

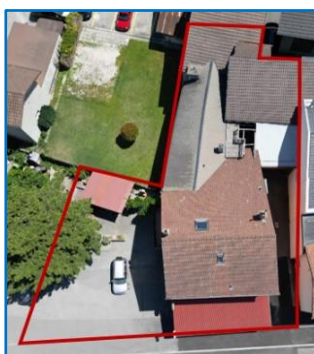
SOMMAIRE – TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION - Présentation Succincte	2
1.1	Chiffres Clefs	2
1.2	LOCALISATION (Services de proximité, Commerces et Accessibilité)	3
1.3	Partie Appartement entièrement refaite en 1999 (Facture : 435'800.-)	4
2	Description des 8 LOGEMENTS Constructibles sur 550 m²	5
2.1	Parking 300 m ² (11 voitures + 3 motos + 6 vélos)	10
2.2	Calcul rendement : marge entrepreneur 0.5 mio / sur valeur vénale 1.4 mio	11
2.3	Expertisé 1.2 mio par Grégoire Crettaz de READ Conseil Immobilier Sàrl	12
3	Plans Bâtiments avec Cotations	13
3.1	Sous-Sol – Caves (70 m ² de Caves pour Fabrication Vins, Stockage Aliments + Chaudière)	13
3.2	Rez de Chaussée (170 m ² : LOCAUX COMMERCIAUX, BUREAUX ...)	14
3.3	APPARTEMENT 8 Pièces (290 m ² habitable en l'état) / 1 ^{er} Étage	15
3.4	Deuxième Étage de l'appartement (transformable en un 2 Pièces indépendant)	16
3.5	Rez : Ateliers et Garage (Transformables en 130 m ² d'appartements)	17
3.6	1 ^{er} Étage : Granges + polyvalentes (Transformables en 165 m ² d'appartements)	18
3.7	Profil des Façades	19
4	Cadastres, SIT, Plan de Zones, Extrait Zone réservée	21
4.1	Préavis Faisabilité par ST + Extraits «Inventaire Patrimoine» & Cadastre	22
4.2	Extrait Registre Foncier (droit passage, etc.)	27
4.3	Extrait SIT, Surface au Sol 700 [m ²] , ...	28

Clic sur les lignes du Sommaire ci-dessus ==>>> pour aller directement à la page désirée .

Pour revenir ICI ==>>> Appuyez sur  au sommet, à droite de chaque page.

CONTACT : vente.voyageur.riddes@gmail.com



1 INTRODUCTION - Présentation Succincte

↑ ▲ Retour Sommaire ▲ ↑

Grande Maison avec Annexes, Garage, Ateliers et Granges + Commerce + 11 Places de Parc ==>>> Fort Potentiel, tout aussi bien pour : Familles nombreuses, Collocations, Investisseurs ou Projet Immobilier.

1.1 Chiffres Clefs

Pour une Grande FAMILLE ou Collocation ► Un Espace de Vie rare et Complet

Vous cherchez **de la Place, du Confort, du Calme et de la Polyvalence** ► Voilà votre rêve :

- | | | |
|--|-------------------------------------|------------------------------------|
| → 5 Chambres | → 2 Salons | → 1 Cuisine |
| → 1 Grande Pièce Polyvalente | → 2 Salles de bains | → 3 WC |
| → 1 Garage | → 2 Ateliers | → 3 Réduits - Bureau |
| → 3 Granges | → 11 Places de parc | |
| → 2 Caves centenaires idéales pour conserver Aliments et Vins | | → 1 Fumoir à saucisses (à rénover) |
| → Un Espace extérieur transformable en parc ou jardin potager | | |
| → Le 2 ^{ème} étage et la polyvalente peuvent être transformé salle de sport, jeux ou en Espace de Travail à Domicile . | | |

Au Rez-de-chaussée des [Surfaces Commerciales ou Administratives](#) (Lancez-y votre activité commerciale ou artisanat) :

- | | | |
|---------------|-------------------|--------------------------|
| → 1 Commerce | → des WC | → 1 Réserve + 1 Economat |
| → 2 Terrasses | → 1 Grand Parking | → 1 Cuisine |

Pas de rénovation à faire (Chauffage, Eau chaude et Cuisinières fonctionnent) ==>>> **Posez vos lits et habitez dès le 1er jour dans ce 8 Pièces**, en Famille ou en Colocation + **Louez : Commerce, Places de Parc, Bureaux ou Dépôts.**

Situé dans une Rue Calme et Silencieuse permettant une vraie Qualité de Vie. A moins de 15 minutes des Sports d'Hivers, Bains Thermaux, Randonnées, ... et de toutes les Facilités Citadines, sans ses inconvénients.

Pour PROMOTEUR Immobilier ► Potentiel de Construction de : 8 Logements + Bureaux

Le bâti de 1900 m³, offre une surface constructible de **550 m²** qui [permet de créer un projet immobilier](#) contenant :

- 1 Appartement 3 pièces +
- 4 Appartements 2 pièces +
- 1 Loft + → 2 Studios
- Branchement au CAD déjà introduit dans le bâtiment

Les options ci-dessus peuvent être fusionnées autant que souhaité. *Exemple : 1 studio + 1 «2 pièces» = 1 «4 pièces».*

L'appartement 8 pièces existant peut également être conservé dans son ensemble ou divisé en deux logements.

La Parcelle contient **en plus** :

- **140 m²** de Surface Commerciale avec WC, Cuisine et Economat
- **70 m²** de Caves + → **300 m²** de Places (Parking)

Bilan : 8 Logements constructibles + des Locaux commerciaux ou administratifs

Un terrain pour un promoteur cherchant à créer 8 appartements, dans une région à forte demande en logements.

Pour INVESTISSEURS ► placer 1'200'000 CHF dans un bien immobilier sûre

Valeur vénale de 1,2 moi CHF, expertisée en août 2026 par Grégoire Crettaz de READ Conseil Immobilier Sàrl (Affilié : SIV (Association suisse des estimateurs immobiliers) / Membre du collège d'experts du Tribunal cantonal valaisan.) + USPI + SVIT + CEI)

Des Biens immobiliers, combinant :

- Surfaces Commerciales ou Administrative et Habitables **prêtent à la location** + 11 Places de parc à louer
- **ou 8 logements constructibles**, dans un secteur à forte demande.
- Une valeur patrimoniale solide.

En période de volatilité des marchés : un endroit sûr où placer son argent.

DESCRIPTION PARCELLE 216 / FAUBOURG 10 – 1908 RIDDES

1.2 LOCALISATION (Services de proximité, Commerces et Accessibilité)

↑ ▲ Retour Sommaire ▲ ↑

Distance à pied

5 minutes à pied de la Gare

3 minutes à pied de l'École communale

5 minutes à pied de la POSTE-Denner (ouvert samedi)

2 minutes à pied de la Banque

3 minutes à pied de l'École Fleurs de Mai
Pharmacie en face

Distance en voiture

8 minutes du [Centre Thermal des Bains de Saillon](#)

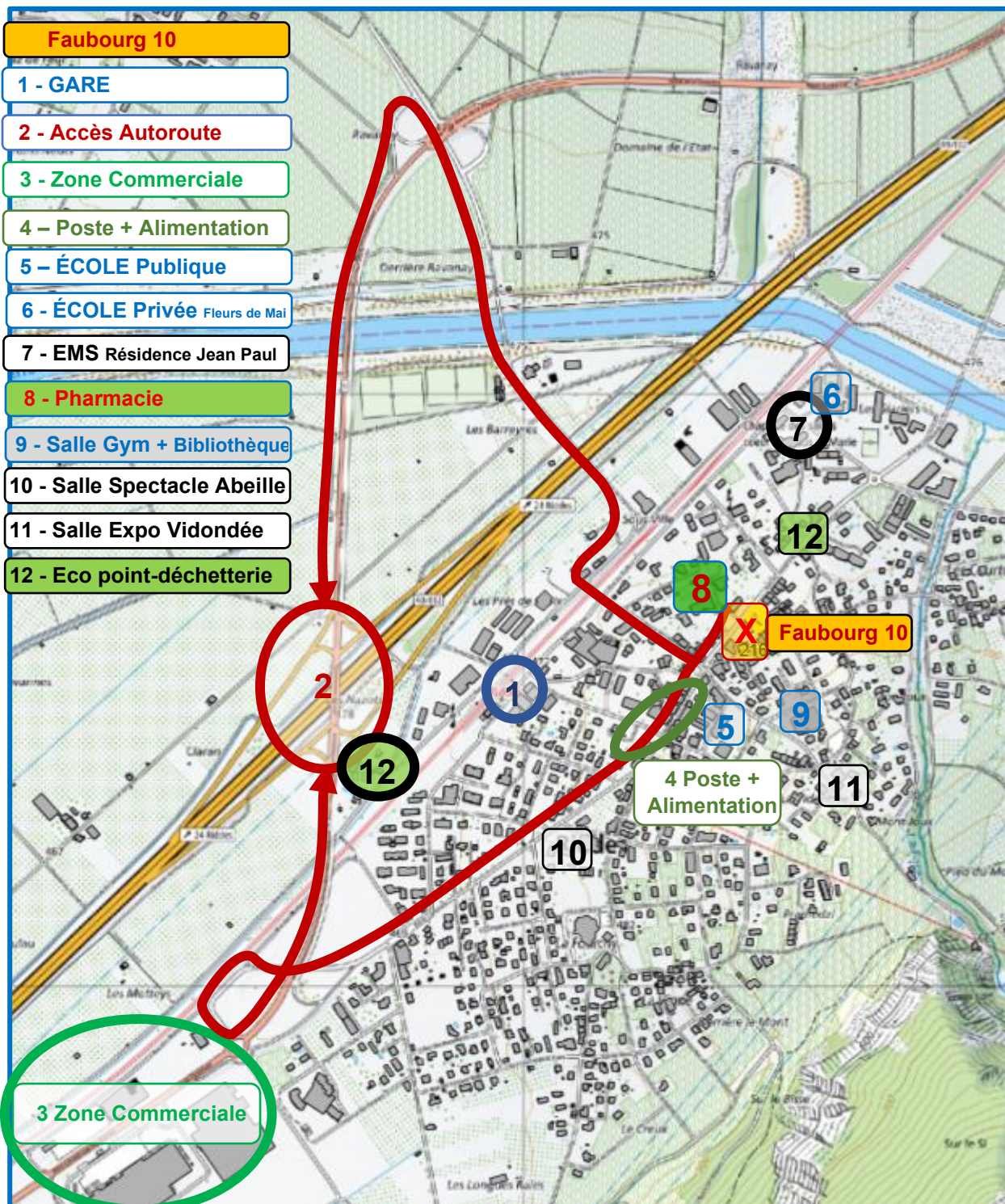
17 minutes de la [Station de ski la Tsoumaz](#) et [4 Vallées](#)

11 minutes de [Sion Aéroport](#)

11 minutes [zone commerciale de Conthey](#)

17 minutes [Ovronnaz](#) (Ski et Thermalp)

13 minutes de [Martigny](#)



DESCRIPTION PARCELLE 216 / FAUBOURG 10 – 1908 RIDDES

1.3 Partie Appartement entièrement refaite en 1999 (Facture : 435'800.-)

↑ ▲ **Retour Sommaire** ▲ ↑

Le bâtiment principal a été détruit suite à un incendie en 1996. À cette occasion : le premier et le deuxième étage, ainsi que la charpente et le toit, toutes les canalisations, le chauffage et l'électricité **ont été refait à neuf et terminé en été 1999.** (Pour un montant de 435'800 CHF)

L'appartement a été **certifié Énergie 2000** => ce qui implique une isolation des murs et du toit et des vitres double vitrage partout. L'introduction au chauffage à distance entre dans la cave n° 2 et pourrait facilement remplacer la chaudière. Prochain contrôle de la cuve de mazout (9000 litres) : 2034.

Le Rez a seulement été sablé. Les **WC** du café ont été refait à neuf.

Différentes Parties de la Parcelle 216	Surface [m ²]	Volume [m ³]
Appartement actuel : 1 ^{er} étage (Sans les 2 pièces polyvalentes !)	151	366
Appartement actuel : 2 ^{ème} étage (Transformable en un 2 pièce indépendant)	70	178
Rez : Cuisine + Corridor	31	79
Constructible: au Rez => Garage + Ateliers + Réduits	131	347
Constructible: au 1 ^{er} Étage => Granges	166	396
Bâti actuel Transformable en plusieurs Logements	550	1366
Caves	69	190
Rez - Surface pour Commerce ou Bureaux (Café + WC + Économat...)	141	352
Surface du bâti actuel	759	1908
	↓	↓
Surface du bâti actuel (hors Parking et Ruelles)	760 m²	↓
Volume CONSTRUCTIBLE Totale ►		1900 m³

Une partie des frais de rénovation de 1999 : 435'800 CHF

ARCHITECTURE MICHEL CARRON S.A.

