

Ronquoz 21

Développement du projet

Présentation du 16 mars 2022

Ronquoz 21 – plan de la présentation

Philippe Varone, président de Sion:

- Objectifs de la Ville et premières étapes

Pierre de Meuron, architecte-urbaniste et fondateur du bureau Herzog & de Meuron:

- Enjeux urbanistiques et philosophie du projet

Olga Bolshanina, architecte-urbaniste en charge du projet, bureau Herzog & de Meuron:

- Principes du plan-guide

François Dieu, consultant, Créateurs immobiliers

- Gestion foncière et mécanismes financiers

Vincent Kempf, chef du service de l'urbanisme et de la mobilité

- Prochaines étapes

Ronquoz 21 – objectifs de la Ville



- **Accueillir le développement de Sion pour les 30 prochaines années**
- **Transformation d'un quartier industriel à un quartier mixte**
- **Co-construction avec les propriétaires et les occupants actuels et futurs**
- **Quartier durable et exemplaire**

Ronquoz 21 – premières étapes

- **2018: ateliers participatifs avec les propriétaires et occupants du quartier et questionnaire à toute la population**
- **2019: concours d'urbanisme et choix du projet**
- **2020: quartier placé en zone réservée pour 5 ans**
- **2021: approfondissement des réflexions pour l'élaboration d'un plan-guide**
- **Printemps 2022: nouvelle démarche participative**
- **Fin 2022: finalisation du plan-guide**

RONQUOZ 21

Sion, Mars 2022

HERZOG & DE MEURON

en collaboration avec Michel Desvigne Paysagiste, Systematica, Transsolar, Topik Partner

RONQUOZ 21



RONQUOZ 21

Une vision – un plan – un projet

tous les trois basés sur une volonté politique

« Le Projet d'agglomération Valais central vise un objectif général qui peut être énoncé comme suit : améliorer la qualité de vie dans l'agglomération en rationalisant son organisation, en tirant profit des potentiels sous-exploités et en incitant au développement des activités dans les secteurs les plus appropriés. »

(cit. Plan directeur communal de la Ville de Sion ,
approuvé par le Conseil Municipal le 26.09.2019 et par le Conseil Général le 05.11.2019)

ETH Studio Basel – Institut pour la Ville Contemporaine

Roger Diener, Jacques Herzog, Marcel Meili, Pierre de Meuron mit Christian Schmid

Die Schweiz – ein städtebauliches Portrait (1999 – 2006)



ETH Studio Basel – Institut pour la Ville Contemporaine

Roger Diener, Jacques Herzog, Marcel Meili, Pierre de Meuron mit Christian Schmid

Die Schweiz – ein städtebauliches Portrait (1999 – 2006)



La Suisse – Un Portrait Urbain

*est une lecture phénoménologique du territoire
notre recherche s'effectue à partir de l'observation et de la description
notre attention s'est dirigée vers ce qui est quotidien , ordinaire et spécifique ;
nous avons parcouru le territoire , faisant des expériences vécues , perçues ,
répétées , quotidiennes , ordinaires , singulières , inattendues , partagées ,*

ETH Studio Basel – Institut pour la Ville Contemporaine

Roger Diener, Jacques Herzog, Marcel Meili, Pierre de Meuron mit Christian Schmid

Die Schweiz – ein städtebauliches Portrait (1999 – 2006)



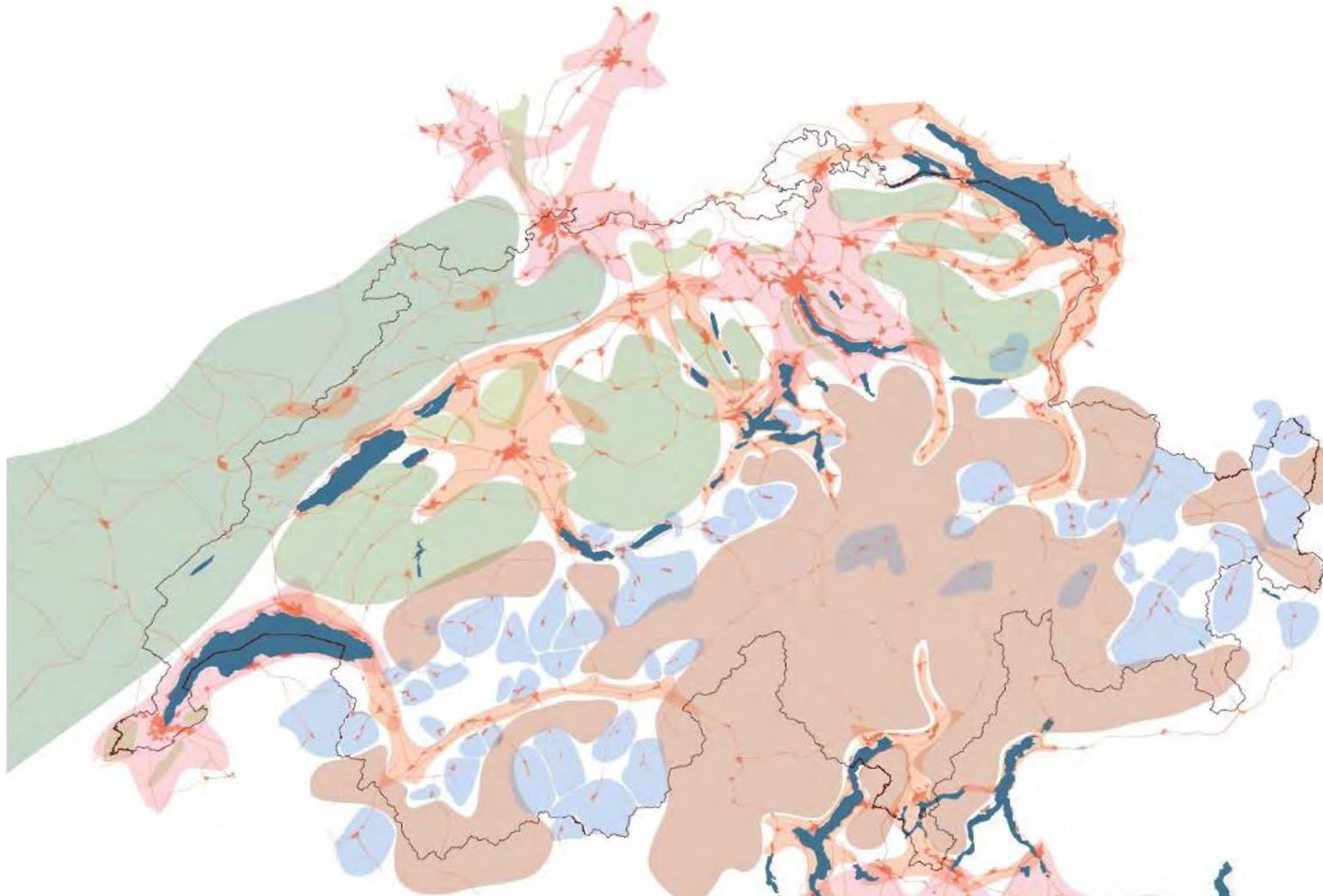
La Suisse – Un Portrait Urbain

*est une lecture phénoménologique du territoire
notre recherche s'effectue à partir de l'observation et de la description
notre attention s'est dirigée vers ce qui est quotidien , ordinaire et spécifique ;
nous avons parcouru le territoire , faisant des expériences vécues , perçues ,
répétées , quotidiennes , ordinaires , singulières , inattendues , partagées ,*

Le bilan de cette recherche :

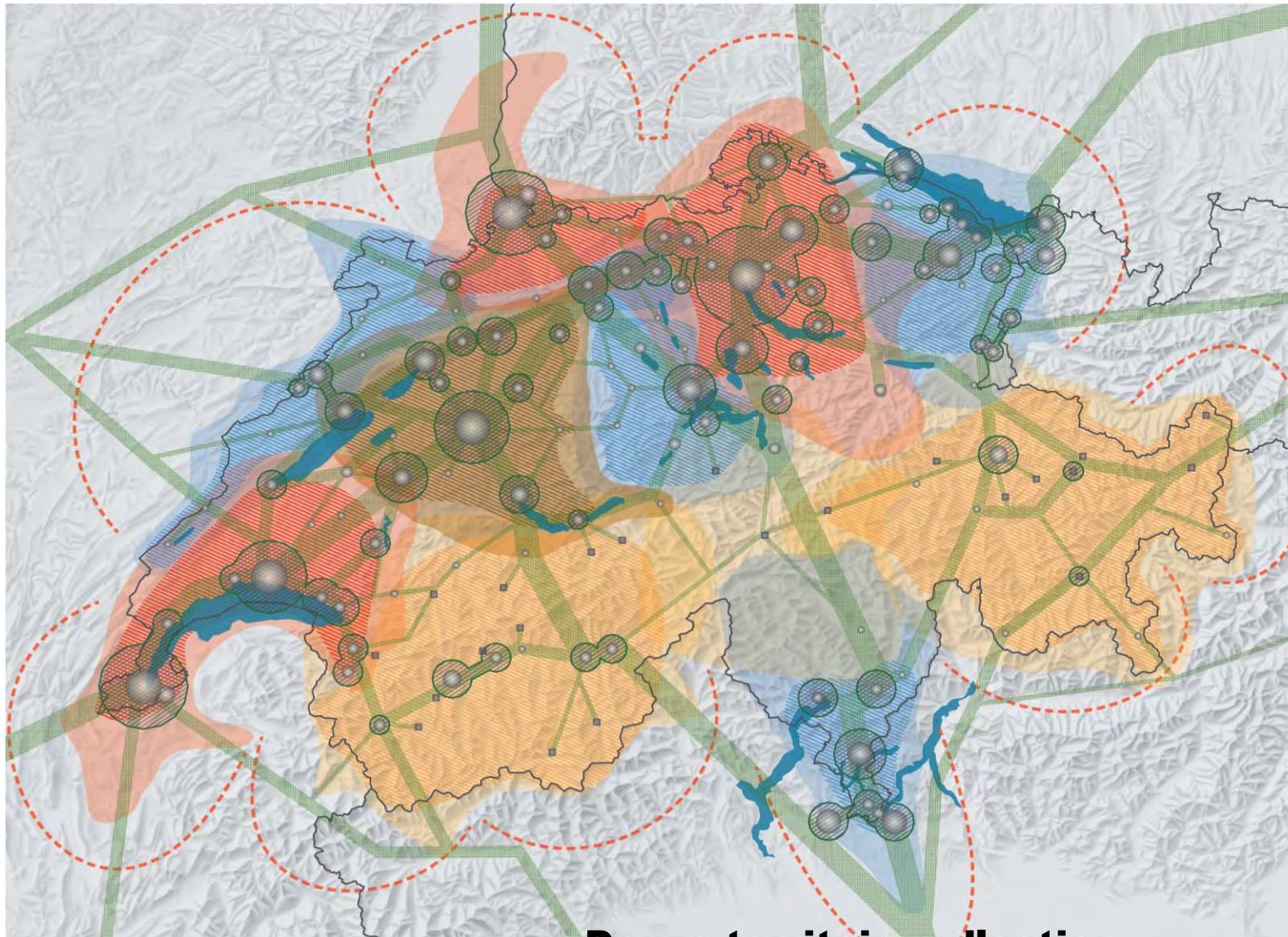
« Cinq types d'espaces pour sonder leurs potentiels urbains »

Les régions métropolitaines – les réseaux de villes - les zones calmes – les «alpine resorts» – les friches alpines



« Cinq types d'espaces pour sonder leurs potentiels urbains »

Quatre Grands Centres Urbains – cinq Réseaux de Villes Moyennes – trois Espaces Alpins



Douze territoires d'action

ETH Studio Basel – Institut pour la Ville Contemporaine

Roger Diener, Jacques Herzog, Marcel Meili, Pierre de Meuron mit Christian Schmid

achtung : Die Landschaft (2015)



ETH Studio Basel – Institut pour la Ville Contemporaine

Roger Diener, Jacques Herzog, Marcel Meili, Pierre de Meuron mit Christian Schmid

achtung : Die Landschaft (2015)



attention : le Paysage

Inverser les rôles

entre le bâti (l'espace urbain) et le non-bâti (le paysage)

