalets résidentiels sont situés en amont du site, l'hôtel en aval, sur le plateau du bas. La dénivellation de 40 m entre le bas et le haut du site, où se situe le départ des remontées mécaniques pouvant difficilement être atteinte quotidiennement à pied, la commune et les promoteurs ont mis au point un partenariat pour réaliser un funiculaire public entre ces deux points stratégiques. Aucun trafic automobile n'est prévu sur le site Mer de Glace. Trois parkings souterrains font office de socles aux chalets. Le premier se situe à l'extrémité nord du site, sur lequel sont posés deux chalets résidentiels, le second se trouve au centre et accueille quatre chalets, le troisième s'étend au sud sous l'hôtel et le dernier chalet résidentiel.

Travaux spéciaux d'envergure

Des travaux spéciaux d'envergure ont été nécessaires afin de dompter le terrain caractérisé par sa forte déclivité, mais aussi par une roche présente dès 2 m de profondeur sur toute la partie amont du site. «Les défis en termes d'ingénierie civile dans ce projet étaient de taille, car nous avons dû réaliser des plates-formes pour construire les immeubles avec des parois ancrées de 20 mètres de haut, jusqu'à 100 mètres de long. Trois niveaux de platesformes ont été nécessaires pour couvrir la dénivellation de 50 mètres entre le point le plus haut et le point le plus bas du projet. Les fondations des façades avales des immeubles ont été réalisées à une distance très proche du sommet des parois ancrées», remarque Philippe Voide, ingénieur civil en charge du projet et responsable du bureau AMV Masserey &Voide SA à Sion, en partenariat avec Jean-Daniel Masserey. Les trois plates-formes ont donc été réalisées avec des parois ancrées, soit permanentes pour les parties demeurant hors terre au stade définitif, soit provisoires pour les parties qui allaient être remblayées. Passage plus compliqué, la partie basse du projet s'étend sur la plaine des Ecluses qui est remplie de tourbe. Du coup, la partie avant de l'hôtel repose sur des pieux battus allant jusqu'à 16 mètres de profondeur pour éviter les tassements différentiels avec l'arrière de l'hôtel qui s'appuie sur de la roche. Compte tenu



Compte tenu des difficultés topographiques, de la géologie (poussée des terres), des exigences phoniques et sismiques, la variante en béton armé a été retenue pour toute la partie construite contre terre des sept chalets et de l'hôtel, avec isolation et doublage en vieux madriers.

des difficultés topographiques, de la géologie (poussée des terres), des exigences phoniques et sismiques, la variante en béton armé a été retenue pour toute la partie construite contre terre des sept chalets et de l'hôtel, avec isolation et doublage en vieux madriers. Les niveaux hors sol, quant à eux, ont une ossature en bois. «Au niveau du concept énergétique, nous avons eu la chance de trouver passablement de petites sources d'eau au fur et à mesure que nous avons terrassé et créé les parois ancrées. Nous les avons collectées dans un puits que nous utilisons pour chauffer l'hôtel et son spa avec des pompes à chaleur eau/ eau. Nous disposons d'un débit d'environ 6 litres par secondes à huit degrés à l'année, ce qui nous permet de faire des grosses économies d'énergie pour l'hôtel et le spa. Pour les autres immeubles, nous avons également des pompes à chaleur, soit géothermiques, soit air/eau», développe Jean-Daniel Masserey.

En raison de la déclivité du terrain, pour des raisons de sécurité, le chantier Mer de Glace s'est organisé de l'amont vers l'aval et d'Est en Ouest. Les premiers terrassements ont commencé au printemps 2009 et le projet sera complètement achevé au courant 2014. Avec les études, le projet aura duré 7 ans. Ces prochains mois, Jean-Daniel Masserey et son équipe se concentreront sur un nouveau projet prénommé «Apesanteur» de quasi même envergure projeté à Sion. Affaire à suivre, donc.

INSTALLATIONS TECHNIQUES DES BÂTIMENTS: GAZ À CONDENSATION ET POMPES À CHALEUR

Les prestations d'Energi.eau Sàrl

La chaleur pour les immeubles du complexe Mer de Glace est produite au moyen de pompes à chaleur à gaz à absorption. L'eau chaude sanitaire est principalement produite par ce même procédé mais, complétée par un chauffe-eau à haut rendement alimenté en énergie par une chaudière à gaz à condensation afin d'assurer le confort des utilisateurs aux débits de pointe. La chaleur dans les appartements est émise par un chauffage de sol.

L'hôtel est équipé de 2 pompes à chaleur réversibles permettant de produire l'énergie thermique en hiver et, le froid pour l'installation de rafraîchissement, en été. Deux chaudières à gaz à condensations sont prévues pour la base de production de chaleur.

Lorsque l'installation fonctionne pour la fabrication de froid, l'énergie thermique est récupérée pour le réchauffage de l'eau de la piscine. Le rafraîchissement du complexe hôtelier est, cependant, principalement assuré par l'eau des sources avoisinantes collectées et pompées au travers d'un échangeur qui lui-même est relié à un stockage d'eau de 1500 litres.

Le local technique est équipé de 13 groupes destinés l'alimentation de différents consommateurs qui sont les chauffages de sol, échangeurs de chaleur, monoblocs de ventilation et installations de ventilation des chambres.

Le grand défi de cette installation aura été d'arriver à coordonner les installations de ventilation, chauffage, sanitaire ainsi que la technique d'eau dans un espace restreint, tout en respectant les règles techniques en vigueur et le respect mutuel des différents intervenants.