CH-1918 MAYENS DE RIDDES

CAFE DES VOYAGEURS - M. André VIGLINO, 1908 RIDDES - DECOMPTE DE CONSTRUCTION

ENTREPRISE	TRAVAUX	MONTANT	RETENUE	NET FACTURE	PAYE OP ARCH.	PAYE MO	SOLDE
	Echafaudages	3 500.00		3 500.00	3 500.00		
	Peinture ext.	10 578.70	79.70	10 500.00	9 450.00		1 050.00
	Electricité	31 290.10	290.10	31 000.00	27 900.00		3 100.00
	Menuiserie	12 331.85	131.85	12 200.00	12 200.00		
	Carrelages	19 443.60	143.60	19 300.00	19 300.00		
	Carrelages (1999)	2 423.00	23.00	2 400.00	2 400.00		
	Fournitures	5 392.00		5 392.00		5 392.00	
	Vitrerie	2 827.35	27.35	2 800.00	2 800.00		
	Chapes	5 934.75	54.75	5 880.00	5 300.00		580.00
	Menuiserie-diver	361.20		361.20		361.20	
	Menuiserie-diver	9 009.00		9 009.00		9 009.00	
	Menuiserie-diver	2 652.00		2 652.00		2 652.00	
	Menuiserie-diver	3 351.00		3 351.00		3 351.00	
	Menuiserie-diver	3 587.50		3 587.50		3 587.50	
	Menuiserie-diver	11 375.00		11 375.00		11 375.00	
	Menuiserie-diver	1 540.00		1 540.00		1 540.00	
	Menuiserie-diver	490.00		490.00		490.00	
	Menuiserie-diver	630.00		630.00		630.00	
	Menuiserie-diver	735.00		735.00		735.00	
	Couverture	21 630.05	230.05	21 400.00	21 400.00		
	Facture N° 750	1 604.40	32.10	1 572.30		1 572.30	
	Facture N° 772	782.80	15.65	767.15		767.15	
	Facture N° 969	120.80	2.40	118.40		118.40	
	Facture N° 1044	3 574.70	71.50	3 503.20		3 503.20	
	Facture N° 1182	268.40	5.35	263.05		263.05	
	Facture N° 1313	550.20	11.00	539.20		539.20	
	Fendres PVC	16 280.05	180.05	16 100.00	16 100.00		
	Charpente	14 162.00	162.00	14 000.00	12 600.00		1 400.00
	Maçonnerie	48 027.85	427.85	47 600.00	47 600.00		
	Peinture intérieur	33 240.00		33 240.00		33 240.00	
	Bennes	1 128.90		1 128.90		1 128.90	
	Bennes	894.60		894.60		894.60	
	Bennes	596.40		596.40		596.40	
	Bennes	298.20		298.20		298.20	
	Bennes	718.90		718.90		718.90	
	Bennes	207.70		207.70		207.70	
	Bennes	479.25		479.25		479.25	
	Facture N° 62666	2 047.70		2 047.70		2 047.70	
	Facture N° 62784	969.40		969.40		969.40	
	Facture N° 63960	52.15		52.15		52.15	
	Facture N° 65105	2 548.90	51.00	2 497.90		2 497.90	
	Facture N° 66337	3 295.65		3 295.65		3 295.65	
	Facture N° 66338	1 443.45		1 443.45		1 443.45	
	Facture N° 67233	121.20	2.40	118.80		118.80	
	Facture N° 67345	223.50		223.50		223.50	
	Fourn. marches	353.65	3.65	350.00	350.00		
	Sablage I	6 650.00		6 650.00		6 650.00	
	Sablage II	3 550.00		3 550.00		3 550.00	
	Revlètements sols	7 586.80	86.80	7 500.00	6 750.00		750.00
	Chauffage-Vent.	43 360.75	360.75	43 000.00	43 000.00		
	Sanitaire	54 515.45	515.45	54 000.00	54 000.00		
	Gypse	19 808.65	168.65	19 640.00	17 700.00		1 940.00
Total provisoire		415 545.50	3 077.00	412 468.50	302 350.00	101 298.50	8 820.00
Total provisoire		415 545.50	3 077.00	412 468.50	302 350.00	101 298.50	8 820.00
	Architecte	30 000.00		30 000.00	30 000.00		
	Ingénieur civil	3 195.00		3 195.00	3 195.00		
TOTAL DU DECOMPTE		448 740.50	3 077.00	445 663.50	335 545.00	101 298.50	8 820.00
					436 843.50		

Mayens de Riddes, le 27 août 1999

ARCHITECTURE
MICHEL CARRON SA

DESCRIPTION PARCELLE 216 / FAUBOURG 10 – 1908 RIDDES

2 Description des 8 LOGEMENTS Constructibles sur 550 m²

▲ Retour ▲

Le Volume du Bâti Actuel => offre une **Surface disponible de 550 m²** => qui vous permet de créer
Par exemple :

- 1 Appartements « Trois Pièces »
- 4 Appartements « Deux Pièces »
- 1 « Loft »
- 2 « Studios »
- + 70 m² de Caves + 140 m² de Surface Commerciale ou administrative
- + 40 m² de « Communs » (ex : Buanderie et Terrasse Barbecue, ...)
- + Multiples places de parc pour voitures, motos et vélos

Les options ci-dessus peuvent être fusionnées autant que possible. Exemple : 1 studio + 1 « 2 pièces » = 1 « 4 pièces ».

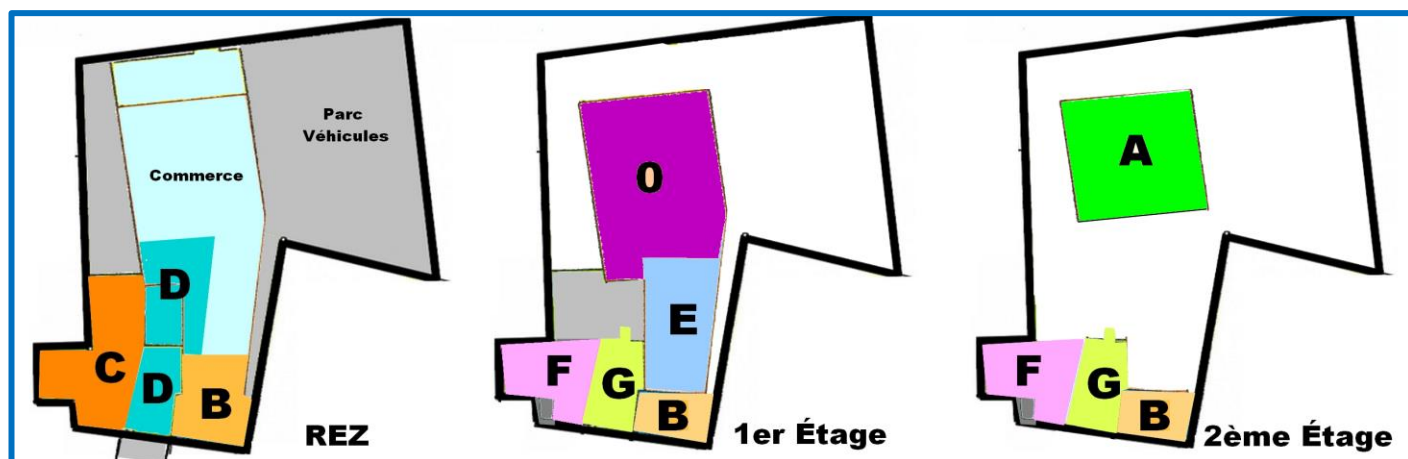
Les Accès

La partie est peut-être accessible :

- Soit depuis le parking
- Soit depuis la ruelle nord
- Un droit d'accès permet également de rentrer depuis la ruelle Sud !

Description de cet exemple de développement

N° Projet	Types de logement	Etages	Position	Surface [m ²]	Volume [m ³]	Avancement / à faire
0	3 Pièces	1er	Nord	106.88	256.51	Terminé
m ² et m ³ pour PRÊT à Vente				107	257	
A	2 Pièces	2ème	Nord	70.21	178.13	Quasi terminé
E	Studio	1er	Sud Est	44.48	109.31	Avancé
m ² et m ³ pour Faible Travaux avant Vente				115	287	
B	2 Pièces	Rez + 1 + 2	Sud Est	73.41	153.95	tout à construire
C	2 Pièces	Rez	Sud Ouest	62.00	153.45	tout à construire
D	Loft	Rez	Central	66.71	198.02	tout à construire sauf cuisine, et facilité pour WC Sdb
F	2 Pièces	1 + 2	Sud	72.11	169.45	tout à construire
G	Studio	1 + 2	Sud Centre	35.29	112.41	tout à construire
m ² et m ³ pour Reconstruction Totale				310	787	

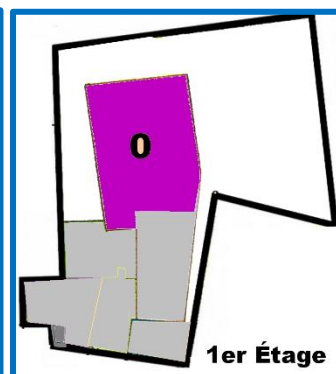


DESCRIPTION PARCELLE 216 / FAUBOURG 10 – 1908 RIDDES

0 - Réduction Appartement Actuel en un 3 pièces de (106 m2)

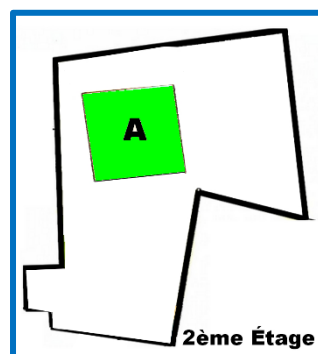
▲ Retour Sommaire ▲

Pièces	[m ²]	Lg.	Larg.	Surf.	H.	Volume [m ³]
Cuisine part 1		2.00	6.20	12.40	2.40	29.76
Cuisine part 2		2.30	3.48	8.00	2.40	19.21
Salon		4.35	3.48	15.14	2.40	36.33
Chambre nord		3.25	3.55	11.54	2.40	27.69
Chambre - Bureau		2.20	3.55	7.81	2.40	18.74
Escaliers		2.60	3.55	9.23	2.40	22.15
Chambre sud part1		1.00	2.30	2.30	2.40	5.52
Chambre sud part2		3.40	4.05	13.77	2.40	33.05
Salle de bain		2.60	5.30	13.78	2.40	33.07
WC intermédiaire		0.90	1.40	1.26	2.40	3.02
Corridor part 1		2.30	1.30	2.99	2.40	7.18
Corridor part 2		4.30	1.18	5.07	2.40	12.18
Corridor part 3		3.35	1.07	3.58	2.40	8.60
Total appartement 1^{er} étage [m²] =				106.88	[m³] ►	256.51
ACCES: actuel						
Remarques: suppression du 2 ^{ème} étage et des 2 pièces polyvalentes						
Travaux: condamner 2 portes + éventuellement poser un store au balcon						



A - Création d'un 2 PIECES au 2ème étage de l'Appartement (70 m2)

Pièces	[m ²]	Lg.	Larg.	Surf.	H.	Volume [m ³]
Chambre Est		3.80	3.80	14.44	2.55	36.82
Douche + WC		1.70	3.35	5.70	2.39	13.61
Chambre Ouest		3.30	2.90	9.57	2.39	22.87
Bureau		3.80	2.60	9.88	2.90	28.65
Sas		1.30	0.96	1.25	3.18	3.97
Salon (évent- Cuisine)		5.00	3.90	19.50	2.55	49.73
Escaliers		3.80	2.60	9.88	2.28	22.48
Total 2^{ème} étage [m²] =				70.21	[m³] ►	178.13
ACCES: nécessite construction d'un escalier extérieur dans la ruelle OUEST						
Remarques: à part l'escalier et l'aménagement d'une cuisine + pose de stores + pose des compteurs : tout est prêt						
Un escalier extérieure est autorisé : Largeur max =1.5m / Longuer max = 1/3 facade (14.9 m)						
autre option: remplacer les escaliers intérieures par un ascenseur						



DESCRIPTION PARCELLE 216 / FAUBOURG 10 – 1908 RIDDES

B - Création d'un 2 PIECES au Rez EST + 2 étages (70 m2)

▲ Retour Sommaire ▲

Pièces [m ²]	Lg.	Larg.	Surf.	H.	Volume [m ³]
Atelier Jardin	3.00	3.90	11.70	2.40	28.08
Réduit - Écurie	3.30	4.95	16.34	2.00	32.67
Grange Est corridor	1.00	3.50	3.50	3.30	11.55
Grange Est	3.95	5.30	20.94	1.95	40.82
ajout mezzanine grange EST	3.95	5.30	20.94	1.95	40.82
Total [m ²] =			73.41	[m ³] ►	153.95

ACCES: porte de la ruelle EST

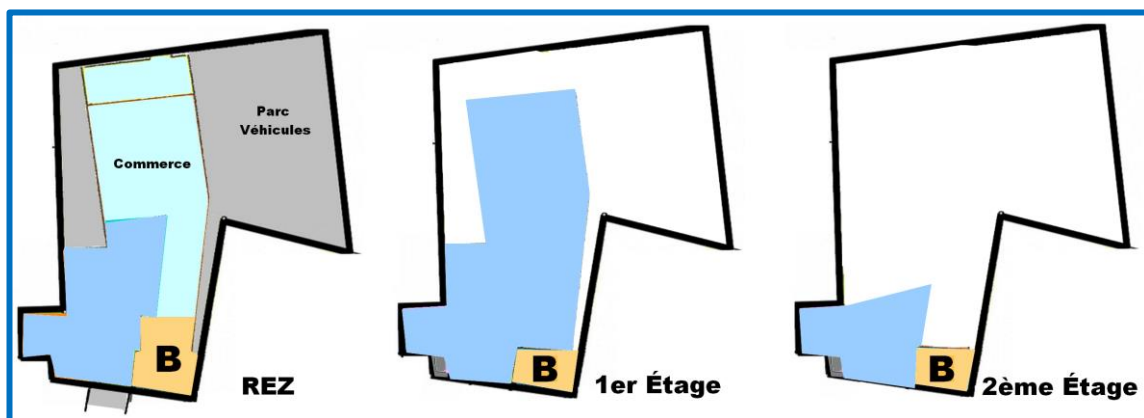
Remarques:

à part une partie des murs: tout doit être construit + nécessite construction d'un escalier intérieure dans écurie pour accéder à la Grange EST

+ créer un 2ème étage ou une mezzanine dans cette Grange

Des Fenêtres type Velux dans le toit (puit de lumière) sont nécessaires

Une variante serait de transformer (ou réduire) les WC du café en une salle de bain et l'inclure dans l'appartement



C - Création d'un 2 PIECES au Rez OUEST (60 m2)

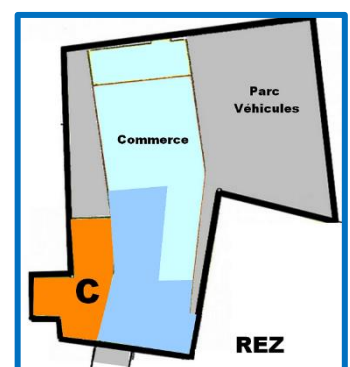
Pièces [m ²]	Lg.	Larg.	Surf.	H.	Volume [m ³]
Sous Plancher	4.30	4.00	17.20	2.70	46.44
Garage part 1	2.10	3.80	7.98	2.50	19.95
Garage part 2	3.60	3.90	14.04	2.50	35.10
Atelier du garage	3.90	3.60	14.04	2.30	32.29
Remise Rez	2.30	3.80	8.74	2.25	19.67
Total [m ²] =			62.00	[m ³] ►	153.45

ACCES: ruelle OUEST : grande porte vitrée coulissante sur toute la largeur de la ruelle (alignée sous la façade en bois de la grange nord du 1er étage)

Remarques: à part une partie des murs: **tout doit être construit**

Fenêtre atelier à agrandir + Fenêtre à créer dans la remise Nord et ouvrir porte entre remise et garage + créer une baie vitrée sur la ruelle nord-est

(voir § Extrait Cadastre et Patrimoine - Façade N)



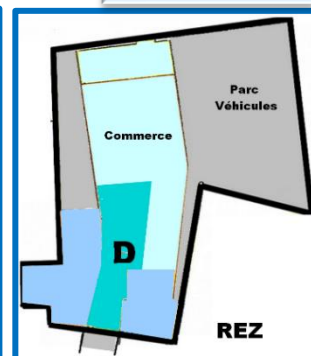
Voir complément Fiche
84.300 – Façade N

DESCRIPTION PARCELLE 216 / FAUBOURG 10 – 1908 RIDDES

D - Création d'un LOFT- au Rez Central (incluant une pièce de 13 x 3 m.)