Contrecarrer le mitage urbain

*Jeter son attention sur les surfaces non-bâties –
sur le paysage , ressources naturelle*

ETH Studio Basel – Institut pour la Ville Contemporaine

Roger Diener, Jacques Herzog, Marcel Meili, Pierre de Meuron mit Christian Schmid

achtung : Die Landschaft (2015)



attention : le Paysage

Inverser les rôles

entre le bâti (l'espace urbain) et le non-bâti (le paysage)

Contrecarrer le mitage urbain

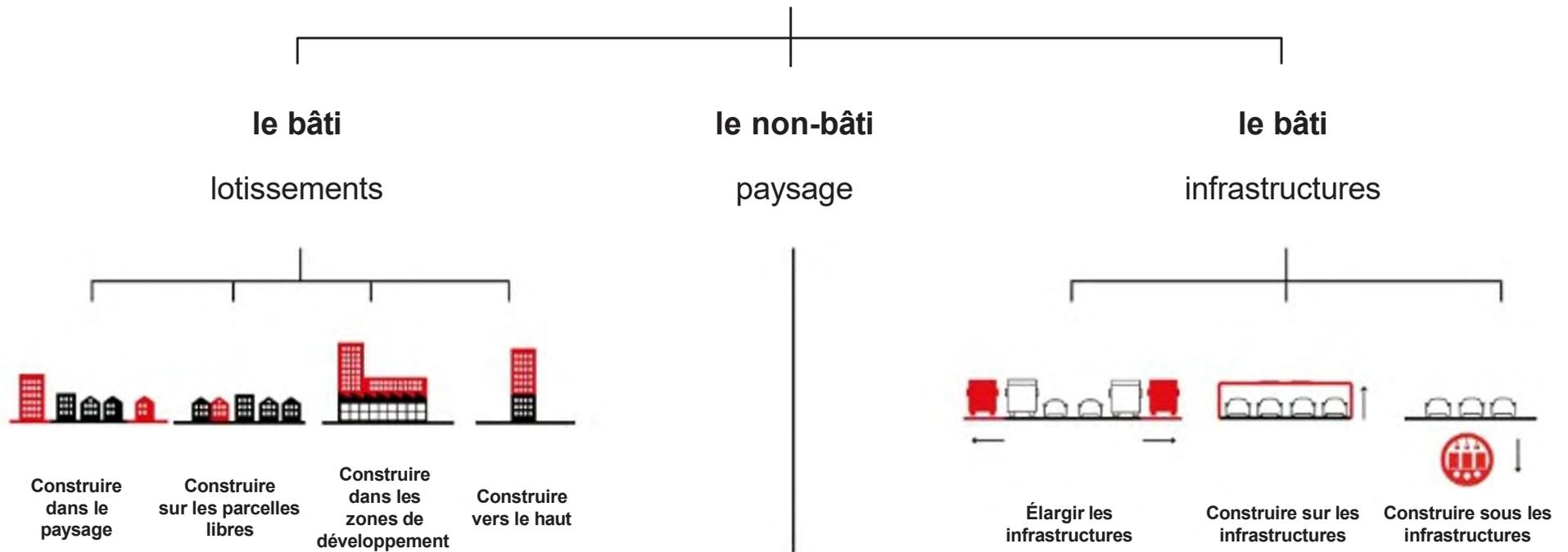
*Jeter son attention sur les surfaces non-bâties –
sur le paysage , ressources naturelle*

Le bilan de notre recherche :

« bâtir sur le bâti »

(et non sur le Non-Bâti)

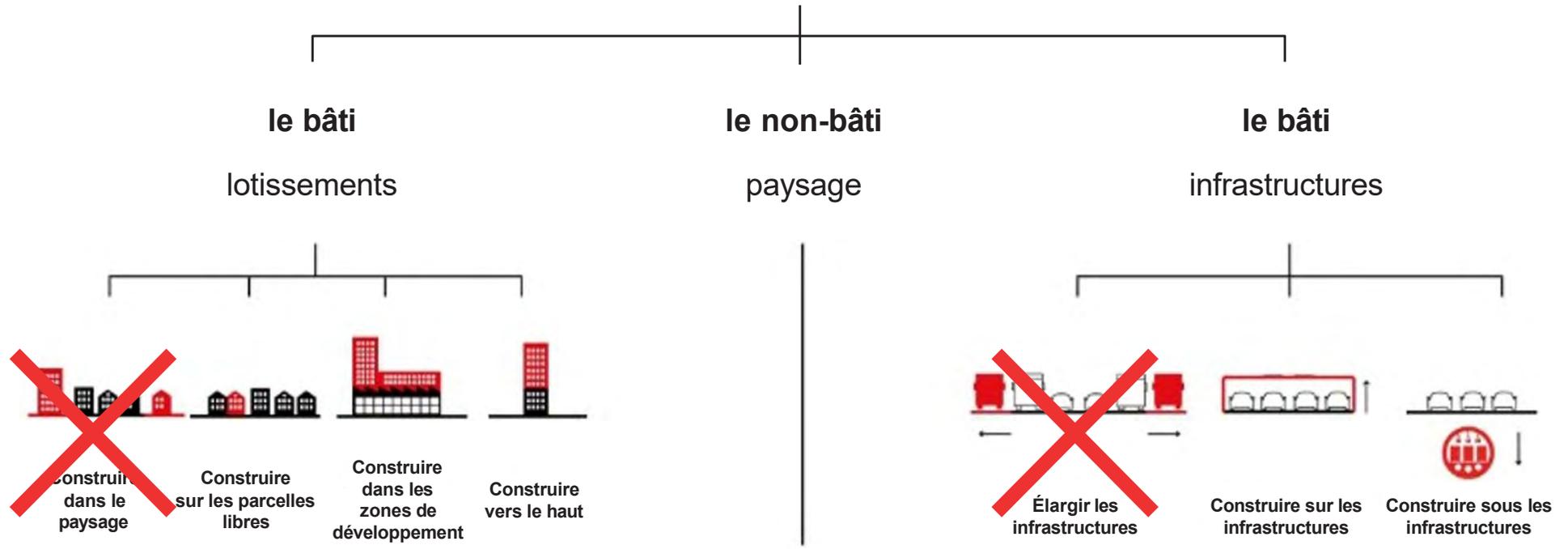
Le territoire



"La Suisse comme un Parc"

« bâtir sur le bâti »
(et non sur le Non-Bâti)

Territoire



"La Suisse comme un Parc"

« bâtir sur le bâti »
(et non sur le Non-Bâti)

La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire LAT (1979 / 2011)

700

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (Loi sur l'aménagement du territoire, LAT)¹

du 22 juin 1979 (Etat le 1^{er} janvier 2019)

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse, vu les art. 22^{quater} et 34^{sexies} de la constitution^{2,3}, vu le message du Conseil fédéral du 27 février 1978⁴, arrête:

Titre I Introduction

Art. 1 Buts

¹ La Confédération, les cantons et les communes veillent à une utilisation mesurée du sol et à la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire.⁵ Ils coordonnent celles de leurs activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire et ils s'emploient à réaliser une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays. Dans l'accomplissement de leurs tâches, ils tiennent compte des données naturelles ainsi que des besoins de la population et de l'économie.

² Ils soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts qui sont entrepris, notamment aux fins:

- a. de protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage;
- a^{bis} d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée;
- b.7 de créer un milieu bâti compact;
- b^{qu} de créer et de maintenir un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques;

RO 1979 1573

¹ Nouvelle teneur selon le ch. 1 de la LF du 6 oct. 1995, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 965; FF 1994 III 1059).

² [RS I 3; RO 1969 1265, 1972 1509]. Aux disp. mentionnées correspondent actuellement les art. 41, 75, 108 et 147 de la Cst du 18 avril 1999 (RS 101).

³ Nouvelle teneur selon le ch. 1 de la LF du 6 oct. 1995, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO 1996 965; FF 1994 III 1059).

⁴ FF 1978 I 1007.

⁵ Nouvelle teneur selon le ch. 1 de la LF du 15 juin 2012, en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014 (RO 2014 899; FF 2010 959).

⁶ Introduite par le ch. 1 de la LF du 15 juin 2012, en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014 (RO 2014 899; FF 2010 959).

⁷ Nouvelle teneur selon le ch. 1 de la LF du 15 juin 2012, en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014 (RO 2014 899; FF 2010 959).

700

Aménagement national, régional et local du territoire

- e. de favoriser la vie sociale, économique et culturelle des diverses régions du pays et de promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation et de l'économie;
- d. de garantir des sources d'approvisionnement suffisantes dans le pays;
- e. d'assurer la défense générale du pays;
- f⁹ d'encourager l'intégration des étrangers et la cohésion sociale.

Art. 2 Obligation d'aménager le territoire

¹ Pour celles de leurs tâches dont l'accomplissement a des effets sur l'organisation du territoire, la Confédération, les cantons et les communes établissent des plans d'aménagement en veillant à les faire concorder.

² Ils tiennent compte des effets que leurs autres activités peuvent indirectement avoir sur l'organisation du territoire.

³ Les autorités chargées de l'aménagement du territoire veillent à laisser aux autorités qui leur sont subordonnées en cette matière la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches.

Art. 3 Principes régissant l'aménagement

¹ Les autorités chargées de l'aménagement du territoire tiennent compte des principes suivants.

² Le paysage doit être préservé. Il convient notamment:

- a.¹⁰ de réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables, en particulier, les surfaces d'assolement;
- b. de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage;
- c. de tenir libres les bords des lacs et des cours d'eau et de faciliter au public l'accès aux rives et le passage le long de celles-ci;
- d. de conserver les sites naturels et les territoires servant au défilassement;
- e. de maintenir la forêt dans ses diverses fonctions.

³ Les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population et leur étendue limitée. Il convient notamment:

- a.¹¹ de répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail et de les planifier en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics;

⁸ Introduite par le ch. 1 de la LF du 15 juin 2012, en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014 (RO 2014 899; FF 2010 959).

⁹ Introduite par le ch. 3 de l'annexe à la LF du 16 déc. 2016 (Intégration), en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2019 (RO 2017 6521, 2018 3171; FF 2013 2131, 2016 2665).

¹⁰ Nouvelle teneur selon le ch. 1 de la LF du 15 juin 2012, en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014 (RO 2014 899; FF 2010 959).

2

700

Aménagement national, régional et local du territoire

- e. de favoriser la vie sociale, économique et culturelle des diverses régions du pays et de promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation et de l'économie;
- d. de garantir des sources d'approvisionnement suffisantes dans le pays;
- e. d'assurer la défense générale du pays;
- f⁹ d'encourager l'intégration des étrangers et la cohésion sociale.

Art. 2 Obligation d'aménager le territoire

¹ Pour celles de leurs tâches dont l'accomplissement a des effets sur l'organisation du territoire, la Confédération, les cantons et les communes établissent des plans d'aménagement en veillant à les faire concorder.

² Ils tiennent compte des effets que leurs autres activités peuvent indirectement avoir sur l'organisation du territoire.

³ Les autorités chargées de l'aménagement du territoire veillent à laisser aux autorités qui leur sont subordonnées en cette matière la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches.

Art. 3 Principes régissant l'aménagement

¹ Les autorités chargées de l'aménagement du territoire tiennent compte des principes suivants.

² Le paysage doit être préservé. Il convient notamment:

- a.¹⁰ de réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables, en particulier, les surfaces d'assolement;
- b. de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage;
- c. de tenir libres les bords des lacs et des cours d'eau et de faciliter au public l'accès aux rives et le passage le long de celles-ci;
- d. de conserver les sites naturels et les territoires servant au défilassement;
- e. de maintenir la forêt dans ses diverses fonctions.

³ Les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population et leur étendue limitée. Il convient notamment:

- a.¹¹ de répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail et de les planifier en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics;

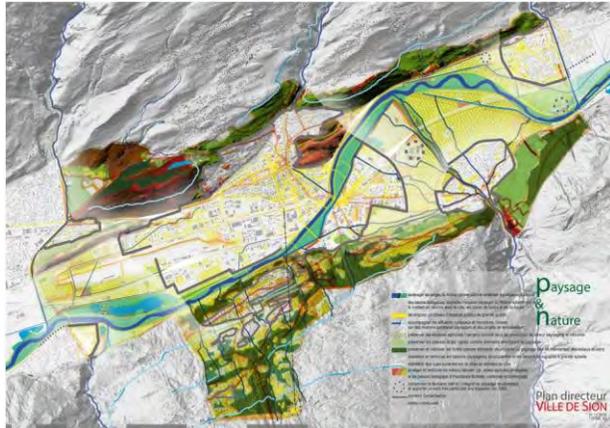
⁸ Introduite par le ch. 1 de la LF du 15 juin 2012, en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014 (RO 2014 899; FF 2010 959).

⁹ Introduite par le ch. 3 de l'annexe à la LF du 16 déc. 2016 (Intégration), en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2019 (RO 2017 6521, 2018 3171; FF 2013 2131, 2016 2665).

¹⁰ Nouvelle teneur selon le ch. 1 de la LF du 15 juin 2012, en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014 (RO 2014 899; FF 2010 959).

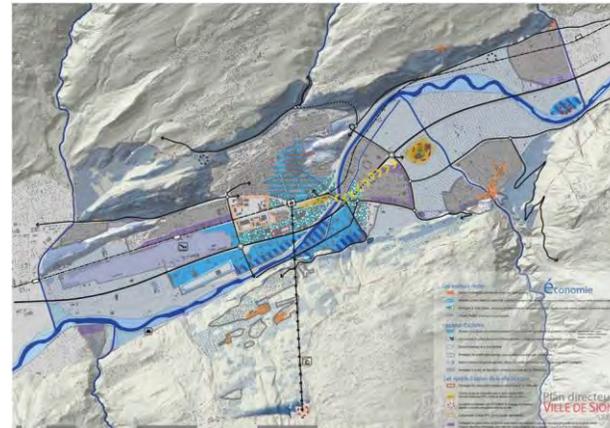
2

La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire LAT (1979 / 2011)
ses buts, ses stratégies, ses principes appliqués au
Plan Directeur Communal (PDCCom) de la Ville de Sion



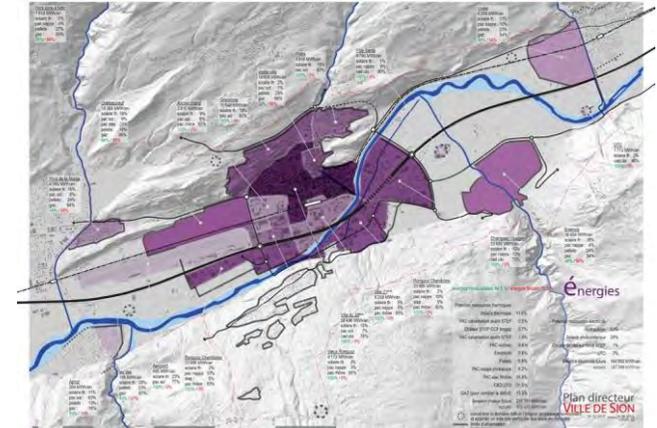
PAYSAGE ET NATURE

S'appuyer sur la préservation/ valorisation de la nature et du paysage pour qualifier la Ville.



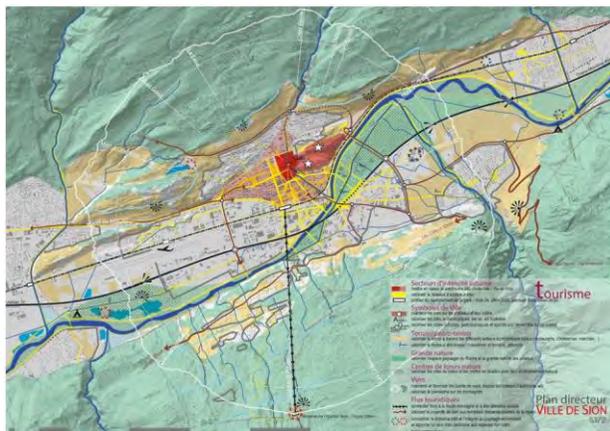
ÉCONOMIE

Favoriser l'attractivité et le bon fonctionnement de Sion en guidant l'installation de la bonne entreprise au bon endroit.



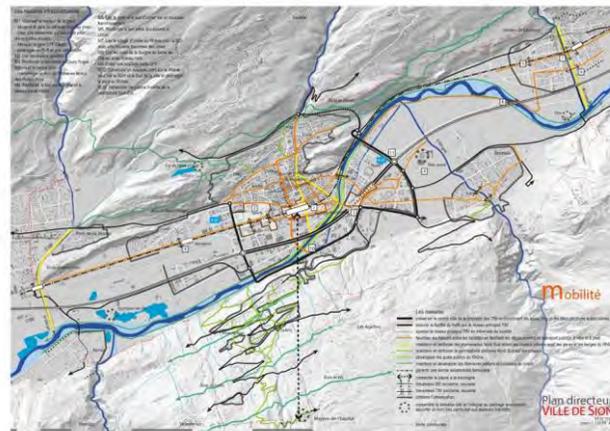
ÉNERGIE

Réduire la consommation énergétique afin d'atteindre l'équilibre besoins-demandes en valorisant les ressources localisées.



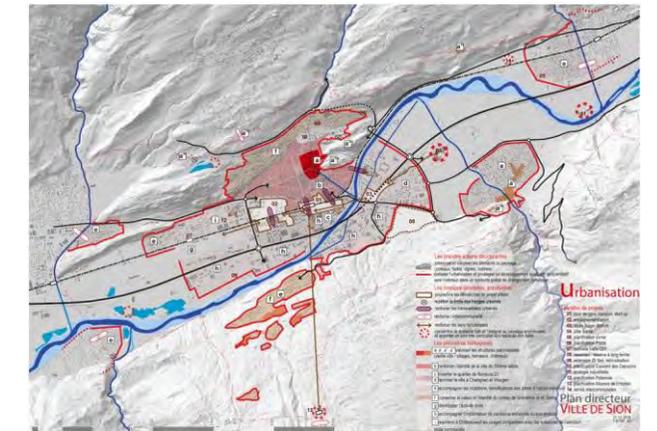
TOURISME

Renforcer le développement du tourisme en se fondant sur les spécificités de Sion et en visant un haut niveau de qualité.



MOBILITÉ

Utiliser les potentiels du territoire pour qu'à une échelle donnée, l'utilisateur puisse choisir le mode de transport le plus adapté.

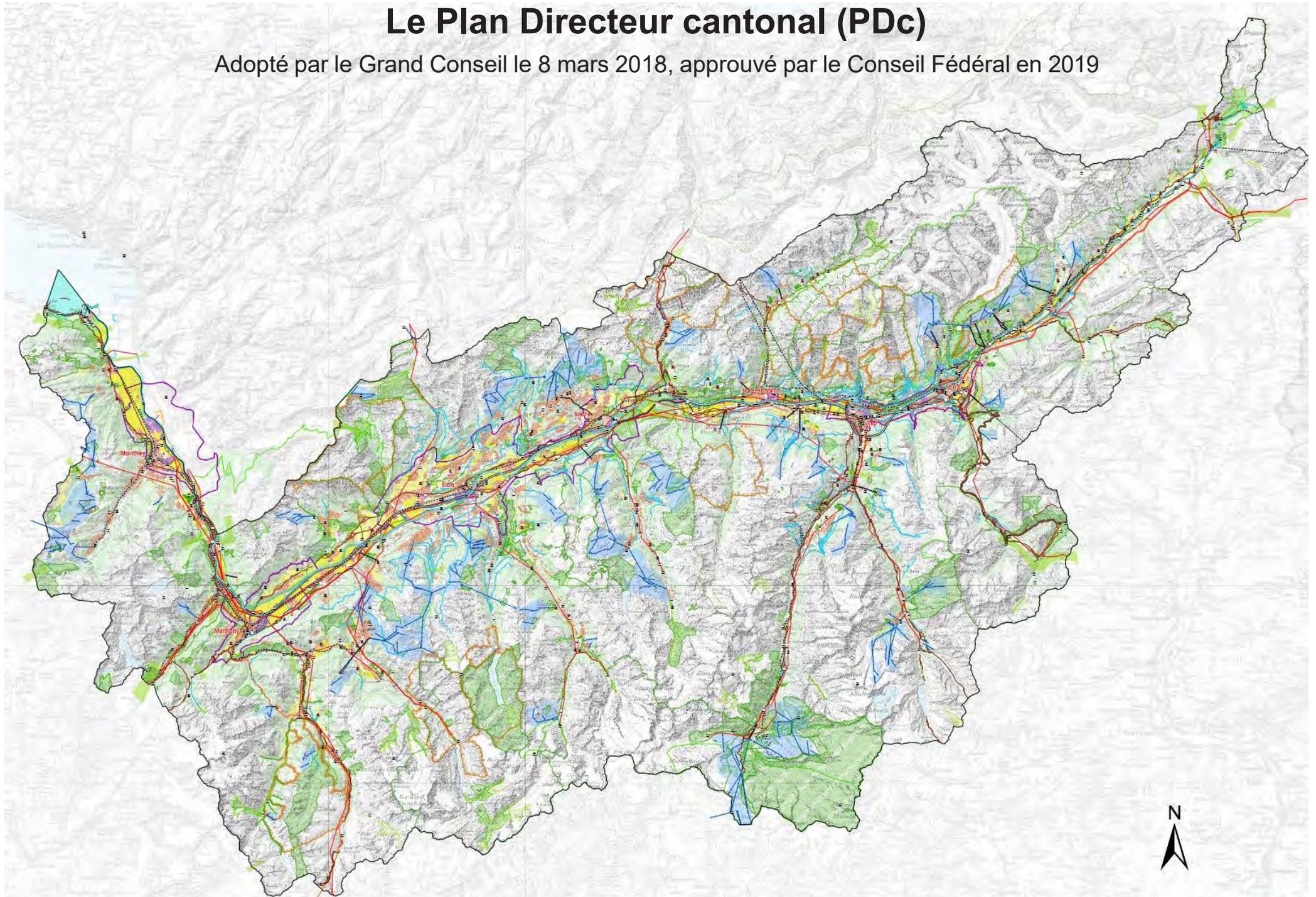


STRATÉGIE URBAINE

Contenir le développement de la ville et favoriser sa qualité par des « opérations-exemples ».

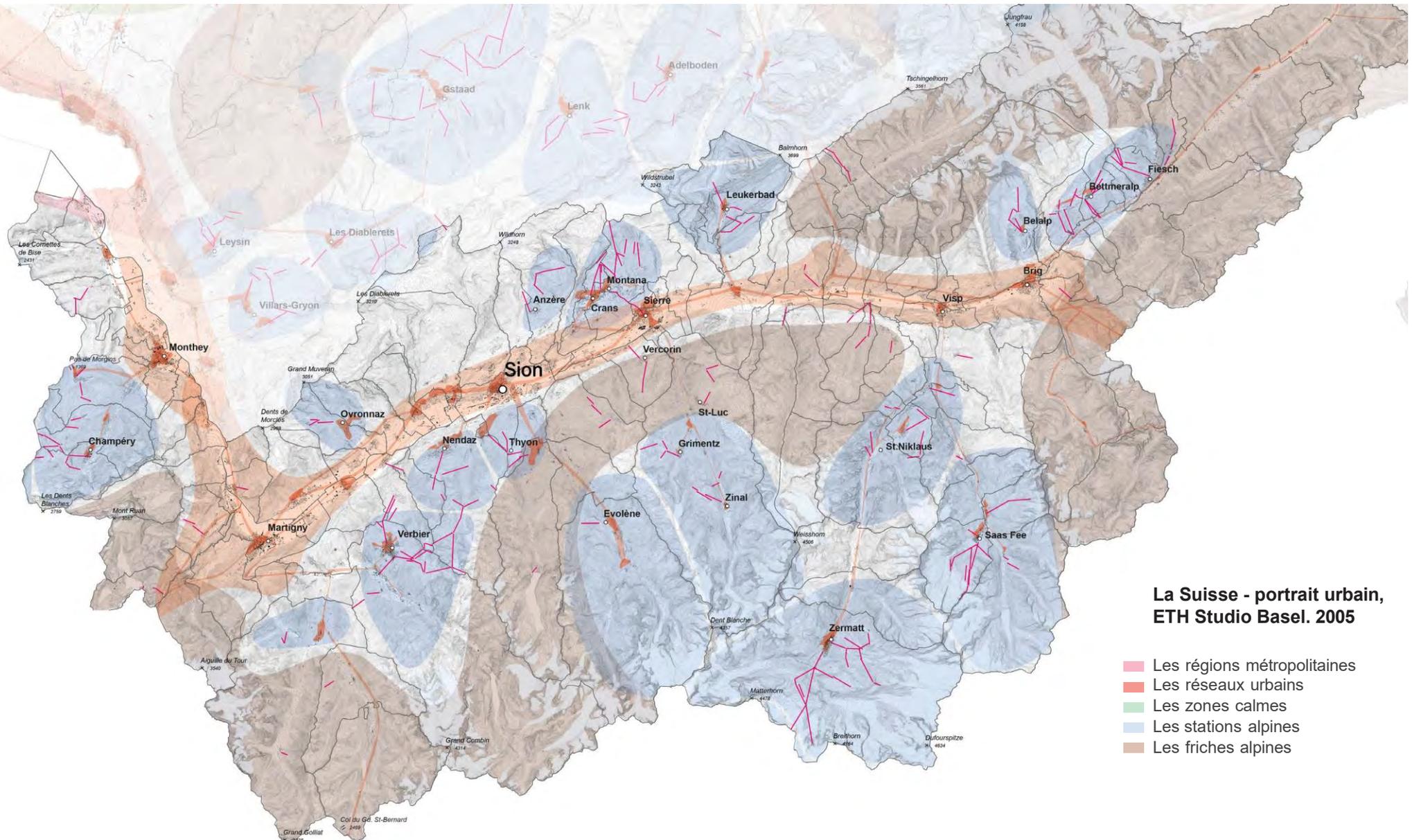
Le Plan Directeur cantonal (PDC)