▲ Retour Sommaire ▲

Pièces	[m ²]	Lg.	Larg.	Surf.	H.	Volume [m ³]
Cuisine du Café part1		3.65	3.44	12.56	2.60	32.65
Cuisine du Café part2		1.50	2.20	3.30	2.60	8.58
Réserve Café pour WC + SdB		5.70	1.68	9.55	2.50	23.87
Sous Patio Part 2 (couvert)		4.70	3.23	15.16	2.60	39.41
Sous Patio Part 1 (vide)		1.50	3.30	4.95	2.60	12.87
Sous Bal B		4.00	3.10	12.40	2.40	29.76
Sous Bal A		1.00	2.70	2.70	2.40	6.48
Sas Sud (rez)		2.30	2.65	6.10	7.29	44.40
Total appartement 1 ^{er} étage [m ²] =				66.71	[m ³] ►	198.02



Voir complément Fiche
84.300
Façade Sud

ACCES: PORTE OUEST ► Porte de la cuisine dans couloir arrière du café + 2ème porte sur ruelle Sud (cette porte permet également un accès voiture pour chargement...)

Remarques: A par la cuisine, tout est à construire (créer un puit de lumière depuis le patio + Grande porte fenêtre à ouvrir coté sud
Salle de bain + WC : dans la réserve, car ça donne sur les actuelles WC du café
Option : Supprimer WC du café et en faire une salle de bain pour agrandir le LOFT
Lire commentaires fiche 84.300 Patrimoine dans § Extrait Cadastre - Façade Sud (Rose)

E - Création d'un STUDIO dans les 2 pièces polyvalentes du 1er étage

Pièces	[m ²]	Lg.	Larg.	Surf.	H.	Volume [m ³]
Pièce Polyvalente 1 part 1		2.25	4.00	9.00	2.50	22.50
Pièce Polyvalente 1 part 2		3.45	4.80	16.56	2.50	41.40
Pièce Polyvalente 2		4.30	4.40	18.92	2.40	45.41
Total appartement 1 ^{er} étage [m ²] =				44.48	[m ³] ►	109.31

ACCES: ruelle OUEST Escalier extérieure qui monte sur la grange nord

La grange nord + le patio (40m2) deviennent un "commun" : partagé par les 3 appartements du 1er

Remarques: à faire : Escalier extérieur + couler une dalle + refaire plafond + ouvrir fenetre dans Mur Est + aménagements intérieures : cuisine + douche + WC
(eau + égout + chauffage déjà existant => seulement compteurs à ajouter)
Mur de la 1ère pièce = déjà isolé inclus fenêtres isolantes + porte d'entrée déjà existante



Voir complément Fiche
84.300
Façade Nord Est

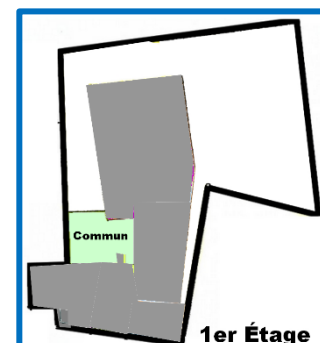
Espace COMMUN et d'Accès aux 3 appartements du 1er étage

Ces 40m2 peuvent servir à créer des communs, comme par exemples : une buanderie, une terrasse à barbecue, table pingpong, etc.

Il faudra ouvrir des portes dans la façade de la grange nord, afin de permettre (après ok DAC) :

- Escalier accès au 2^{ème} étage
- Entrée dans les 3 nouveaux appartements du 1er

Pièces	[m ²]	Lg.	Larg.	Surf.	H.	Volume [m ³]
Grange Nord		5.60	4.30	24.08	2.80	67.42
Patio		3.28	3.40	11.14	2.40	26.72
vide		1.50	3.40	5.10	2.40	12.24
Total [m ²] =				40.32	[m ³] ►	106.39



DESCRIPTION PARCELLE 216 / FAUBOURG 10 – 1908 RIDDES

F - Création d'un 2 PIECES dans la grange Sud OUEST (70 m2)

▲ Retour Sommaire ▲

Pièces	[m ²]	Lg.	Larg.	Surf.	H.	Volume [m ³]
Grange Sud Part A		4.30	4.05	17.42	2.35	40.93
ajout mezzanine Sud Part A		4.30	4.05	17.42	2.35	40.93
Grange Sud Part B		4.60	3.65	16.79	2.35	39.46
ajout mezzanine Sud Part B		4.60	3.65	16.79	2.35	39.46
Grange Sud Part C		3.85	0.48	1.85	2.35	4.34
ajout mezzanine Sud Part C		3.85	0.48	1.85	2.35	4.34
Total appartement 1 ^{er} étage [m ²] =				72.11	[m ³] ►	169.45

ACCES: ruelle OUEST Escalier extérieure qui monte sur la grange nord

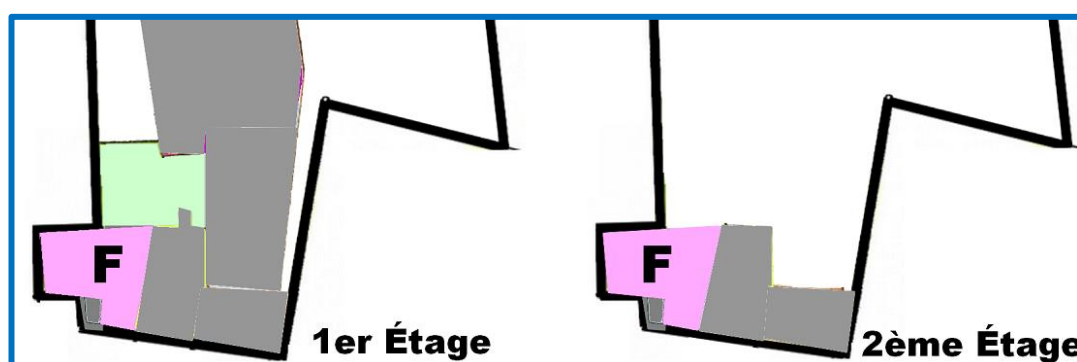
La grange nord + le patio (40m2) deviennent un "commun" : partagé par les 3 appartements du 1er

Remarques: à faire : Escalier extérieur + **tout à construire** (sauf dalle béton existante)

Ouvrir des Fenetres Vélux sur toit + construire 2ème étage ou mezzanine.

(Lire commentaires fiche 84.300 Patrimoine dans § Extrait Cadastre Façade B)

Voir complément Fiche
84.300 – Façade B



Variante : lier les appartements F et G afin de permettre un spacieux 4 pièces, avec une grande porte fenêtre sur le patio. (Note : diminue le besoin en place de parc)

G - Création d'un Studio dans grange du BAL (35 m2)

Pièces	[m ²]	Lg.	Larg.	Surf.	H.	Volume [m ³]
Bal (-pilier 0.5x0.5)		4.60	3.20	14.72	2.35	34.59
ajout mezzanine BAL		4.60	3.20	14.72	2.35	34.59
soustraction pilier bal		0.50	0.50	-0.25	4.70	-1.18
Sas Sud (ajout 1er étage)		2.30	2.65	6.10	7.29	44.40
Total appartement 1 ^{er} étage [m ²] =				35.29	[m ³] ►	112.41

ACCES: ruelle OUEST Escalier extérieure qui monte sur la grange nord

La grange nord + le patio (40m2) deviennent un "commun" : partagé par les 3 appartements du 1er

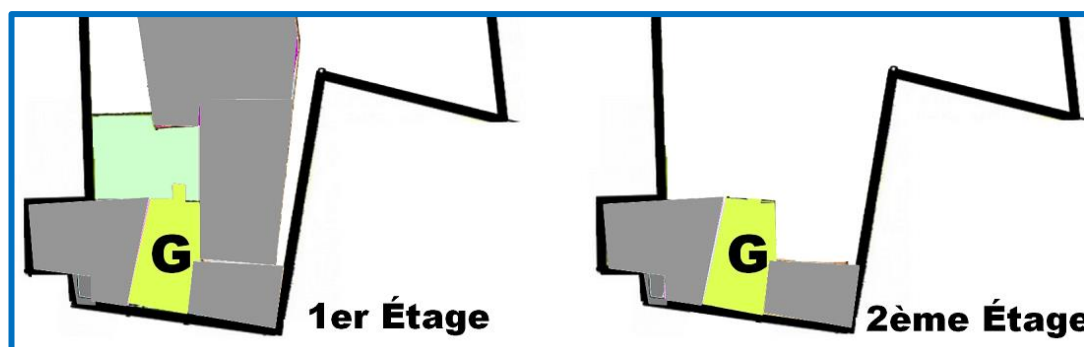
Remarques: à faire : Escalier extérieur + **tout à construire** (dalle béton existante)

Ouvrir des fenetres au Sud + remplacer les Fenêtre Sud Ouest (déjà existantes)

+ éventuellement Vélux sur toit + construire 2ème étage ou mezzanine.

(Lire commentaires fiche 84.300 Patrimoine dans § Extrait Cadastre - Façade Rose)

Voir complément Fiche
84.300 –
Façade Rose



DESCRIPTION PARCELLE 216 / FAUBOURG 10 – 1908 RIDDES

2.1 Parking 300 m² (11 voitures + 3 motos + 6 vélos)

↑ ▲ Retour Sommaire ▲ ↑

Extrait du Règlement communal des constructions (v.2012) art 23

- ⇒ 1 place/logement => **8 places**
- ⇒ Commerce ou bureaux : minimum **2 places**
- ⇒ Visiteur => **1 place**

Le parking de 240 m² permet de stationner 9 Voitures + 3 motos

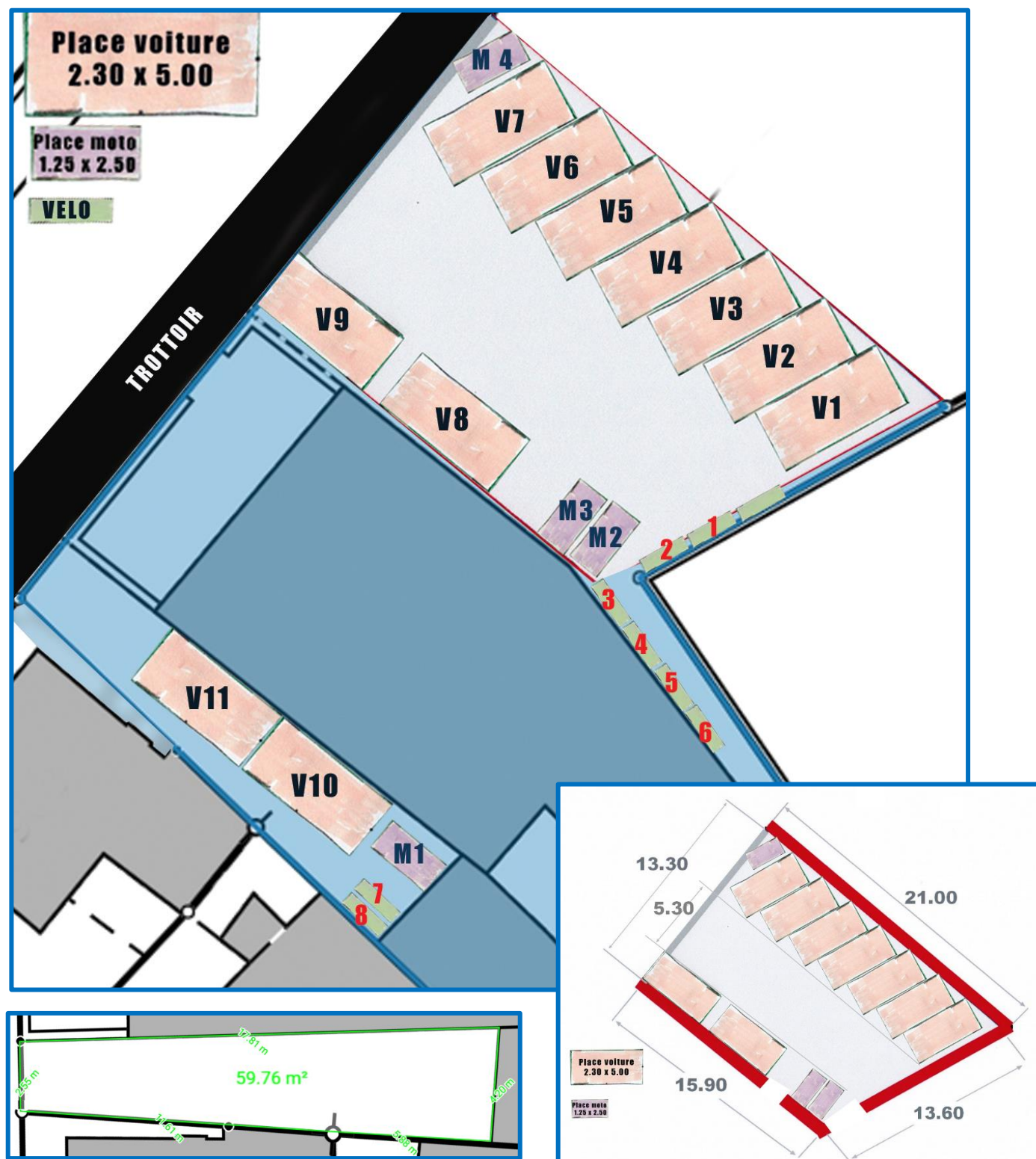
La ruelle Ouest de 60 m² : **2 voitures**, car attribuées aux véhicules du même appartement

La Ruelle Est : au moins 3 vélos

Ce qui donne un total de 11 voitures + 3 motos + 3 vélos,

(Dimensions des places selon Norme VSS 40 219 => voiture : 2.30 x 5 m et moto : 1.25 x 2.50 m)