Adopté par le Grand Conseil le 8 mars 2018, approuvé par le Conseil Fédéral en 2019



Une situation exceptionnelle au cœur du Valais

Sion est un nœud intermodal, au centre du réseau urbain avec un accès direct aux friches et stations alpines



Plan Directeur Communal (PDCom) de la Ville de Sion

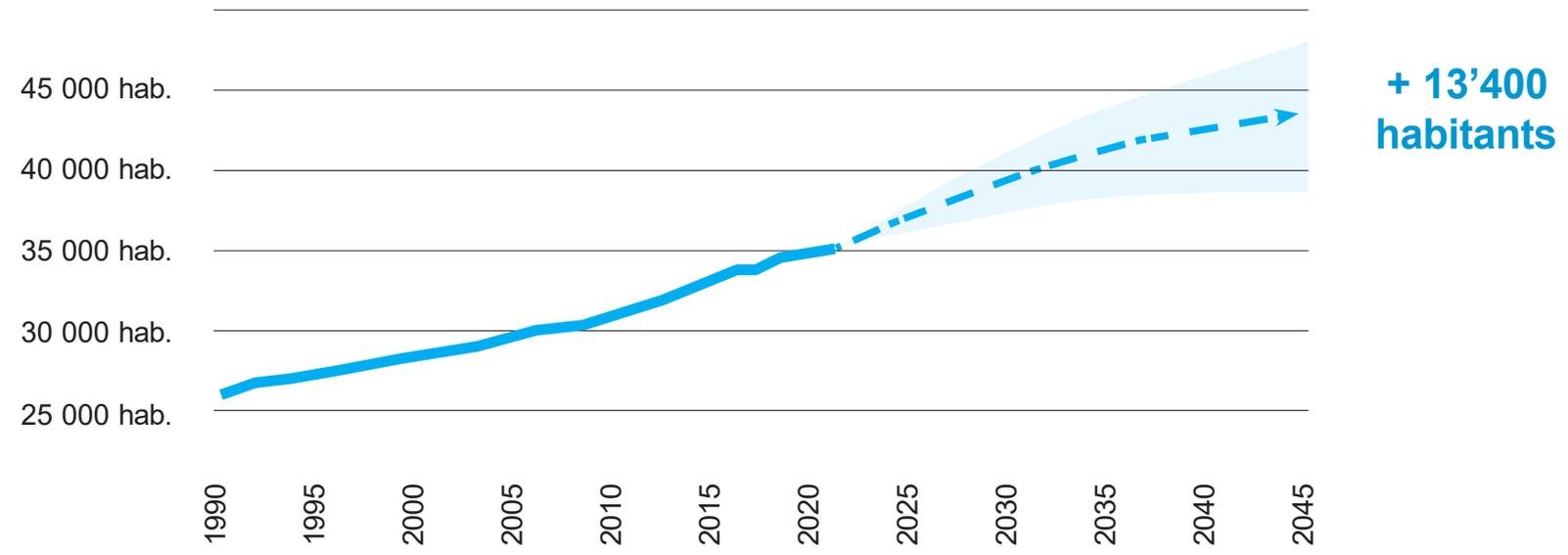
Concept général Valais central



Concept général agglomération Valais central.

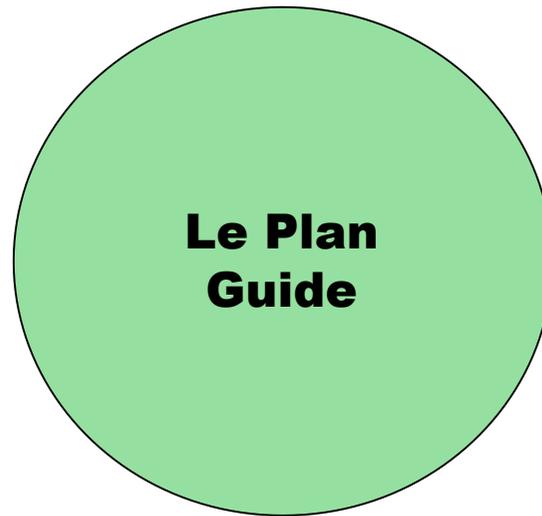
COMMUNE DE SION

PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES CANTONALE
50'000 habitants

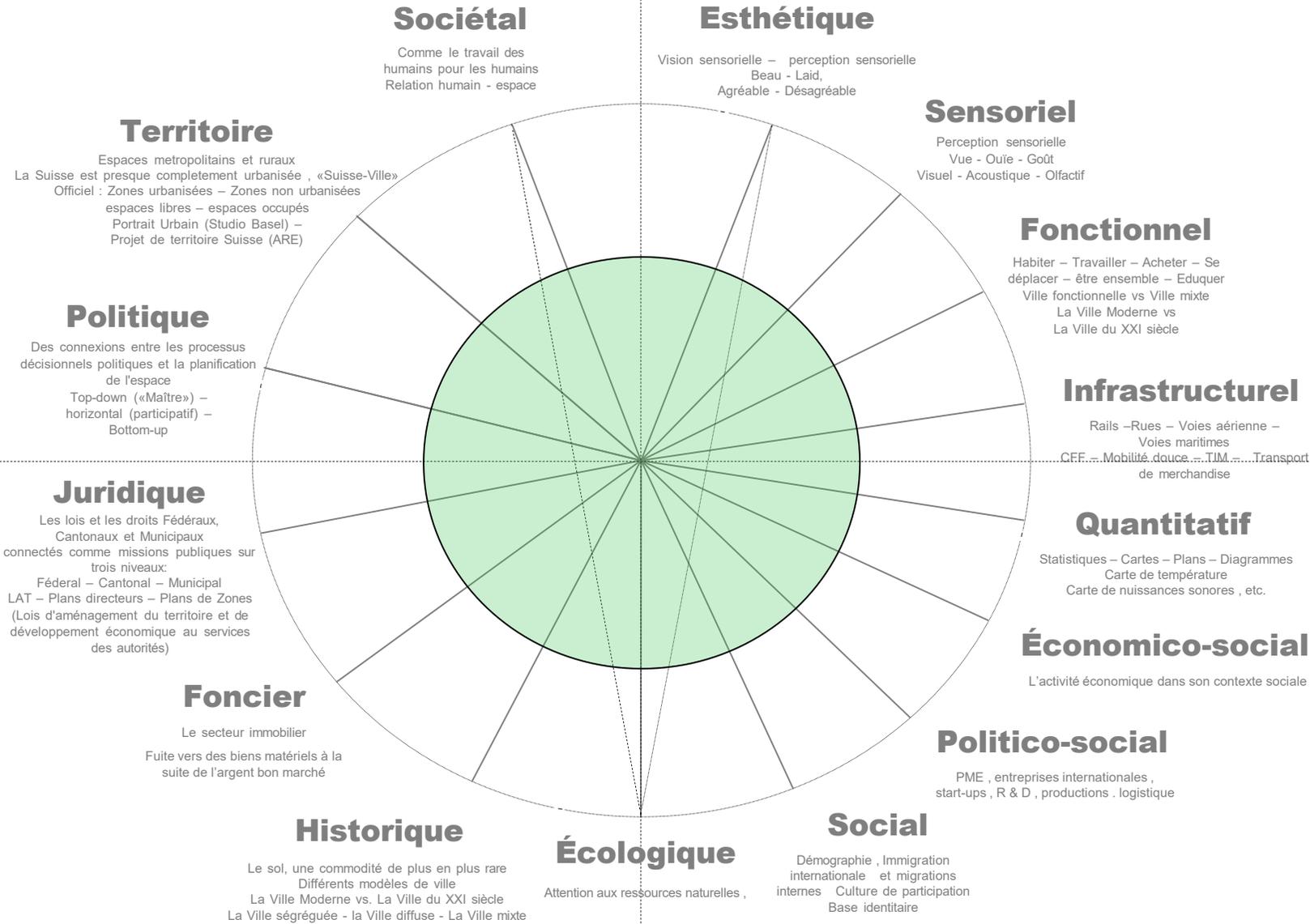


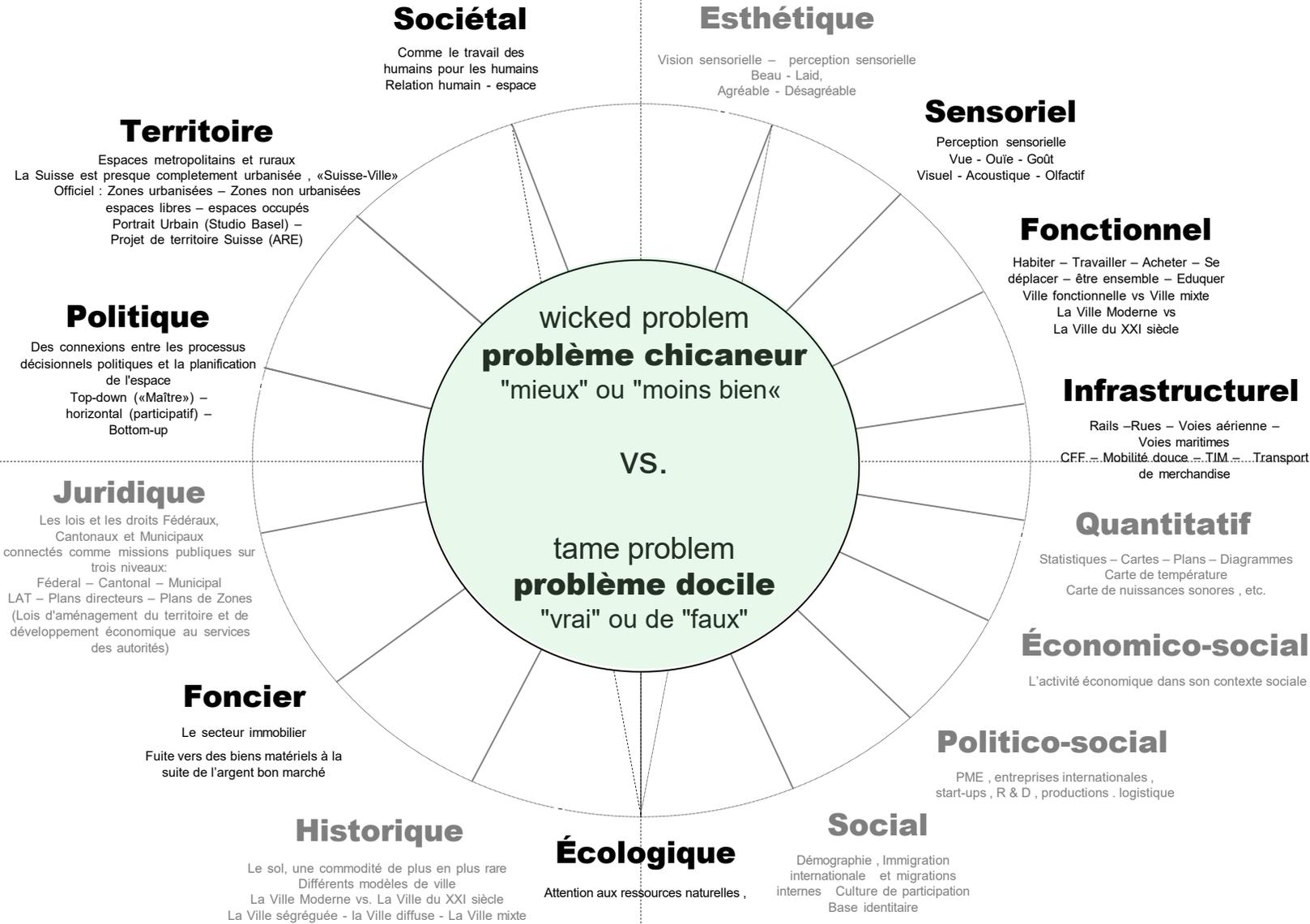
** TAUX DE CROISSANCE DE LA FICHE C.1 DU PDC, SOIT 1.22 % PAR ANNÉE*

**Comment poursuivre la densification du Valais
tout en respectant et préservant les identités locales et territoriales ?**



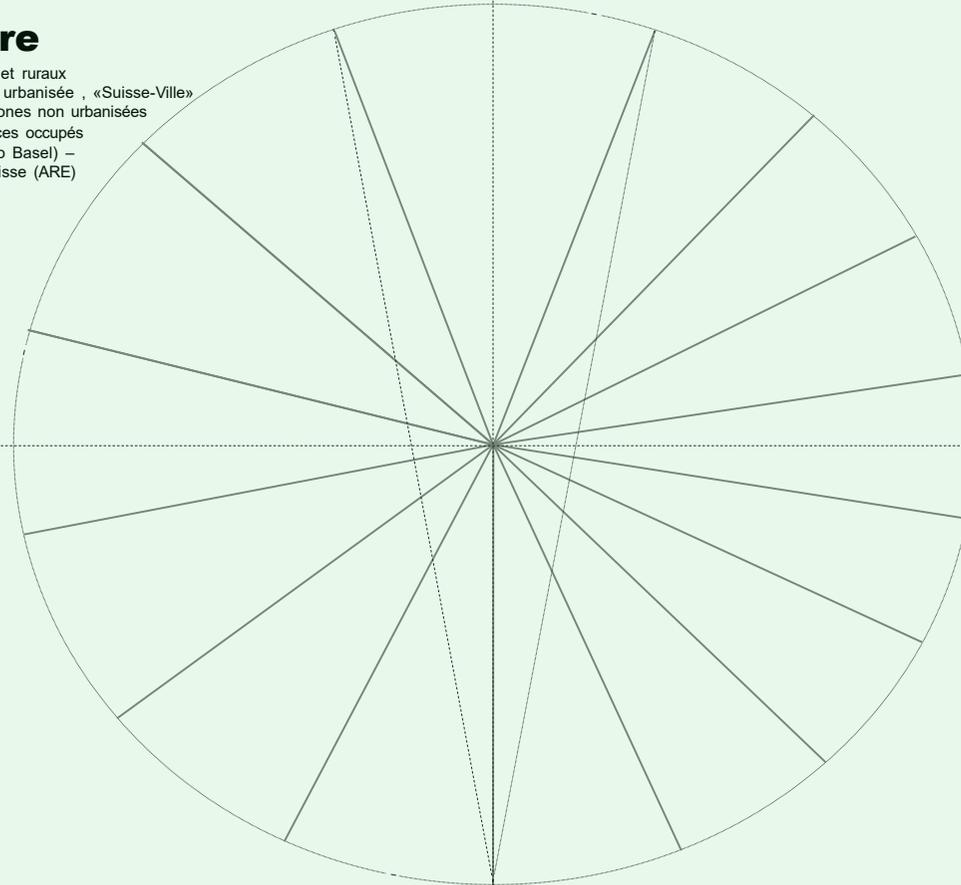
**Le Plan
Guide**

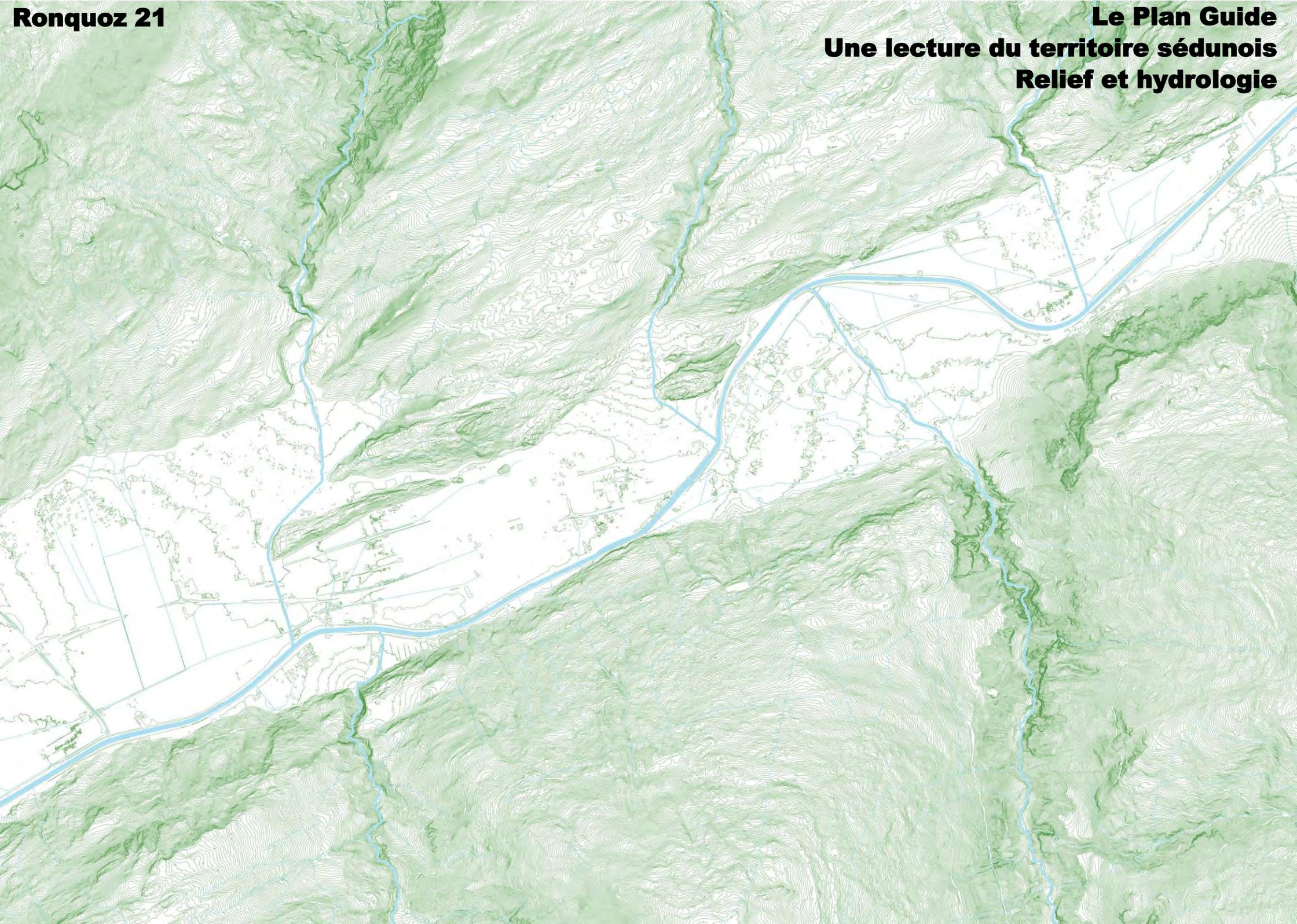


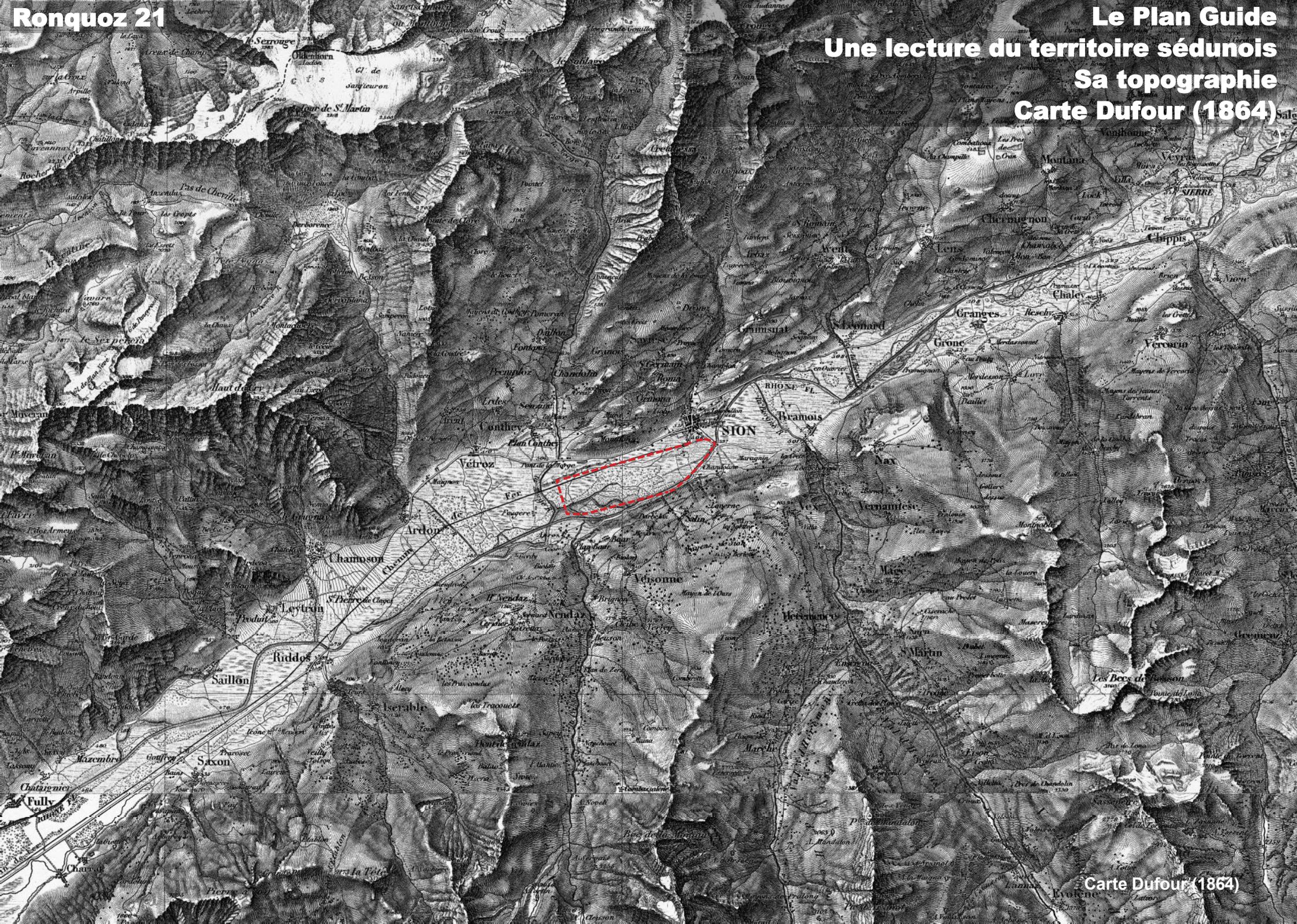


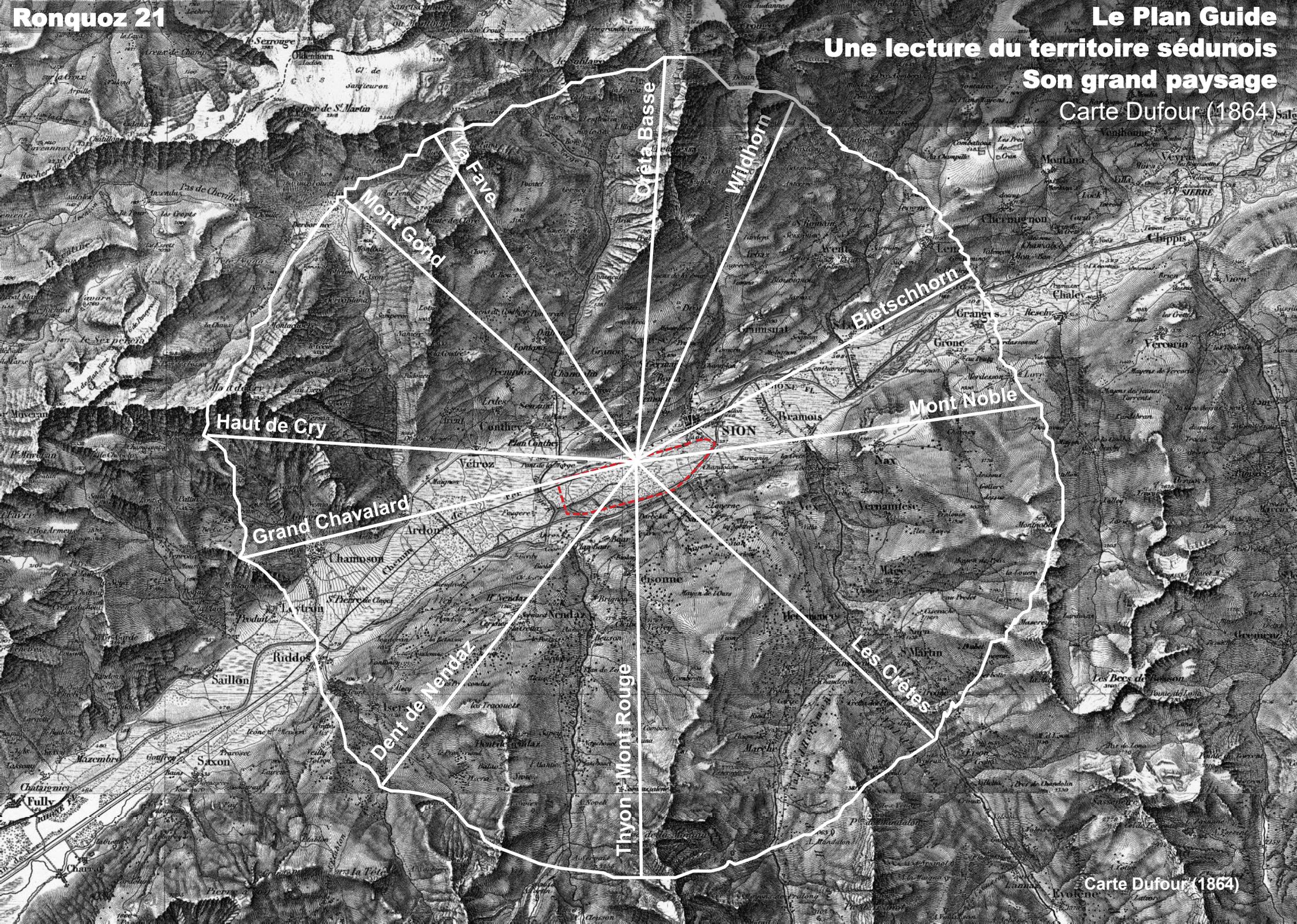
Territoire

Espaces métropolitains et ruraux
La Suisse est presque complètement urbanisée, «Suisse-Ville»
Officiel : Zones urbanisées – Zones non urbanisées
espaces libres – espaces occupés
Portrait Urbain (Studio Basel) –
Projet de territoire Suisse (ARE)