Plan du Parking



DESCRIPTION PARCELLE 216 / FAUBOURG 10 – 1908 RIDDES

2.2 Calcul rendement : marge entrepreneur 0.5 mio / sur valeur vénale 1.4 mio

↑ ▲ Retour Sommaire ▲ ↑

Evaluation des coûts de construction , de vente et de la marge potentielle

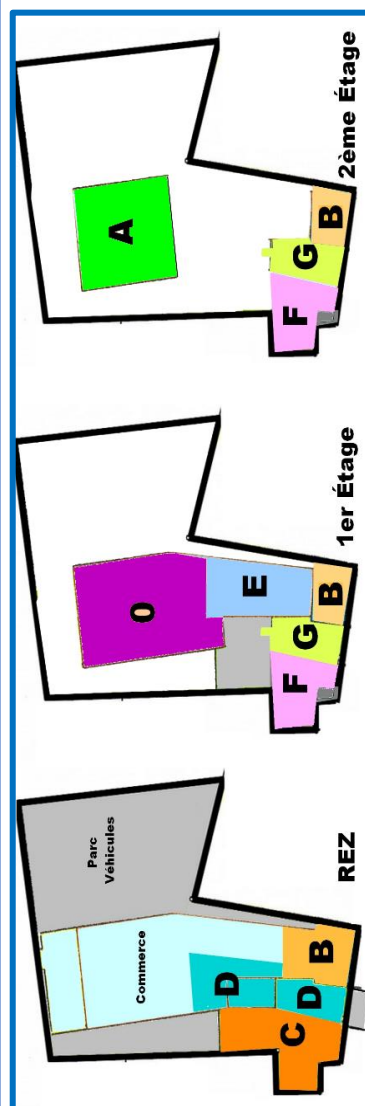
Si : Achat 1'2 mio + Frais rénovation de l'existant 0.18 mio + Frais architecte : 0.24 mio + frais construction : 0.63 mio

⇒ **Prix de vente 8 Logements + surface commerciale : 3.48 mio => marge de 721'000 CHF pour l'entrepreneur**

Version 08.08.2026	Description de cet exemple de développement										prix construction au m3		marge entrepreneur	
	N°	Types de logement	Etages	Position	Surface [m²]	Volume [m³]	Avancement / à faire	prix vente - /m2	PRIX VENTE potentiel [CHF]	Estimation frais renov [CHF]	frais constr [CHF]	honor archi	marge entrepreneur	plus value
0	3 Pièces	1er	Nord		106.88	256.51	Terminé	4500	480 951	20 000	0	0	72 143	388 808
					107	257								388 808
m² et m³ pour Prêt à Vente														
A	2 Pièces	2ème	Nord		70.21	178.13	Quasi terminé	6 000	421 278	60 000	0	15 000	63 192	283 086
E	Studio	1er	Sud Est		44.48	109.31	Avancé	6 500	289 120	100 000	0	20 000	43 368	125 752
m² et m³ pour Faible Travaux avant Vente														
					115	287								408 838
B	2 Pièces	Rez + 1 + 2	Sud Est		73.41	153.95	tout à construire	6 000	440 430		123 157	48 447	66 065	202 761
C	2 Pièces	Rez	Sud Ouest		62.00	153.45	tout à construire	6 000	372 000		122 758	40 920	55 800	152 522
D	Loft	Rez	Central		66.71	198.02	tout à construire sauf cuisine, et facilité pour WC Sub	6 000	400 236		158 413	44 026	60 035	137 762
F	2 Pièces	1 + 2	Sud		72.11	169.45	tout à construire	6 000	432 636		135 559	47 590	64 895	184 591
G	Studio	1 + 2	Sud Centre		35.29	112.41	tout à construire	6 500	229 353		89 929	25 229	34 403	79 792
m² et m³ pour Reconstruction Totale														
					310	787								264 383
Places de parc														
places	parc	rez	est		10	places			100 000	1500		0	15 000	83 500
CAFE	commerce	Rez	Nord		140.60	352.42	Terminé	1 800	253 080				37 962	215 118
CAVES	caves	Sous Sol	Nord		50.00	150.00	Terminé	1 200	60 000				9 000	51 000
													Marge Entrepreneur	521 863
													Valeur vénal	1 411 648
													PRIX VENTE TOTAL des 8 logements 2 998 133	

Ce calcul a été effectué en prenant :

- Marge de l'entrepreneur de 15%
 - Frais d'honoraire architecte de 11%
 - Prix de vente médian pratiqué à Riddes
 - Prix de construction au m³ haut
- =>> il est donc facile d'augmenter cette marge



Rapport complet consultable sur demande , mais selon close de READ Conseil : ne peut être copier



Rapport d'expertise immobilière

Mandant(s) : Mme Pierrette Viglino
Immeuble(s) : Rue du Faubourg 10, 1908 Riddes
Type(s) d'objet(s) : Café, appartement, garage, écuries et granges
Date de l'évaluation : 11.08.2026



READ conseil immobilier Sàrl
 Rue de l'industrie 54 | CH – 1950 Sion

+41 (0)27 32116 00

www.readvisory.ch
 info@readvisory.ch

1 Résumé

Type d'objet	Café, appartement, garage, écuries et granges	Adresse	Rue du Faubourg 10, 1908 Riddes
Objectif du mandat	Déterminer la valeur vénale de l'objet dans un contexte de décision interne.		
Valeur vénale	1'200'000 CHF		
Remarques	Les possibilités de développement prises en considération reposent sur le bâti existant, les contraintes de sauvegarde liées, le règlement communal des constructions et sur l'hypothèse d'une autorisation de construire en force permettant de transformer les immeubles selon les caractéristiques détaillées au point 3.3.5. Il ne s'agit toutefois que d'une analyse sommaire et nous émettons donc une réserve à cet égard.		



3 Plans Bâtiments avec Cotations

[↑ ▲ Retour Sommaire ▲ ↑](#)
3.1 Sous-Sol – Caves (70 m² de Caves pour Fabrication Vins, Stockage Aliments + Chaudière)

La profondeur à plus de 3 mètres du sol, avec un sol en terre battue et des murs en pierres ==>>> garantissent une température fraîche et hygrométrie stable toute l'année. Ce qui permet la Garde du Vin et le stockage des légumes, sans refroidissement l'été, ni chauffage l'hiver. Bien Aéré

Les sauts de loup permettent une bonne aération essentielle à la garde du vin et des légumes

Les sous-sols sont équipés avec Eau, Égout et Électricité

Arrivée du CAD dans la cave 2 = prêt pour branchement au Chauffage à distance.

Note la partie habitable du bâtiment est certifié Énergie 2000, donc adapté pour le chauffage à distance (sauf granges et café qui ne sont pas isolés)

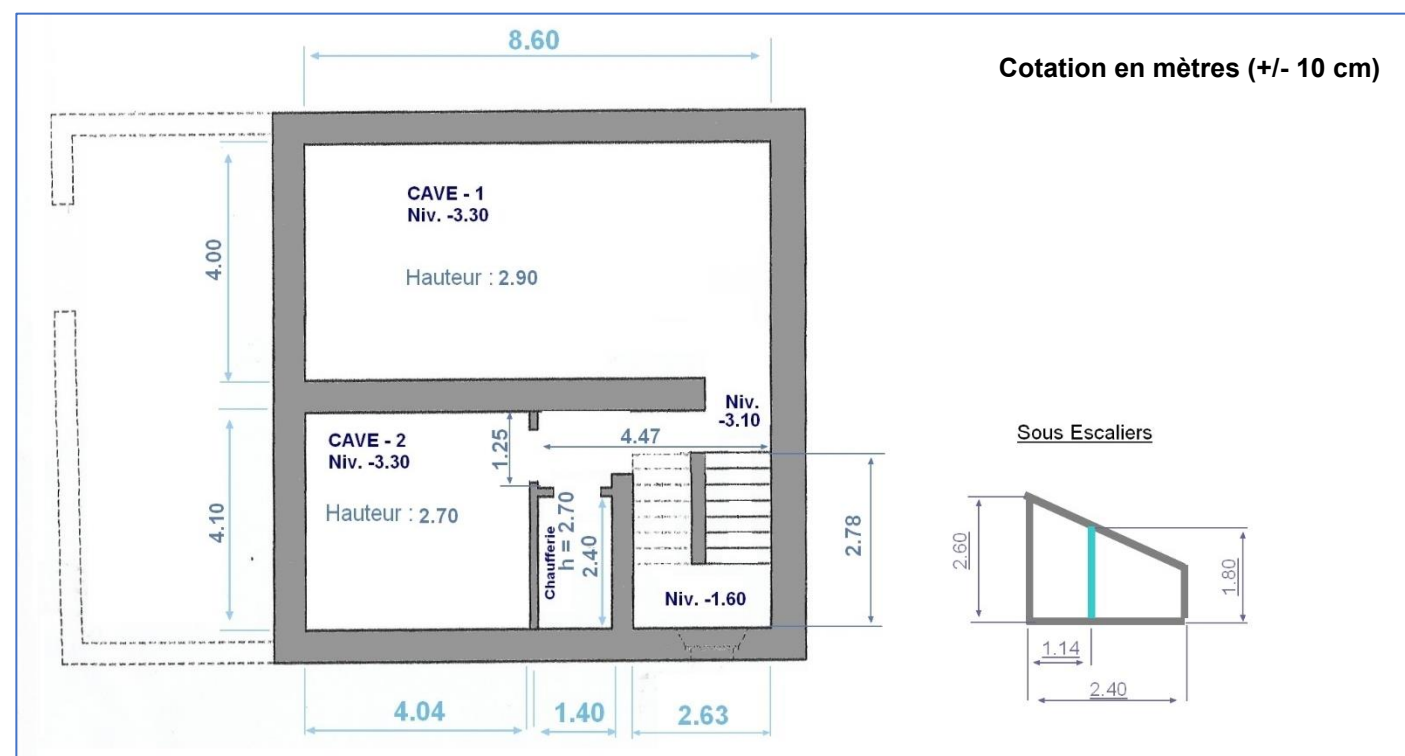
Les caves sont vidées et nettoyées : utilisables immédiatement + la chaudière est en fonction.

Spécificités des caves

Pièces	lg	larg	surf	H	Sol	Remarques
Cave 1	8.60	4.00	34.40	2.90	Terre battue	Parfaitement adaptées à la garde et/ou fabrication de vin + stockage des légumes sans besoin de frigo.
Cave 2	4.04	4.10	16.56	2.70	Terre battue	Utilisée pendant des années pour fabrication du vin Adaptée à la garde de légumes, fromage et vin
chaufferie	1.40	2.40	3.36	2.70	Béton	Chaudière à Mazout en très bon état la citerne de 9000 litres a été contrôlée et aux normes. Prochain contrôle planifié : 2034
couloir	4.47	1.25	5.59	2.70	Béton	
escaliers	2.63	2.78	7.31	2.50	Pierre	
sous escaliers	1.20	1.14	1.37	2.20	Terre battue	

Total Caves [m²] = 68.59

[m³] ► 190



DESCRIPTION PARCELLE 216 / FAUBOURG 10 – 1908 RIDDES

3.2 Rez de Chaussée (170 m² : LOCAUX COMMERCIAUX, BUREAUX ...)

↑ ▲ Retour Sommaire ▲ ↑

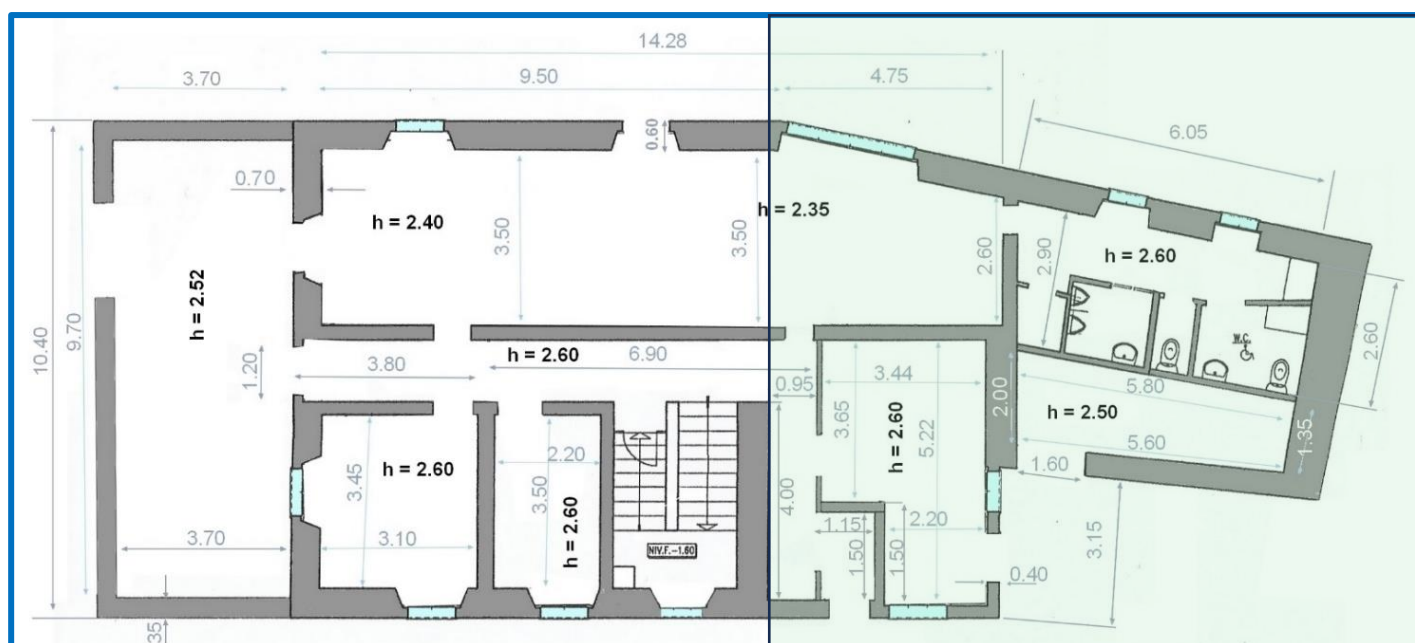
Après discussion avec la présidente, Madame Duc Christel, le 20 mai 2026 : la partie nord du café et la terrasse doivent garder des **activités** qui donne sur la rue, ces activités peut inclure :

- ⇒ **Des surfaces commerciales** (échope, garderie pour enfants, coiffeur, barbier, fastfood, cordonnier, réparateur électronique, restaurant, salle de jeux, kiosque, club cigares, magasin de musique, club privé, ...)
- ⇒ **Des surfaces administratives** (architecte, fiduciaire, thérapeute, avocat, assurance, bureaux coworking, ...)