Haut de Cry

Grand Chavalard

Dent de Mendaz

Thyon - Mont Rouge

Les Crêtes

Mont Noble

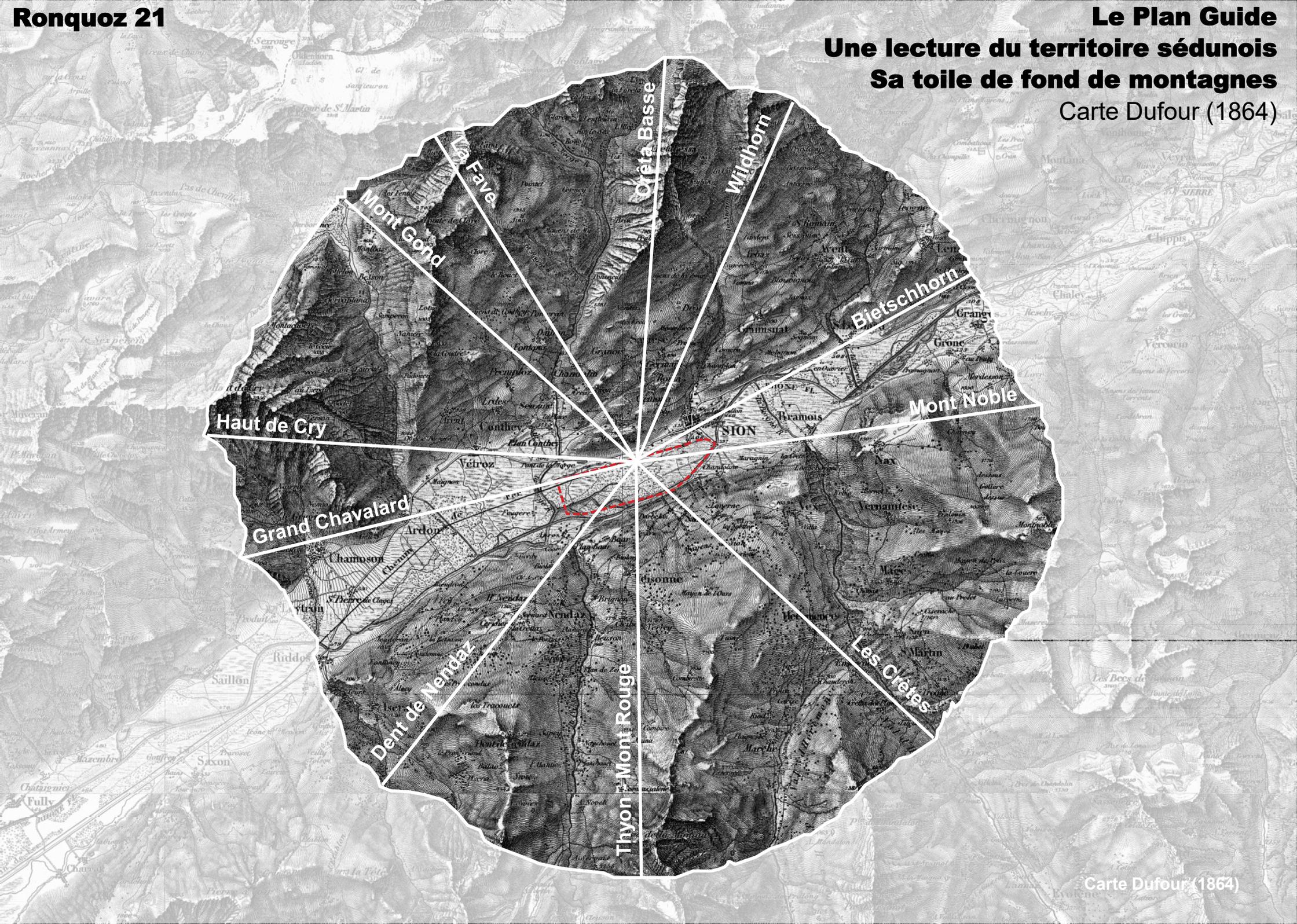
Bietschhorn

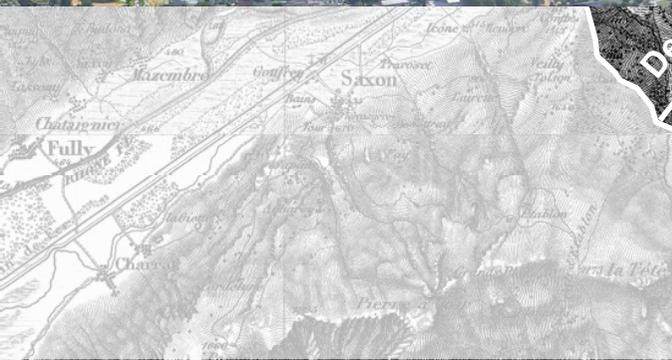
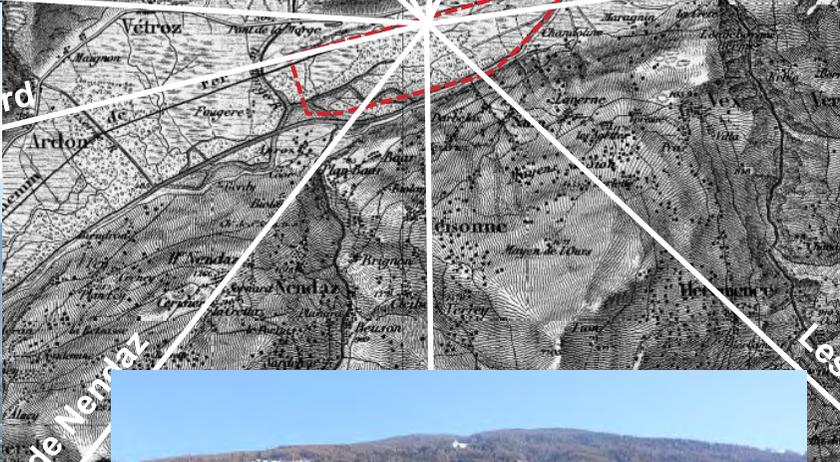
Wildhorn

Crêta Basse

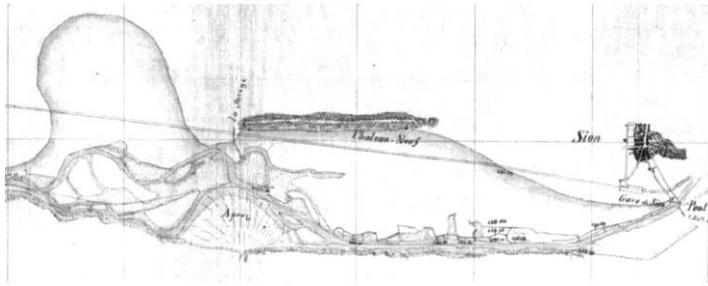
La Fave

Mont Gond





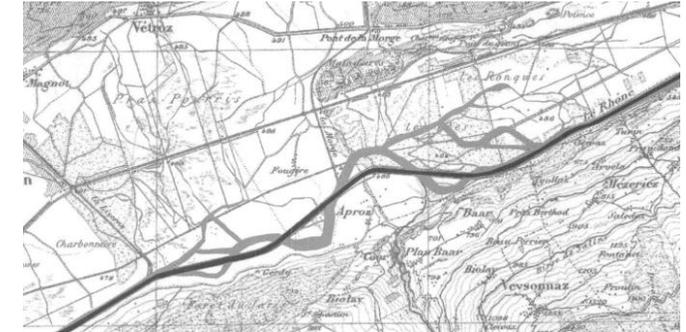
La transformation du fleuve et de sa vallée dans le temps



Rhône sauvage, 1865



La première correction du Rhône (1863-1894) : l'endiguement



Le Rhône avant (1850) et après la première correction (1880)



Les inondations du Rhône, 1935



La 2ème correction du Rhône (1863-1894) : l'endiguement



Rhône sauvage, 1850

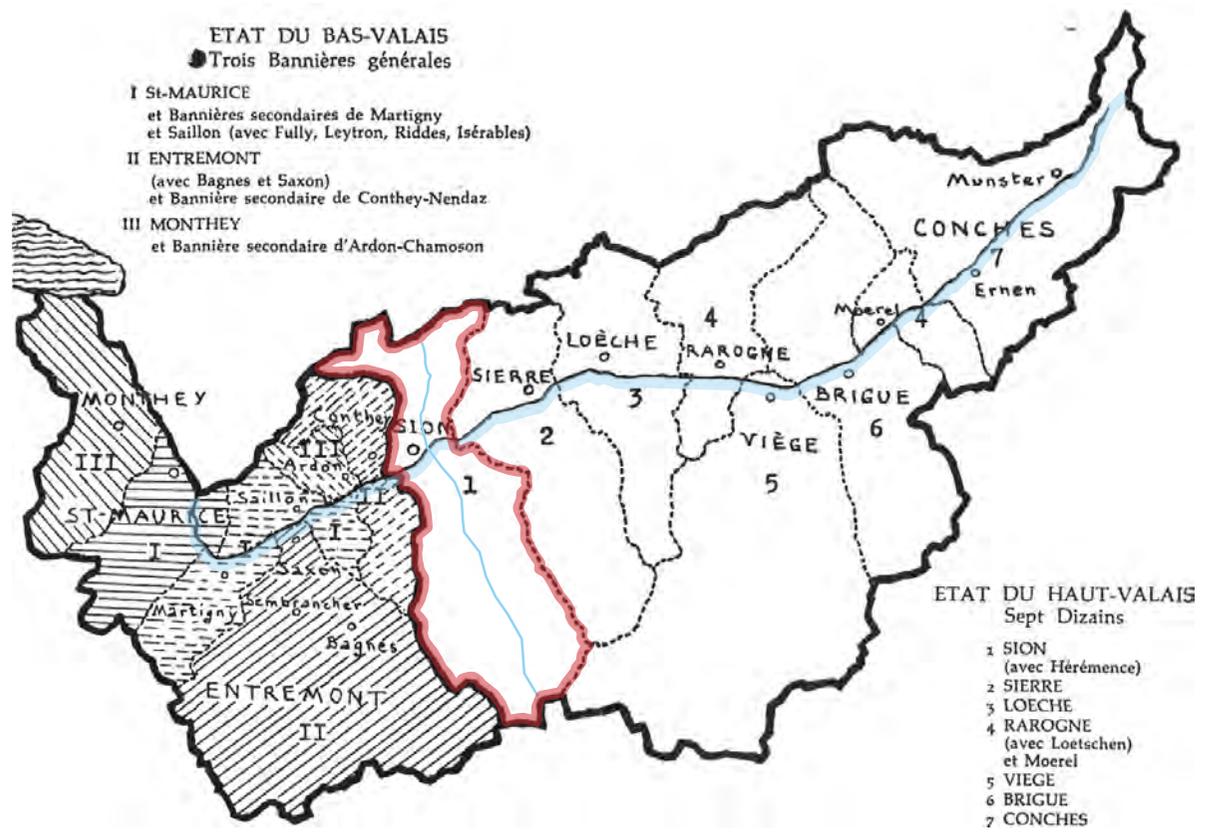


Rhône corrigé, 1950



Projet Rhône 3, Rhônature Parc, Vallée 2050, Plan Guide, Base

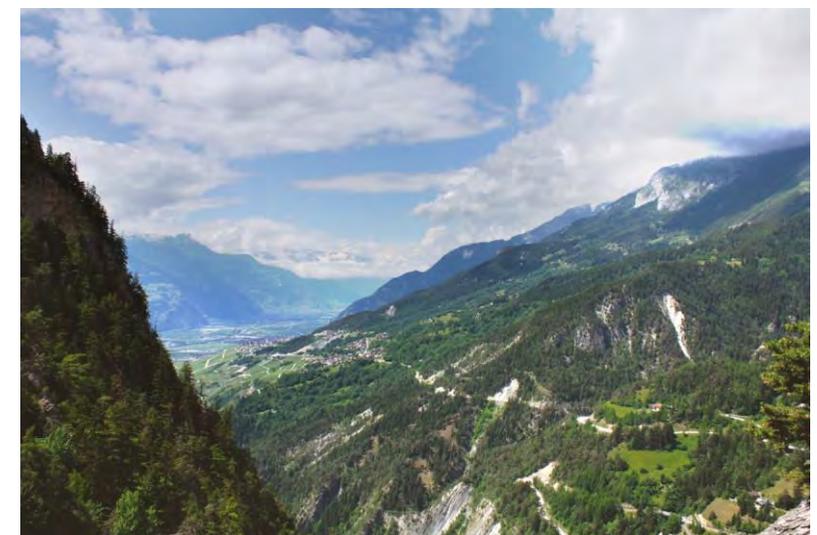
Équilibre entre les réseaux urbains et les espaces naturels



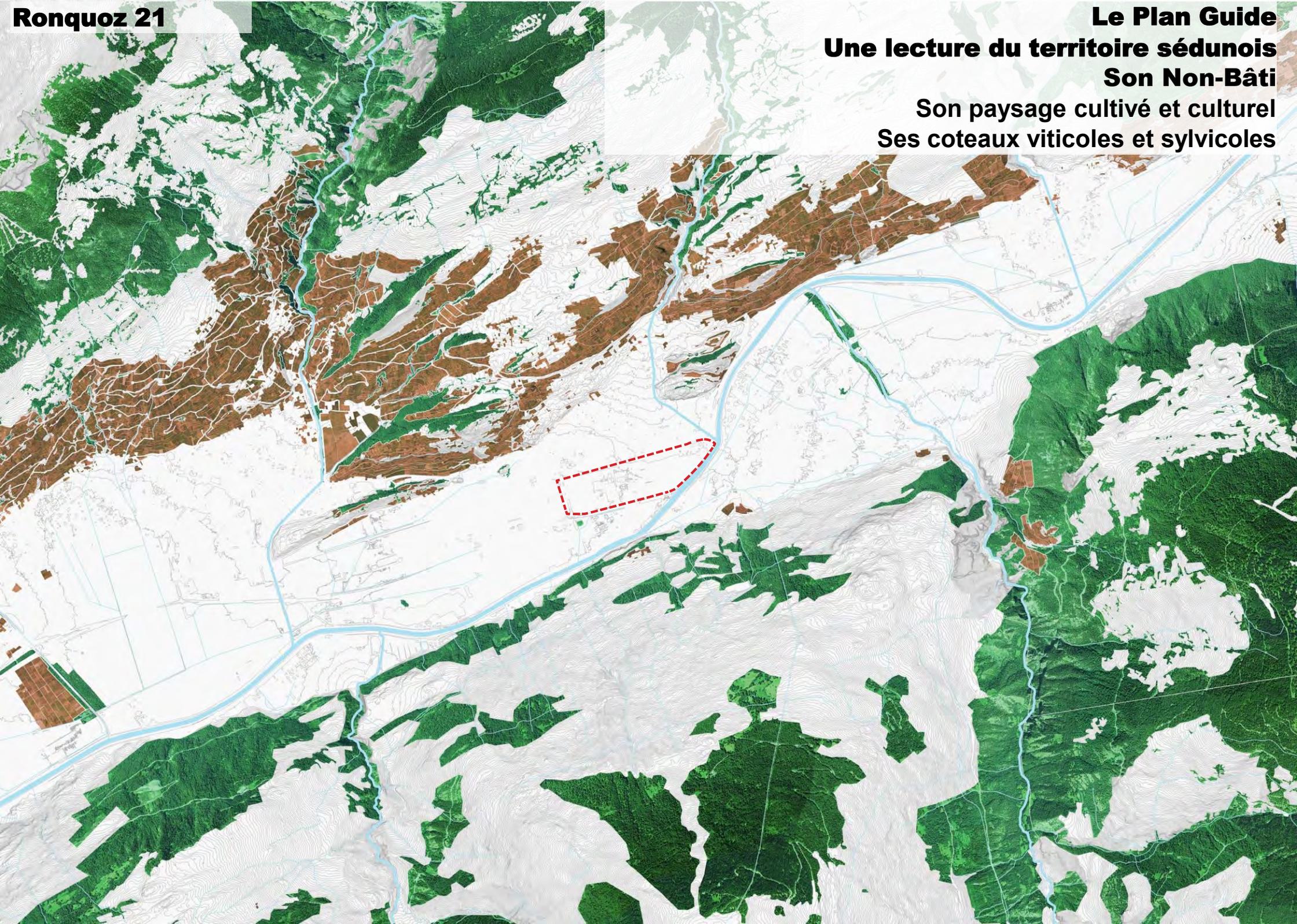
Division du Valais en Dizains et Bannières, Février-Mars 1798

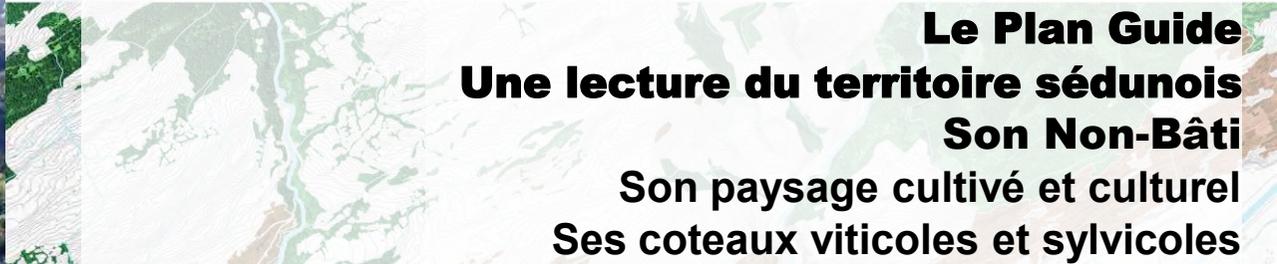


La vallée glacière longitudinale: Vallée du Rhône, Sion, 2020

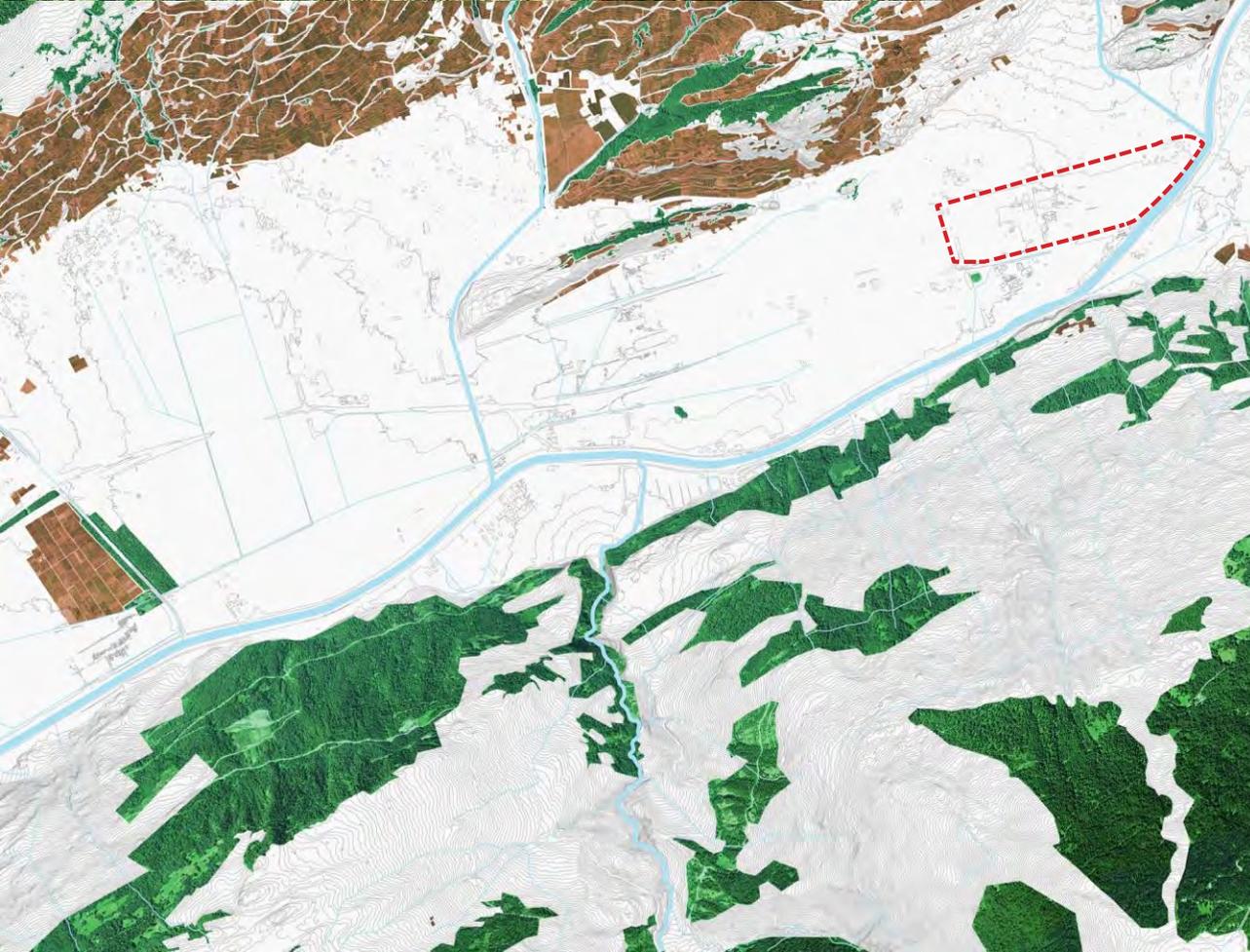


La vallée transversale : Vallée de Sion Bisse du Torrent Neuf, 9 km de Sion centre-ville