Surface établissement public actuelle = 170 m². **La partie en vert** peut être transformée en habitation.

L'autre partie doit rester au moins 5 ans en commerce, bureau ou artisan, ... **nous préconisons de ne garder que cette surface de 140 m² en commerce ou administration.** Et transformer le reste en logement louable ou à vendre.

Surface Terrasse couverte = 38 m² de surface utilisable. Protégée du vent pendant plus de 25 ans par des cloisons en paille. Ces cloisons ont été enlevées lors des nettoyages. **La Surface de cette terrasse a toujours été partie intégrante du commerce** (Café des voyageurs) => Nous préconisons la pose de vitres, ... En cas de changement d'affectation de « Commerciale » à « Administrative » : il faudra demander une dérogation à la commune. Si cette demande est refusée : il faudra un retrait de 1.5m depuis le mur nord (6m à l'axe de la route)



Rappel Exigences places de parc

Règlement communal des constructions art 23

⇒ Café, restaurant : 1 place / 10m²

- => 14 places (irréalistes)

⇒ Commerce ou bureau : 1 place/60m²

- => 3 places
- Ou 2 places en supprimant 20m² de surface par du mobilier encastré

Rez - Café / Commerce

Pièces	[m ²]	Lg.	Larg.	Surf.	H.	Volume [m ³]
Terrasse Nord		9.70	3.70	35.89	2.52	90.44
Café grande salle		3.50	9.50	33.25	2.40	79.80
Café bar (larg moyenne)		3.05	4.75	14.49	2.35	34.05
Salle de Jeux (Souk)		3.45	3.10	10.70	2.60	27.81
Economa		3.50	2.20	7.70	2.60	20.02
WC (moyenne :2.9 et2.6)		2.75	6.05	16.64	2.60	43.26
corridor 1 Salle de Jeux		1.20	3.80	4.56	2.60	11.86
corridor 2 Economa		1.20	6.90	8.28	2.60	21.53
escaliers		3.50	2.60	9.10	2.60	23.66
Total Rez : COMMERCE en [m ²] =						
						140.60
					[m ³] ►	352.42

Rez - Cuisine affectable en Logis ou Commerce

Pièces	[m ²]	Lg.	Larg.	Surf.	H.	Volume [m ³]
Cuisine part1		3.65	3.44	12.56	2.60	32.65
Cuisine part2		1.50	2.20	3.30	2.60	8.58
corridor 3 cuisine		0.95	4.00	3.80	2.60	9.88
corridor 3 entrée arrière		1.15	1.20	1.38	2.60	3.59
Réserve Café		5.70	1.68	9.55	2.50	23.87
Total Rez : LOGIS en [m ²] =						
						30.58
					[m ³] ►	78.56
TOTAL du REZ en [m ²] =						
						171.18
					[m ³] ►	430.98

DESCRIPTION PARCELLE 216 / FAUBOURG 10 – 1908 RIDDES

3.3 APPARTEMENT 8 Pièces (290 m² habitable en l'état) / 1^{er} Étage

▲ Retour Sommaire ▲

Entièrement refait en 1999 (sauf Buanderie et Réserve) => Certifié Énergie 2000, donc adapté pour le chauffage à distance. ([Clic ici pour bon de confirmation Energie 2000](#))

Dans le Salon : il y a un Mini **Pierre Ollaïre**

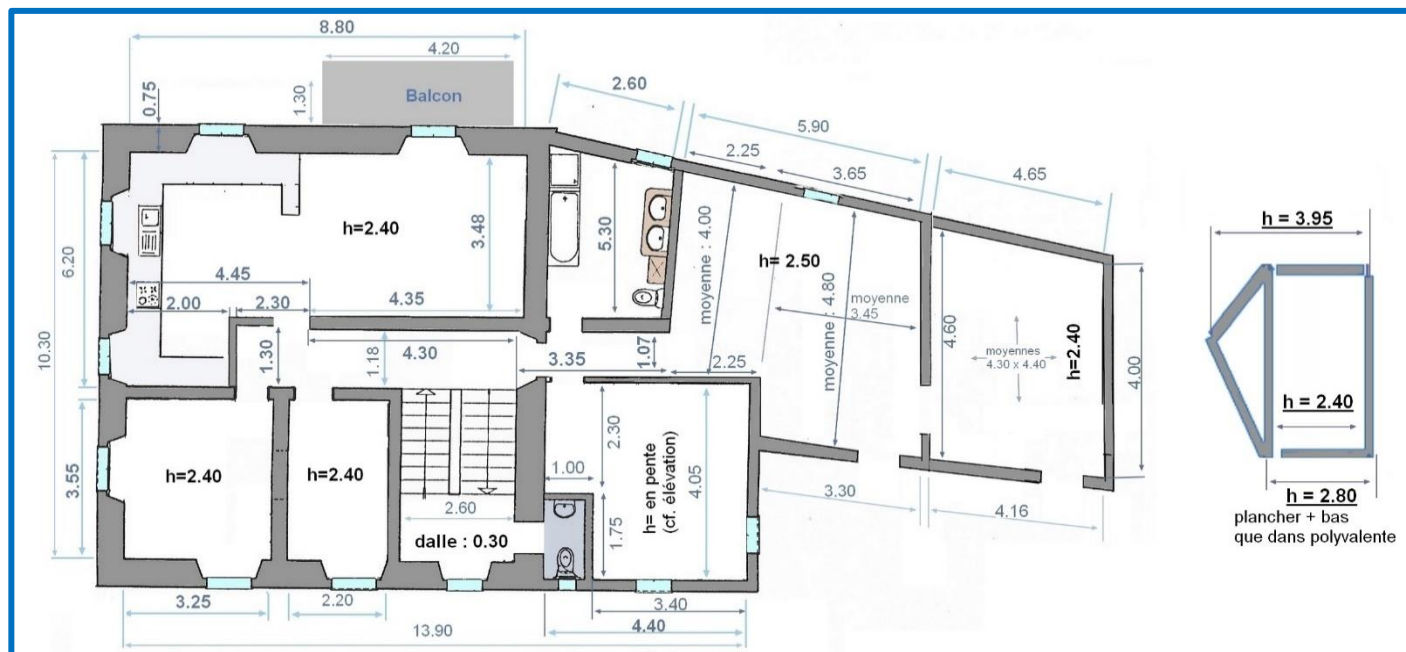
Dans la Réserve il y a un **Séchoir à Saucisse** (plus utilisé depuis 60 ans, donc à rénover)

Une pièce polyvalente aménageable soit en chambre, salle de sport, jeu pour enfants, buanderie, home office, ...

Une pièce vide supplémentaire : pour stockage, buanderie ou aménageable en bureau (possibilité d'ouvrir une fenêtre)

Autre option : transformer les pièces polyvalentes en appartement (voir § [Description Logements](#))

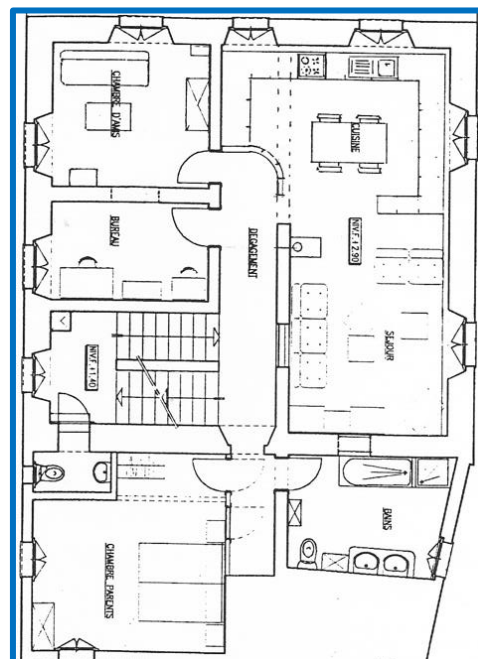
Pas de rénovation à faire, le chauffage et l'eau chaude et la cuisinière fonctionnent ==>>> Posez votre lit et vivez sur place dès le 1er jour dans cet appartement de 8 pièces.



Appartement : 1er étage

Pièces	[m ²]	Lg.	Larg.	Surf.	H.	Volume [m ³]
Cuisine part 1		2.00	6.20	12.40	2.40	29.76
Cuisine part 2		2.30	3.48	8.00	2.40	19.21
Salon		4.35	3.48	15.14	2.40	36.33
Chambre nord		3.25	3.55	11.54	2.40	27.69
Chambre - Bureau		2.20	3.55	7.81	2.40	18.74
Escaliers		2.60	3.55	9.23	2.40	22.15
Chambre sud part1		1.00	2.30	2.30	2.40	5.52
Chambre sud part2		3.40	4.05	13.77	2.40	33.05
Salle de bain		2.60	5.30	13.78	2.40	33.07
Pièce Polyvalente 1 part 1		2.25	4.00	9.00	2.50	22.50
Pièce Polyvalente 1 part 2		3.45	4.80	16.56	2.50	41.40
Pièce Polyvalente 2		4.30	4.40	18.92	2.40	45.41
WC intermédiaire		0.90	1.40	1.26	2.40	3.02
Corridor part 1		2.30	1.30	2.99	2.40	7.18
Corridor part 2		4.30	1.18	5.07	2.40	12.18
Corridor part 3		3.35	1.07	3.58	2.40	8.60
Total appartement 1 ^{er} étage [m ²] =					151.36	
					[m ³] ►	365.82
+ APPARTEMENT 2 ^{ème} Étage [m ²] =					70.21	[m ³] ► 178.13
+ Les Caves [m ²] =					68.59	[m ³] ► 189.93
Total Appartement 1er + 2ème + Caves [m ²] =					290	[m ³] ► 734

Exemple d'agencement



DESCRIPTION PARCELLE 216 / FAUBOURG 10 – 1908 RIDDES

3.4 Deuxième Étage de l'appartement (transformable en un 2 Pièces indépendant)

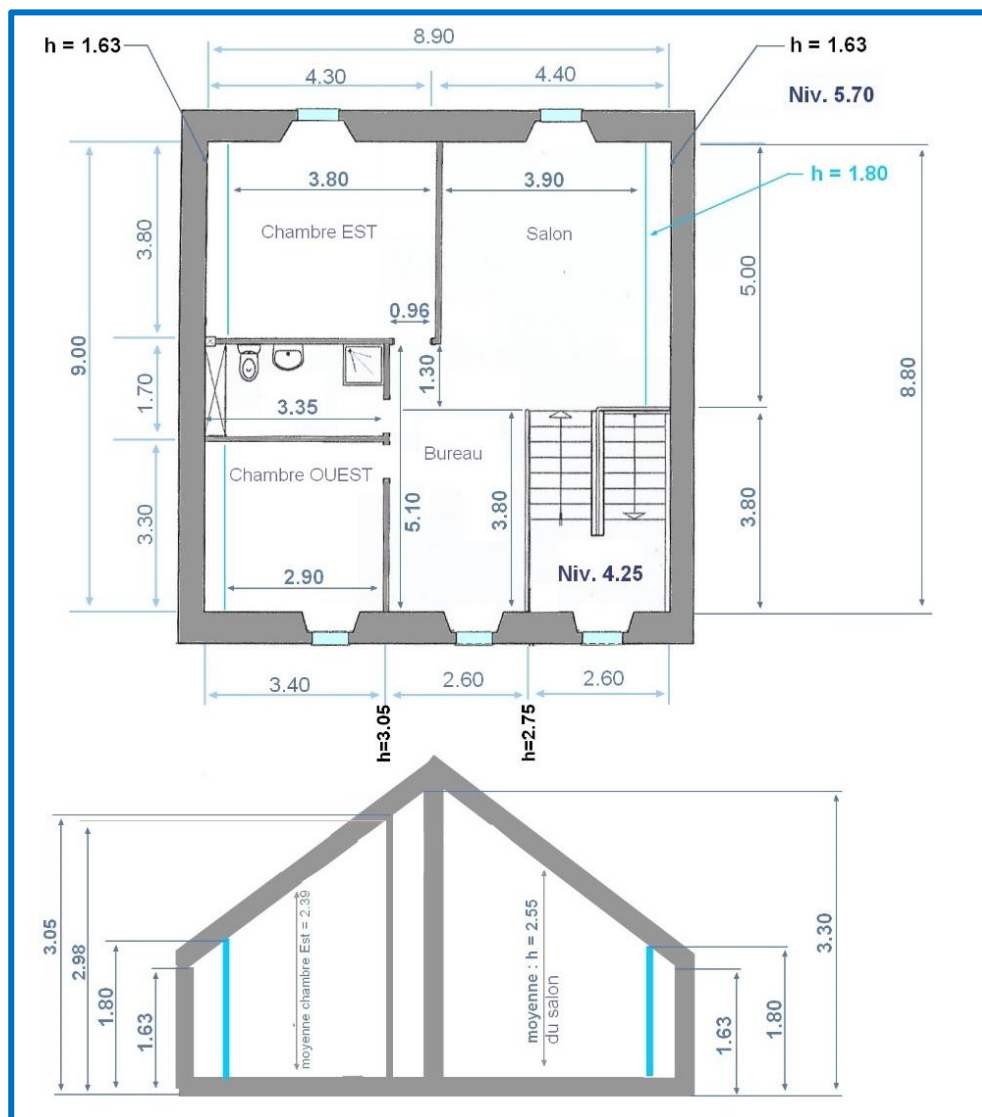
[Retour Sommaire](#)

Déjà prêt à l'emploi : 1 Salle de Bain & WC + 2 Chambres + 1 grand Salon et 1 Espace Bureau
Conduit prêt pour mettre un **poêle à bois**

Possibilité d'en faire un **appartement 2 pièces indépendant** (Clic pour voir le § [Développement](#)) =>

Tableau alimentation électrique, pour installation d'une **cuisine**

Porte donnant sur extérieure, prête pour installation d'un escalier extérieur.

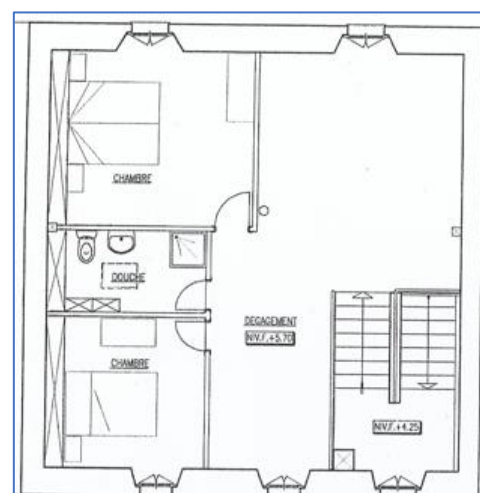


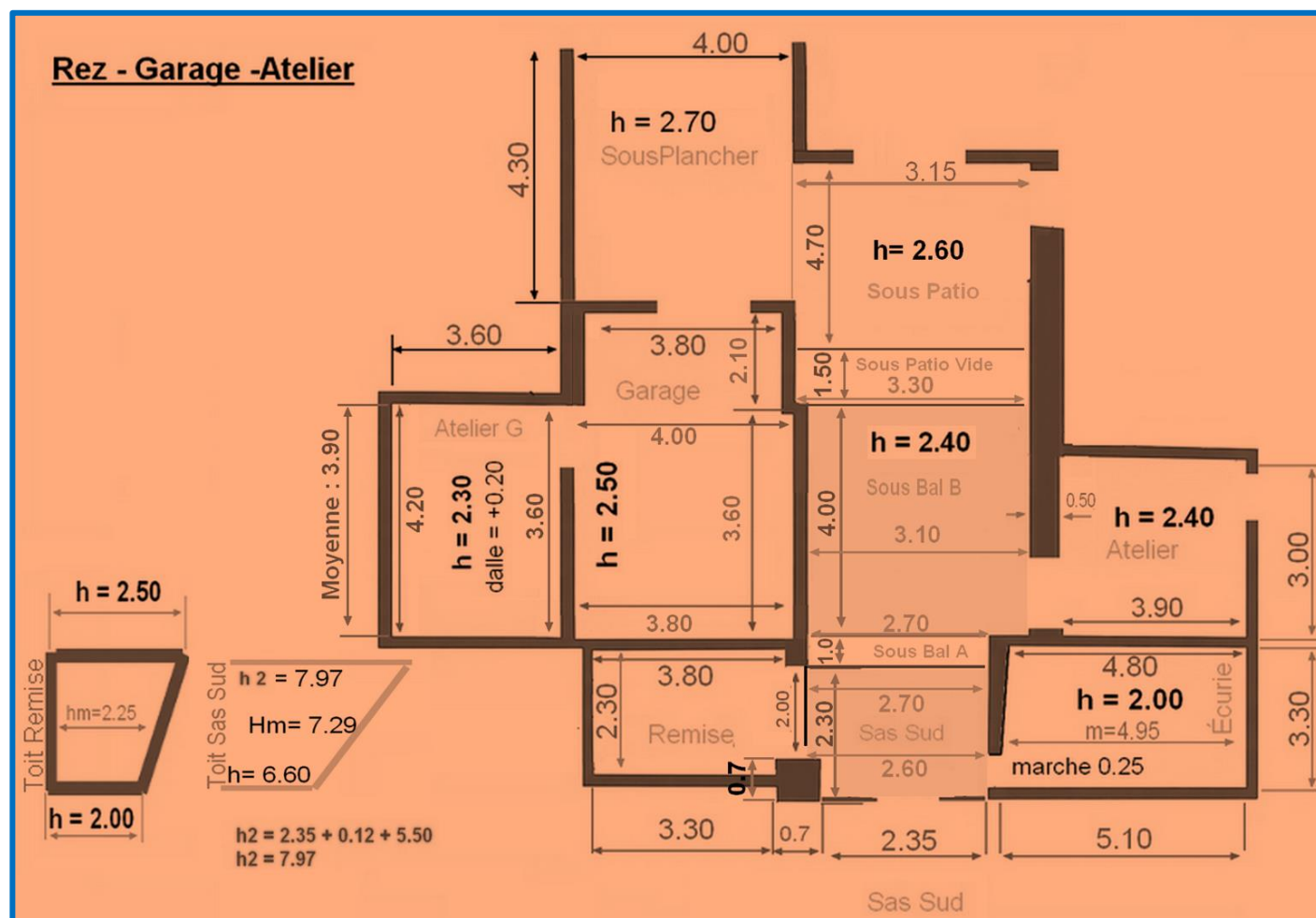
Appartement : 2ème étage

Pièces	[m²]	Lg.	Larg.	Surf.
Chambre Est		3.80	3.80	14.44
Douche + WC		1.70	3.35	5.70
Chambre Ouest		3.30	2.90	9.57
Bureau		3.80	2.60	9.88
Sas		1.30	0.96	1.25
Salon (évent- Cuisine)		5.00	3.90	19.50
Escaliers		3.80	2.60	9.88
Total 2 ^{ème} étage [m²] =				70.21

Total Appartement 1er + 2ème + Caves [m²] = 290.16

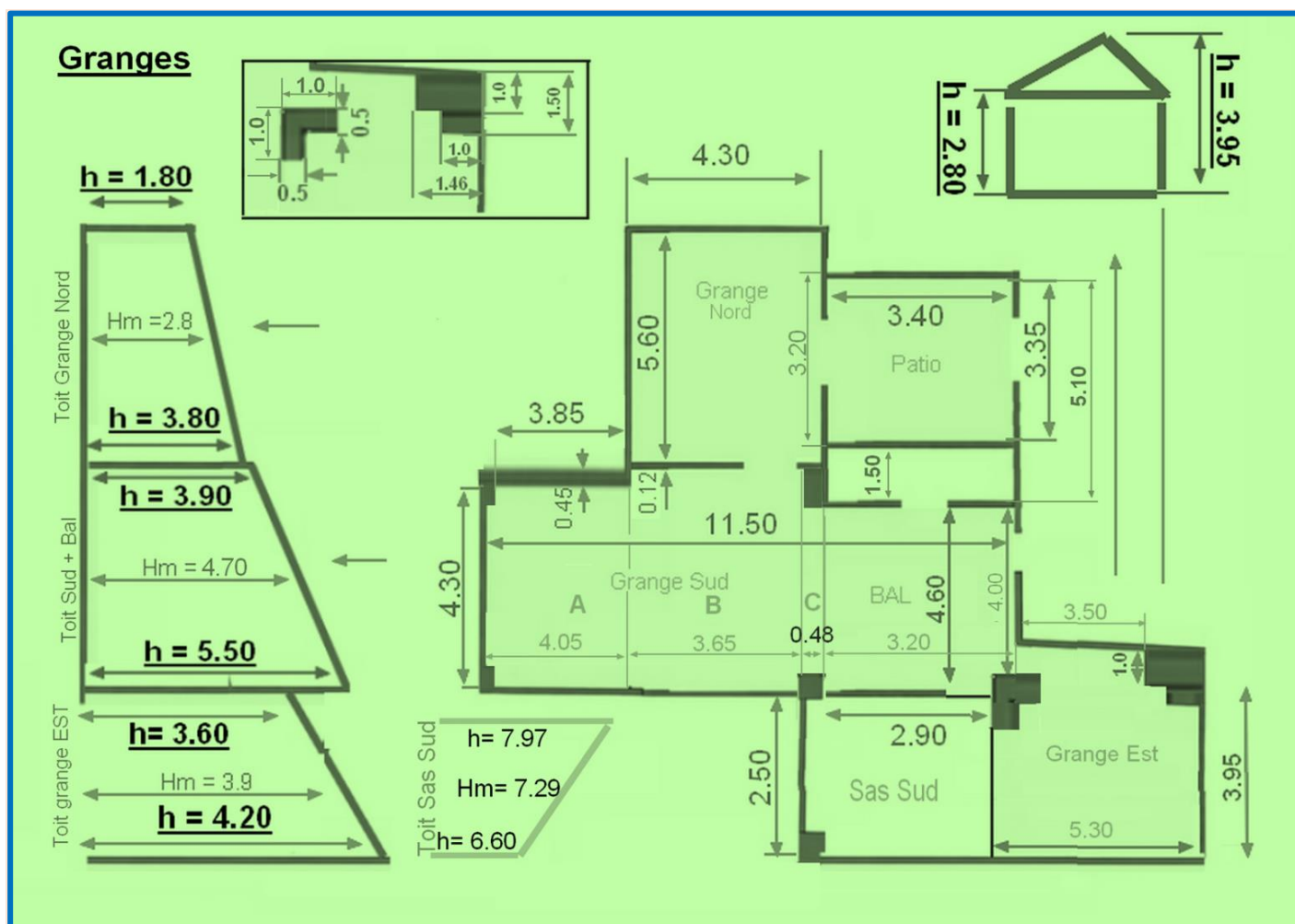
Exemple d'agencement





Rez : Garage + atelier + écurie

Pièces	[m ²]	Lg.	Larg.	Surf.	H.	Volume [m ³]
Sous Plancher		4.30	4.00	17.20	2.70	46.44
Garage part 1		2.10	3.80	7.98	2.50	19.95
Garage part 2		3.60	3.90	14.04	2.50	35.10
Atelier du garage		3.90	3.60	14.04	2.30	32.29
Remise Rez		2.30	3.80	8.74	2.25	19.67
Sas Sud		2.30	2.65	6.10	7.29	44.40
Atelier Jardin		3.00	3.90	11.70	2.40	28.08
Réduit - Écurie		3.30	4.95	16.34	2.00	32.67
Sous Bal A		1.00	2.70	2.70	2.40	6.48
Sous Bal B		4.00	3.10	12.40	2.40	29.76
Sous Patio Part 1 (vide)		1.50	3.30	4.95	2.60	12.87
Sous Patio Part 2 (couvert)		4.70	3.23	15.16	2.60	39.41
Total Rez : Garage + Atelier [m²] =				131.34	[m³] ►	347.12



Pièces	[m ²]	Lg.	Larg.	Surf.	H.	Volume [m ³]
Grange Sud Part A		4.30	4.05	17.42	2.35	40.93
<i>ajout mezzanine Sud Part A</i>		4.30	4.05	17.42	2.35	40.93
Grange Nord		5.60	4.30	24.08	2.80	67.42
Grange Sud Part B		4.60	3.65	16.79	2.35	39.46
<i>ajout mezzanine Sud Part B</i>		4.60	3.65	16.79	2.35	39.46
Grange Sud Part C		3.85	0.48	1.85	2.35	4.34
<i>ajout mezzanine Sud Part C</i>		3.85	0.48	1.85	2.35	4.34
Patio		3.28	3.40	11.14	2.40	26.72
vide		1.50	3.40	5.10	2.40	12.24
Bal (-pilier 0.5x0.5)		4.60	3.20	14.72	2.35	34.59
<i>ajout mezzanine BAL</i>		4.60	3.20	14.72	2.35	34.59
soustraction pilier bal		0.50	0.50	-0.25	4.70	-1.18
Grange Est corridor		1.00	3.50	3.50	3.30	11.55
Grange Est		3.95	5.30	20.94	1.95	40.82
<i>ajout mezzanine grange EST</i>		3.95	5.30	20.94	1.95	40.82
Total [m²] =				166.05	[m³] ►	396.22

3.7 Profil des Façades

Façade NORD

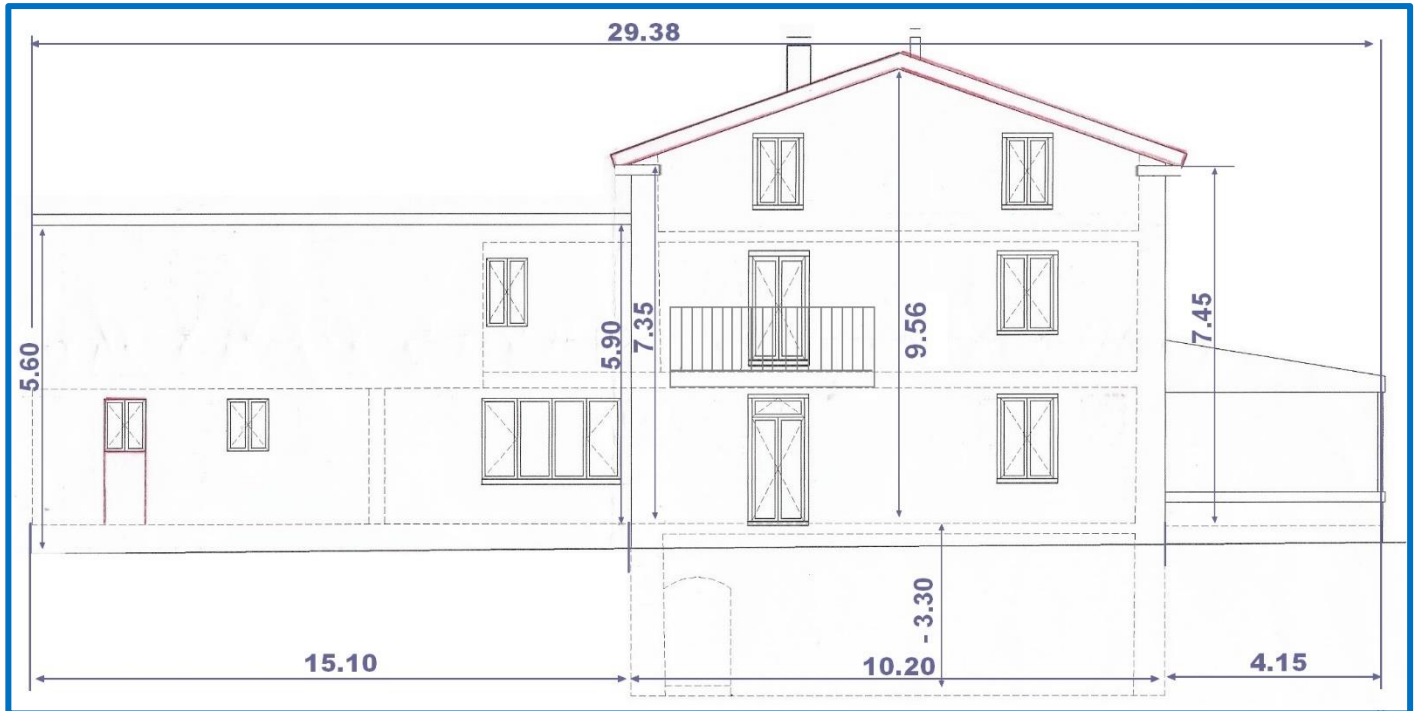
↑ ▲ Retour Sommaire ▲ ↑



DESCRIPTION PARCELLE 216 / FAUBOURG 10 – 1908 RIDDES

Façade EST

▲ Retour Sommaire ▲



Façade OUEST



Extrait SIT, Plan de Zones – ZONE RESERVÉE

Rue 30 km/h : très Calme nuit et jour

Pas en zone archéologique

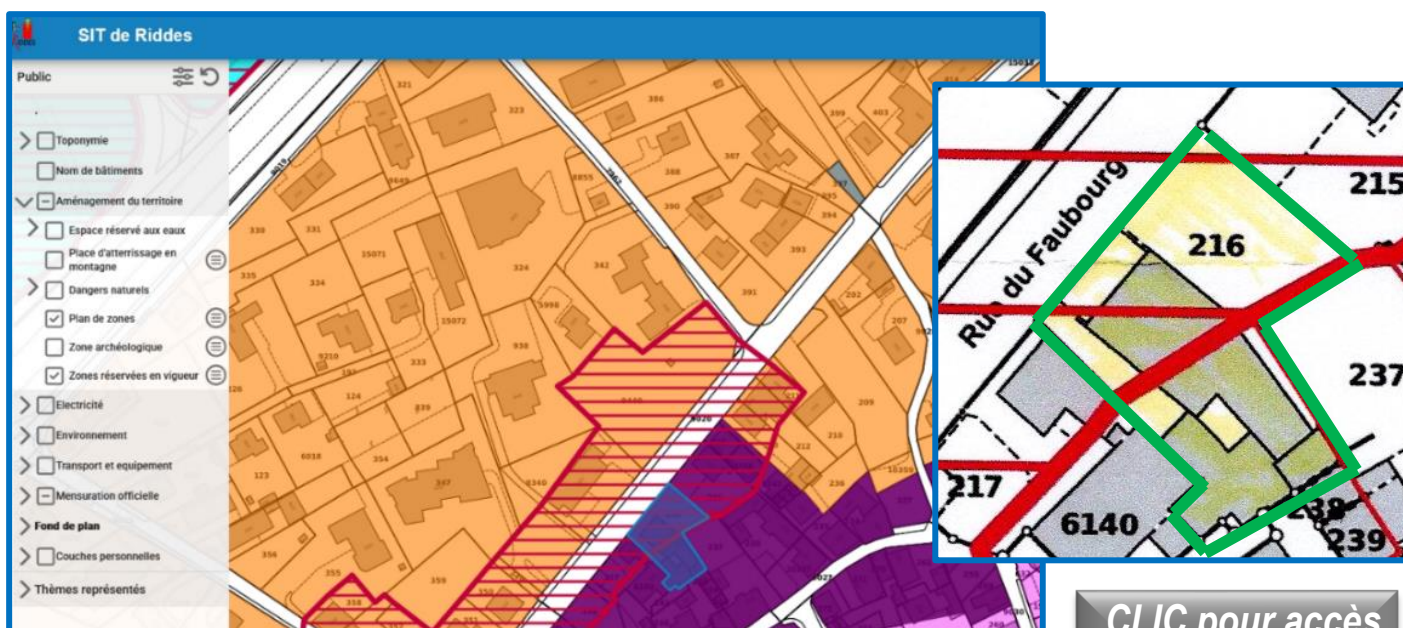
Pas en zone de dangers naturels



= En zone réservée Commerce pour 5 ans = **Partie avant** du bâtiment (2/3 du café actuelle)



= Zone Village => **donc vous pouvez transformer cette partie du Café en habitat** = **La partie arrière** (à partir de la porte latérale du café n'a pas à être affectée à un commerce càd la partie cuisine, WC, une partie du bar et le fond de salle) => elle peut donc servir à créer un appartement au Rez (cuisine et WC déjà existant)



CLIC pour accès
direct au SIT



Commune de Riddes

Zones réservées "Centre village et station"

Rapport explicatif

Conformément à l'article 27 LAT et 19 LcAT, le Conseil municipal de Riddes a décidé en séance du 7 mars 2024 de déclarer des zones réservées au cœur du village de Riddes ainsi qu'au cœur de la station de La Tzoumaz, pour les parcelles bordant la Rue du village, une partie de la Rue du Faubourg, une partie de la Route cantonale et la Rue Pré Giroud pour le village de Riddes, respectivement la Rue Centrale et une partie de la Rue de la Télécabine à La Tzoumaz.

- 1. Buts des zones réservées**
 La Commune de Riddes souhaite maintenir des activités et des commerces au centre du village de Riddes ainsi que de la station de La Tzoumaz.

Dans ce but, le Conseil municipal de Riddes décide de zones réservées au cœur du village et de la station afin de préserver des lieux propices aux commerces, aux rencontres et à la vie économique, touristique et villageoise à Riddes et à La Tzoumaz. Elles visent le maintien des rez-de-chaussée commerciaux et ouverts au public le long des axes routiers.

A l'intérieur de ces zones réservées rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation (art. 27 LAT et 19 LcAT).
- 2. Territoires concernés**
 Les territoires concernés par les zones réservées sont situés au centre du village de Riddes et au centre de la station de La Tzoumaz selon les parcelles et parties de parcelles ainsi que les bâtiments sis sur ces parcelles le long des axes routiers selon le plan annexé.

Le plan délimite précisément (périmètre stilié rouge) les territoires déclarés « zone réservée » pour une surface totale de 14 ha, répartie au village de Riddes (6,73 ha) et au centre de La Tzoumaz (7,25 ha).
- 3. Durée**
 Le Conseil municipal décide la zone réservée précitée pour une durée de cinq ans, conformément à l'art. 19 al. 2 LcAT, sous réserve d'une prolongation décidée par l'Assemblée primaire de trois ans. La zone réservée entre en force dès la publication officielle de la décision l'instituant.

La Présidente
Christel Duc



La Secrétaire municipale
Annick Charbonnel



Lien pour
Zone
Réservée

INVENTAIRE DU PATRIMOINE BATI

139-84.300-000-000

Riddes

Commune

139

Fiche

84.300

Catégorie Artisanat - Industrie
 Objet
 Adresse Rue du Faubourg 10
 1908 Riddes
 Localité Riddes
 Lieu-dit Les Fumeaux
 Parcelle n° 216
 Folio n° 6
 Zone(s) -
 Fonction initiale Grange
 Fonction actuelle Grange
 Propriétaire(s) Viglino André, Marcel, Viglino Pierrette, Raymonde



Coordonnées : 2°58'39.5" / 1°11'36.07"

Description / Justification

Situé en bordure de la rue du Faubourg, cet ensemble bâti complexe, comprenant plusieurs ruraux imbriqués, est accolé, au sud-est, au bâtiment sis sur la parcelle 238, au sud-ouest, au bâtiment sis sur la parcelle 6140 et, au nord-ouest, à la maison d'habitation/restaurant et au rural sis sur la même parcelle.

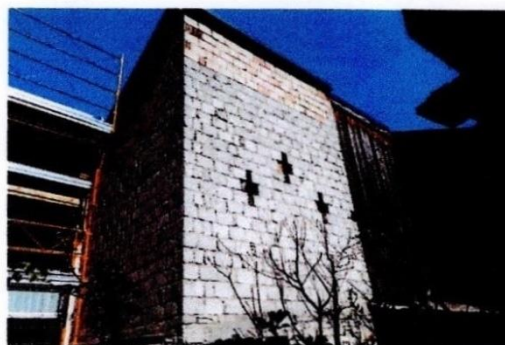
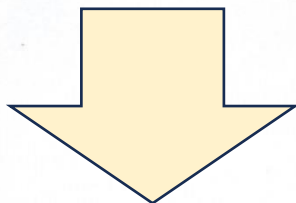
L'ensemble comprend notamment une moitié de grande à chantons volumineuse avec façade pignon au nord-est. Le soubassement est en pierres crépées, dévolant toutefois, sous le revêtement, l'appareil constructif en pierres assemblées. Les pans sont constitués de planches de bois disposées verticalement. Le toit à un pan avec pignons au nord-est et au sud-ouest est fin et recouvert de tuiles en terre cuite (?). Les pignons sont fermés par des planches. Au sud-ouest se trouve également une grange à chantons, ainsi qu'une dépendance rurale en briques de ciment non crépées. La lecture de l'ensemble est compliquée.

L'état général est bon. Les granges conservent leur substance historique.



Façade nord-est

Voir complément d'informations sur page
 suivante
 (FAISABILITÉ
 Évaluée avec le Service Technique)



Façades sud-ouest et sud-est

Degré de classement proposé

1 2 3 4+ 4 5 6 7 0 ...

Dernière modification: 01.04.2020



Objet du patrimoine soit par sa valeur d'intégration dans un ensemble construit (rue, bourg, village, hameau, murs, etc.) ou dans le paysage (en accord avec les mouvements de terrain, bosquets, haies, rives d'un cours d'eau, lacs etc.), soit par sa valeur intrinsèque (architecture, typologie, technique de construction...); l'objet est intéressant sur le plan local; maintien du volume et de la substance.

Complément fiche 84.300 – FAISABILITÉ ► Préavis du Service Technique de la commune de Riddes

PV discussion au Service des Construction avec Monsieur Benoit Gaillard le 09.06.2026 : qui a permis de clarifier certains points techniques et lors duquel il a donné son interprétation du RCCZ. Le complément suivant n'a donc pas de valeur juridique. Ce ne sont **que des préavis qui devront être validé par une demande d'autorisation de construire (DAC)**.

Dépôt dossier final

Lors du dépôt d'un dossier DAC, tous les documents utiles de type police du feu, rapport sismique, géologique et autres bilans thermiques seront nécessaires en plus de la demande en bonne et due forme. Cela signifie entre autres que toutes modifications de l'enveloppe (ouverture de Velux, fenêtres, portes, ajout d'escaliers, d'ascenseurs, ...) et les changements d'affectation **ne seront possible qu'après avoir été accepté lors de cette demande d'autorisation de construire (DAC)**.

Tous les toits : devraient pouvoir être ouverts pour pose de Fenêtres de type Velux après acceptation de la Demande d'autorisation de construire (DAC)

Changement d'Affectation : Le changement d'affectation est possible, càd passer de grange, garage à appartement, mais après acceptation de la Demande d'autorisation de construire (DAC)

Façade Nord Est

Cette façade est en retrait de la limite, elle bénéficie donc du droit acquis et des ouvertures pour fenêtres sont permises, après validation de la DAC

Façade X

Pour envisager l'ouverture de fenêtre, il faut au préalable : Demander au propriétaire de la parcelle 237 de supprimer sa servitude de contiguïté, qui lui permet de construire en contiguïté sans fenêtre.

S'il accepte => une ouverture de fenêtres peut être ajoutée à la DAC.

Pour avoir de l'éclairage dans la pièce : Il sera plus simple d'ouvrir des fenêtres type Velux sur le toit, qui ne demande que l'acceptation de la demande d'autorisation (DAC).

Façade N Partie ruelle :

La partie vide sous la grange nord peut être fermée en s'alignant sous la paroi de cette grange sise au 1er étage (après validation de la DAC)

Une baie vitrée est possible (par exemple porte vitrée coulissante), après validation de la DAC

Façade A

Pas possible d'ouvrir fenêtre supplémentaire, mais elle est déjà percée de multiples trous (possible pour briques transparentes)

Façade B

Suivre la même procédure que pour la façade X (pour parcelle 242)

S'ils refusent => utiliser les petites ouvertures déjà existantes.

Pour un meilleur éclairage naturel : faire une demande d'autorisation pour pose de Velux (DAC).

Façades Sud (Rose)

Ces Façades sont en retrait de la limite, elles bénéficient du droit acquis et des ouvertures seront permises, après validation de la DAC

Côté Ouest de cette Façade Rose : **fenêtres déjà existantes**

Façade Sud : coté parcelle 246

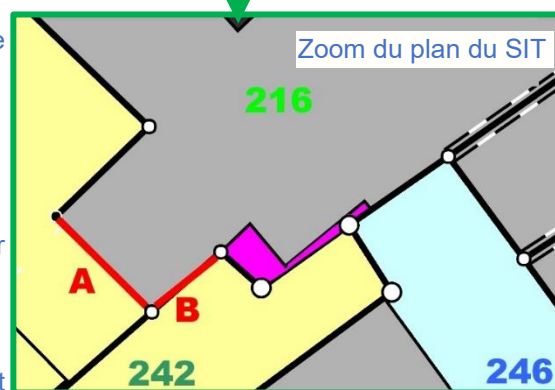
Porte déjà existante : **possible de la rénover avec une porte vitrée + fenêtre**, (Après validation de la DAC)

Cette ruelle doit rester libre d'accès voiture en faveur de notre parcelle 216. Une porte ne peut donc pas être refusée.

La Place Nord Est : Les distance sécurité sur le parking, empêche quasiment un projet rentable sur ce dernier. Mais il est possible d'excaver pour y ajouter des parkings (à louer) et si on rajoute des étages en laissant le Rez en parking : il n'y a pas à les utiliser en surface commerciale. (Après validation de la DAC)



Retour au
Projet



Retour au
Projet

INVENTAIRE DU PATRIMOINE BATI

139-84.100-000-000

Riddes

Commune

139

Fiche

84.100

Catégorie : Tourisme - Hôtellerie
 Objet : **Café des Voyageurs**
 Adresse : Rue du Faubourg 10
 1908 Riddes
 Localité : Riddes
 Lieu-dit : Les Fumeaux
 Parcelle n° : 216
 Folio n° : 6
 Zone(s) : -
 Fonction initiale : Café
 Fonction actuelle : Café
 Propriétaire(s) : Viglino André, Marcel, Viglino Pierrette, Raymonde



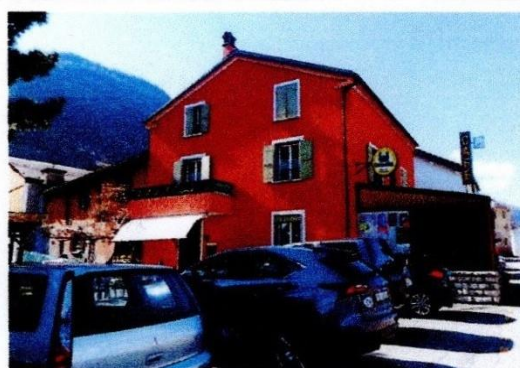
Coordonnées : 2°58'39.2" / 1°11'36.18"

Description / Justification

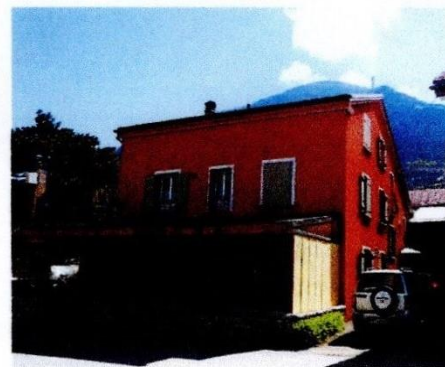
Située en bordure de la rue du Faubourg, cette maison d'habitation utilisée aussi comme café-restaurant est accolée, au sud-est, à une partie rurale sise sur la même parcelle.

L'ensemble présente un plan irrégulier en raison de la juxtaposition de deux corps de bâtiment. L'édifice principal, en bordure de route, comprend quatre niveaux. Il est en maçonnerie crépie et peinte en orange. Le toit à deux pans avec pignons au nord-est et au sud-ouest est fin et recouvert de tuiles en terre cuite (?). Une corniche en pierre ou en plâtre court à la base de la toiture. Trois travées rythment la façade nord-ouest, qui a été remaniée par l'ajout postérieur d'une véranda. La porte d'entrée d'origine, avec encadrement en pierre taillée, est conservée au centre. Les baies ont des vitrages PVC blanc, des cadres en pierre, des encadrements peints en blanc, des tablettes en pierre, des garde-corps en métal et des volets. Au sud-ouest, les percements sont nombreux. Un balcon en maçonnerie a été ajouté au nord-est.

L'état général n'est pas uniforme. Le bâtiment principal est en bon état, car il a été rénové récemment.



Façades nord-est et nord-ouest



Façades nord-ouest et sud-ouest

Degré de classement proposé

1 2 3 **4+** 4 5 6 7 0 ...

Dernière modification: 20.04.2020



Objet du patrimoine soit par sa valeur d'intégration dans un ensemble construit (rue, bourg, village, hameau, murs, etc.) ou dans le paysage (en accord avec les mouvements de terrain, bosquets, haies, rives d'un cours d'eau, lacs etc.), soit par sa valeur intrinsèque (architecture, typologie, technique de construction...); l'objet est intéressant sur le plan local; maintien du volume et de la substance.

02.05.2019 - Lucien Barras

INVENTAIRE DU PATRIMOINE BATI

139-84.200-000-000

Riddes

Commune

139

Fiche

84.200

Catégorie Artisanat - Industrie
 Objet
 Adresse Rue du Faubourg
 1908 Riddes
 Localité Riddes
 Lieu-dit Les Fumeaux
 Parcelle n° 216
 Folio n° 6
 Zone(s) -
 Propriétaire(s) Viglino André, Marcel, Viglino Pierrette, Raymonde



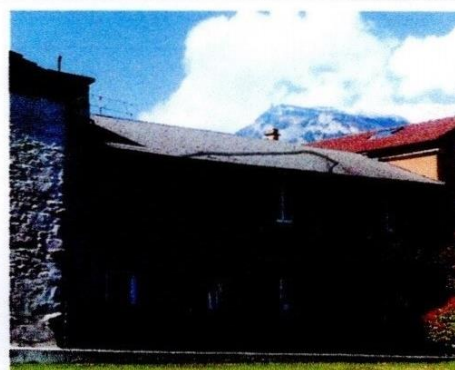
Coordonnées : 2°58'39.9" / 1°11'36.15"

Description / Justification

Située en retrait de la rue du Faubourg, cette partie rurale est accolée, au nord-ouest, au sud-est et au sud-ouest, aux bâtiments sis sur la même parcelle.

Le corps de bâtiment allongé, de deux niveaux, est en maçonnerie crépée. S'agit-il d'une ancienne grange à chantons transformée ? Il semble que le niveau supérieur soit comblé de briques. Des poteaux de bois en Y rythment la façade nord-est. Le toit à deux pans avec pignons au nord-ouest et au sud-est fin et recouvert de plaques d'étémit.

Le bâtiment est en mauvais état au niveau du revêtement de façade et la préservation de la substance initiale.



Façade nord-est

Façade

Vu la classification 5 : il est possible d'ouvrir des fenêtres supplémentaires dans cette façade

Degré de classement proposé

1 2 3 4+ 4 5 6 7 0 ...

Dernière modification: 20.04.2020

5

Bâtiment qui présente de l'intérêt à première vue, soit par sa valeur propre, soit par son implantation, soit par son volume, soit sur le plan de l'architecture, de la typologie ou de l'appartenance à un mouvement stylistique ou d'un savoir-faire artisanal, mais mis en attente de jugement

a) soit par le manque de recul ou de connaissances, ou

b) soit par l'évolution de son environnement direct.

30.03.2020 - Lucien Barras

↑ ▲ Retour Sommaire ▲ ↑

DESCRIPTION PARCELLE 216 / FAUBOURG 10 – 1908 RIDDES

Parcelle N° / Parzelle Nr.:		Plan N° / Plan Nr.:	N° local / Lokalname :		Commune:	
216		6	LES FUMEAUX		Riddes	
Surface totale m² Gesamtfläche m²	Nature des immeubles Kulturart	Surface par nature m² Fläche nach Kulturart m²	1) Cl. Kl.	Taxes cadastrales Katasterschätzungen		Mutations P.J. N° Mutationen Beleg Nr.
				par m² pro m²	Biens-fonds Grundgüter	Bâtiments Gebäude
701	habitation a)	202	100			552880
	grange b)	23	100			20930
	grange c)	94				5409 19.9.2000
	terrasse d)	42				5409 19.9.2000
	place	240	100	40.00	13600	5409 19.9.2000
	Ruelle	77				5409 19.9.2000

Copie du plan du registre foncier

Ajout des couleurs et
+ suppression des bornes pour améliorer la lisibilité

1:500

Corrections 11.06.2026 par Viglino A. :

- La place ne fait pas 340 m2 mais 240 m2
- ajout des 77 m2 de ruelles



Les Fumaux

Riddes, le 17 mars 2000

Stéphane BESSERO
Ingénieur Géomètre
EPFZ/SIA

Date d'impression: 09.06.2026

Heure: 17.11

Nom Prénom: Gaillard Benoît

Extrait du registre foncier Bien-fonds Riddes / 216

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6139 Riddes
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	216
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH958652963061
Surface	701 m², mensuration fédérale
Mutation	27.02.2017 2017/1170/0 Taxes
Numéro(s) plan(s):	6
Part de surface grevée	
Nom local	Les Fumeaux
Couverture du sol	Bâtiment(s), 361 m² place, 340 m²
Bâtiments/Constructions	*habitation, a), 202 m² grange, b), 23 m² grange, c), 94 m² terrasse, d), 42 m²
Observations MO	
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)
Taxes bâtiments	570'090.00
Taxes bien-fonds	34'000.00

Propriété

COP Riddes/216-1 à 1/2

Propriété individuelle

Viglino André, 13.01.1941 de Amédée

19.12.1997 27673 Achat

COP Riddes/216-2 à 1/2

Propriété individuelle

Viglino Pierrette Raymonde, 29.06.1946 de Marc Joseph

19.12.1997 27673 Achat

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucun(e)

Servitudes

28.03.1931 Not. 183	(C) Restriction au droit de construire v.PJ ID.2003/002568 en faveur de B-F Riddes/215	
28.03.1931 Not. 185	(C) Passage de conduites v.PJ ID.2003/002569 en faveur de B-F Riddes/215	
28.03.1931 Not. 185	(D) Passage de conduites v.PJ ID.2003/002569 à charge de B-F Riddes/215	
28.03.1931 Not. 36	(D) Passage pour tous véhicules v.PJ ID.2004/000418 à charge de B-F Riddes/240 à charge de B-F Riddes/246 à charge de B-F Riddes/6110	11.06.2019 2019/3545/0 Report
28.03.1931 Not. 38	(C) Mitoyenneté v.PJ ID.2003/001955 en faveur de B-F Riddes/238	
28.03.1931 Not. 38	(D) Mitoyenneté v.PJ ID.2003/001955 à charge de B-F Riddes/238	
28.03.1931 Not. 88	(C) Mitoyenneté v.PJ ID.2003/001956 en faveur de B-F Riddes/217 en faveur de B-F Riddes/6140	
28.03.1931 Not. 88	(D) Mitoyenneté v.PJ ID.2003/001956 à charge de B-F Riddes/217 à charge de B-F Riddes/6140	

Charges foncières

Selon le registre foncier

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

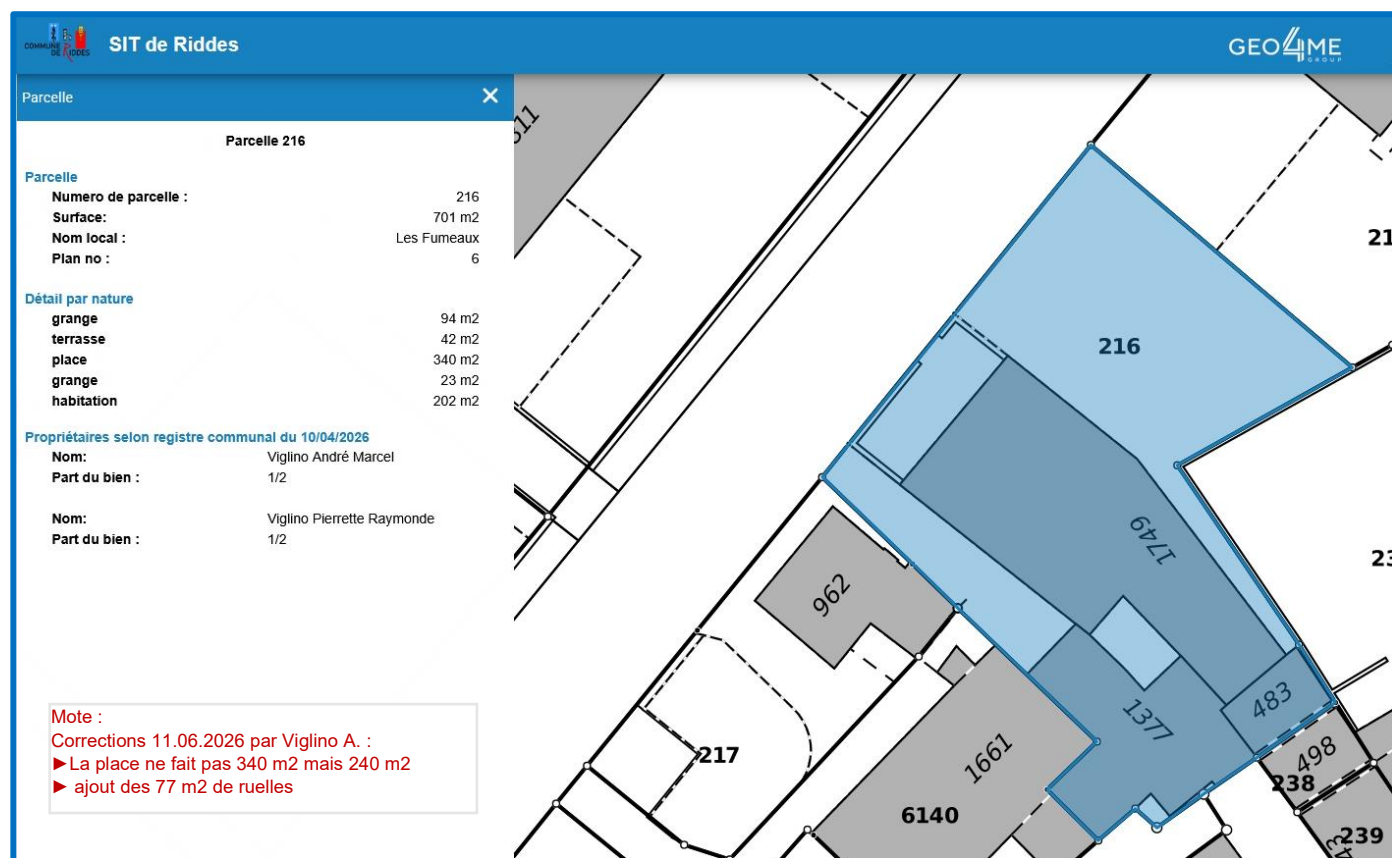
Selon le registre foncier

Explications :

- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

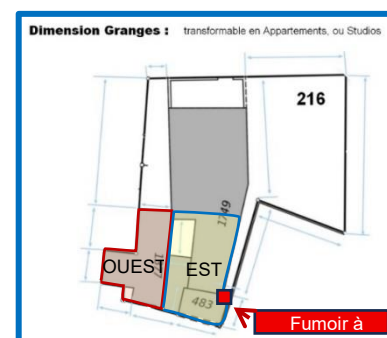
Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

**Lien pour copie
document**



Parcelle 216	
Parcelle	
Numero de parcelle :	216
Surface:	701 m2
Nom local :	Les Fumeaux
Plan no :	6
Détail par nature	
grange	94 m2
terrasse	42 m2
place	340 m2
grange	23 m2
habitation	202 m2

Corrections 11.06.2026 par Viglino A. :
► La place ne fait pas 340 m2 mais 240 m2
► ajout des 77 m2 de ruelles



CLIC pour accès direct au SIT

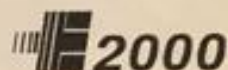
(Ensuite : tapez 216 , en haut à droite)

Remarques concernant la plaque verte du bâtiment « E2000 »

De nombreuses communes ont réglementé le format et la couleur des numéros des bâtiments. Parfois les plaques sont fabriquées aux frais du propriétaire et posées par la commune. Le Programme d'investissement Energie 2000 ne veut déroger à ces prescriptions. Nous vous serions reconnaissants de vous renseigner auprès de votre commune si c'est possible de remplacer votre numéro actuel par un numéro vert « Energie 2000 », avant de faire votre commande.

Les dimensions de la plaque sont 20,5 cm (large) x 16 cm (haut). La plaque métallique émaillée est de couleur vert clair (chiffres en blanc). Elle se fixe à gauche et à droite (vis de diamètre 5 mm, voir croquis ci-joint).

Le bon annexé vous permet de commander votre plaque. Le Programme d'investissement Energie 2000 prend en charge les frais de fabrication.

**BON**

Programme d'investissement Energie 2000

Numéro de projet: 10276

Centre de compétence : Lausanne

Vous avez terminé avec succès votre projet dans le cadre d'Energie 2000 et nous vous en félicitons. Nous vous offrons gracieusement une plaque verte « Energie 2000 » avec votre numéro de bâtiment.

Si vous le désirez, envoyez ce bon accompagné des précisions nécessaires.

Numéro de bâtiment:

Programme d'investissement

Energie 2000

Ch. De la Roye 13

1024 ECUBLENS

La plaque est à envoyer à:
(à cocher)



André Viglino
Rue du Faubourg
1908 Riddes



H.J. Erismann
Fabrikstr. 24
8152 Glattbrugg