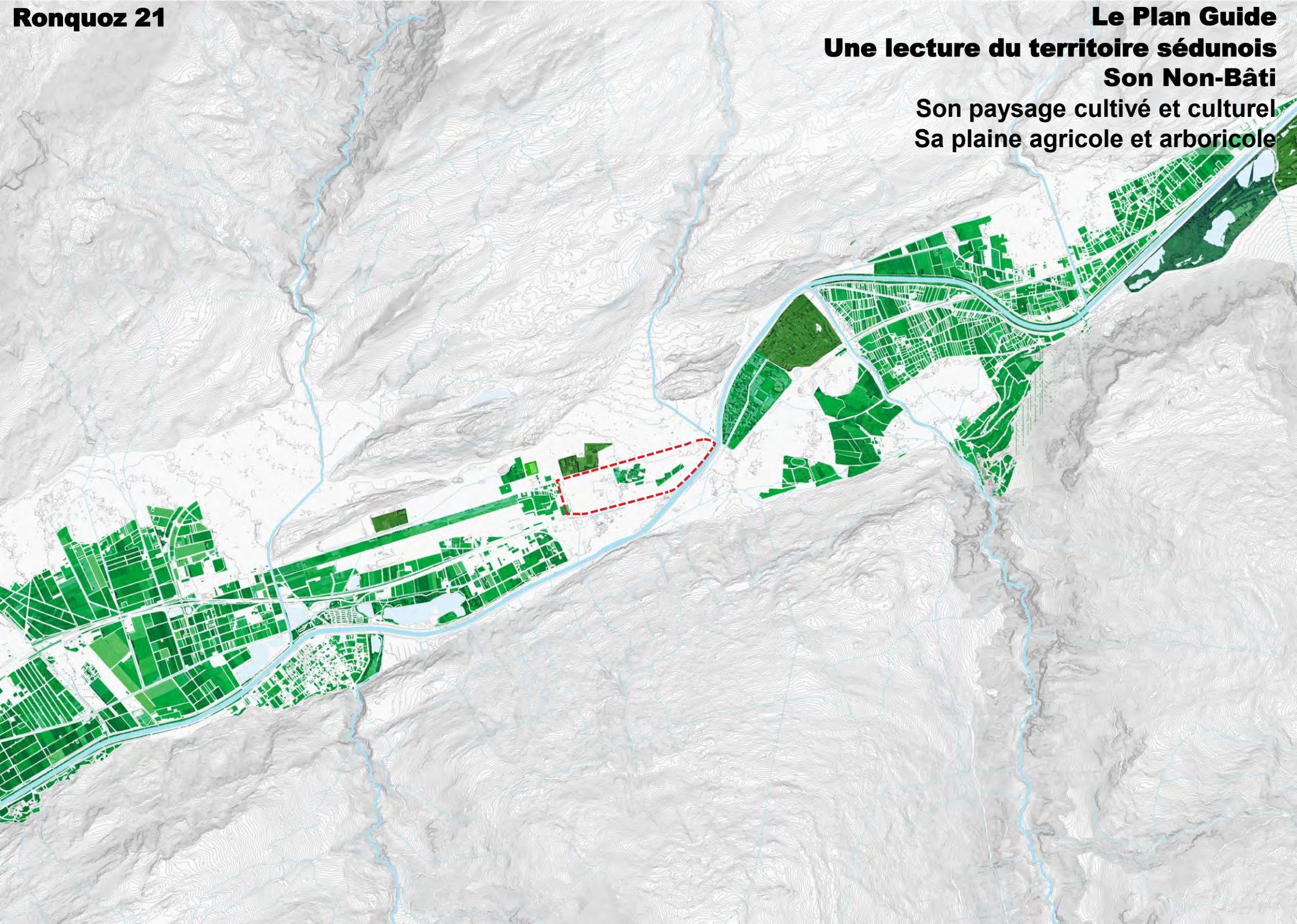




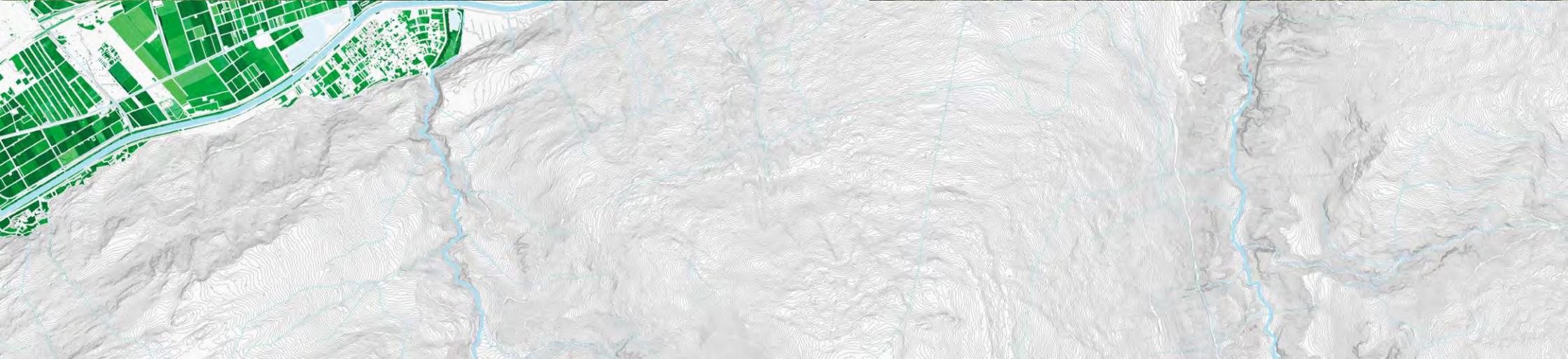
Le Plan Guide
Une lecture du territoire sédunois
Son Non-Bâti
Son paysage cultivé et culturel
Ses coteaux viticoles et sylvicoles

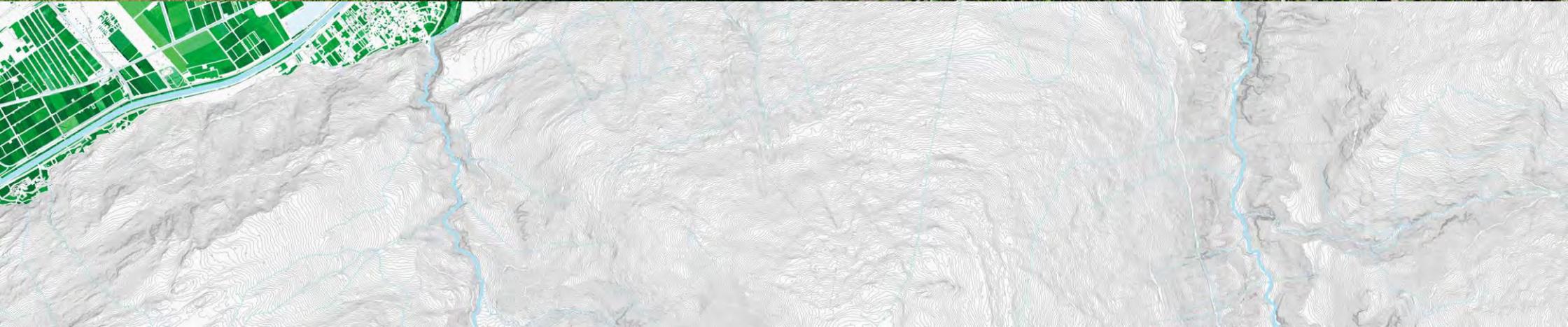


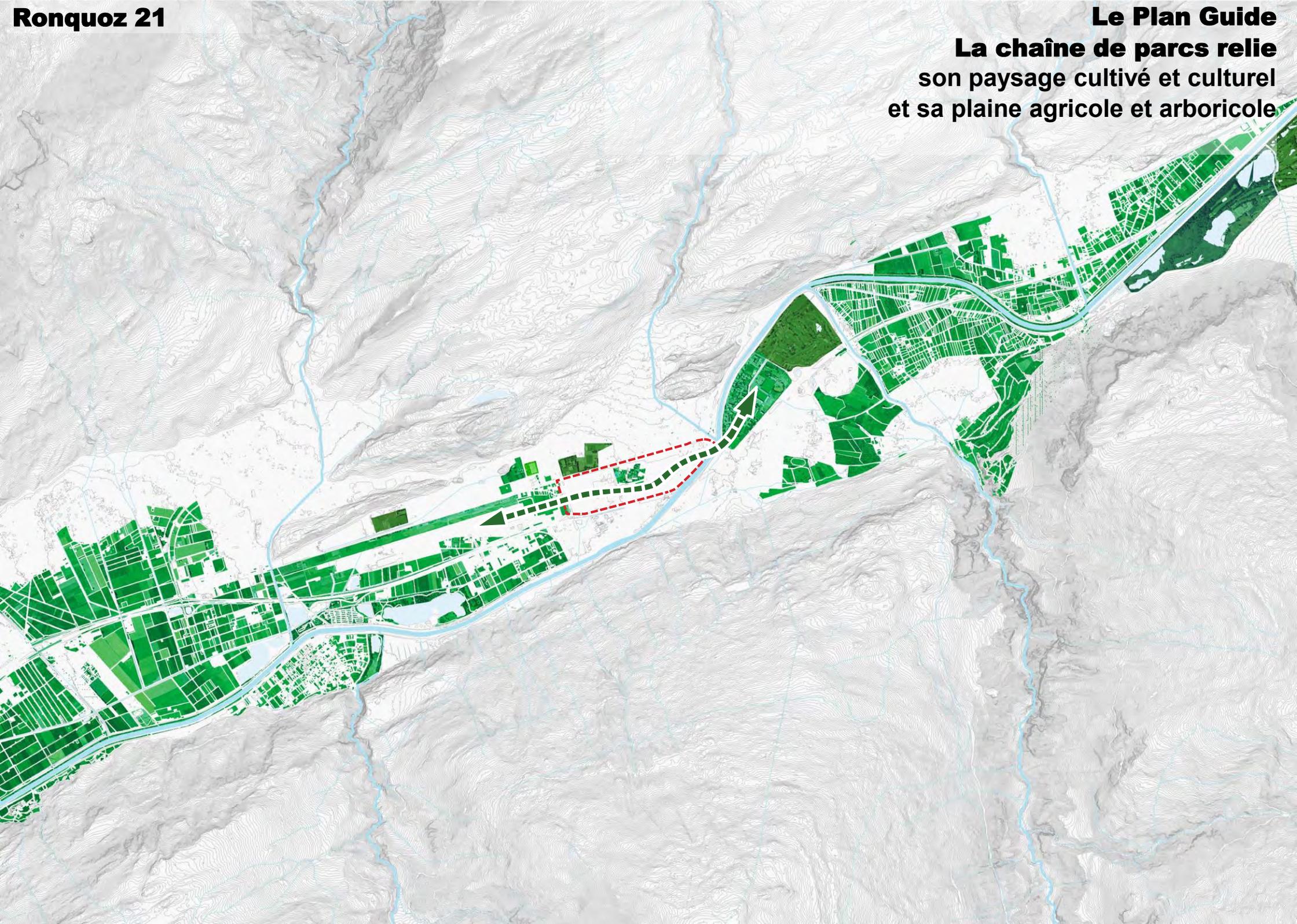
Les Bisses de Sion

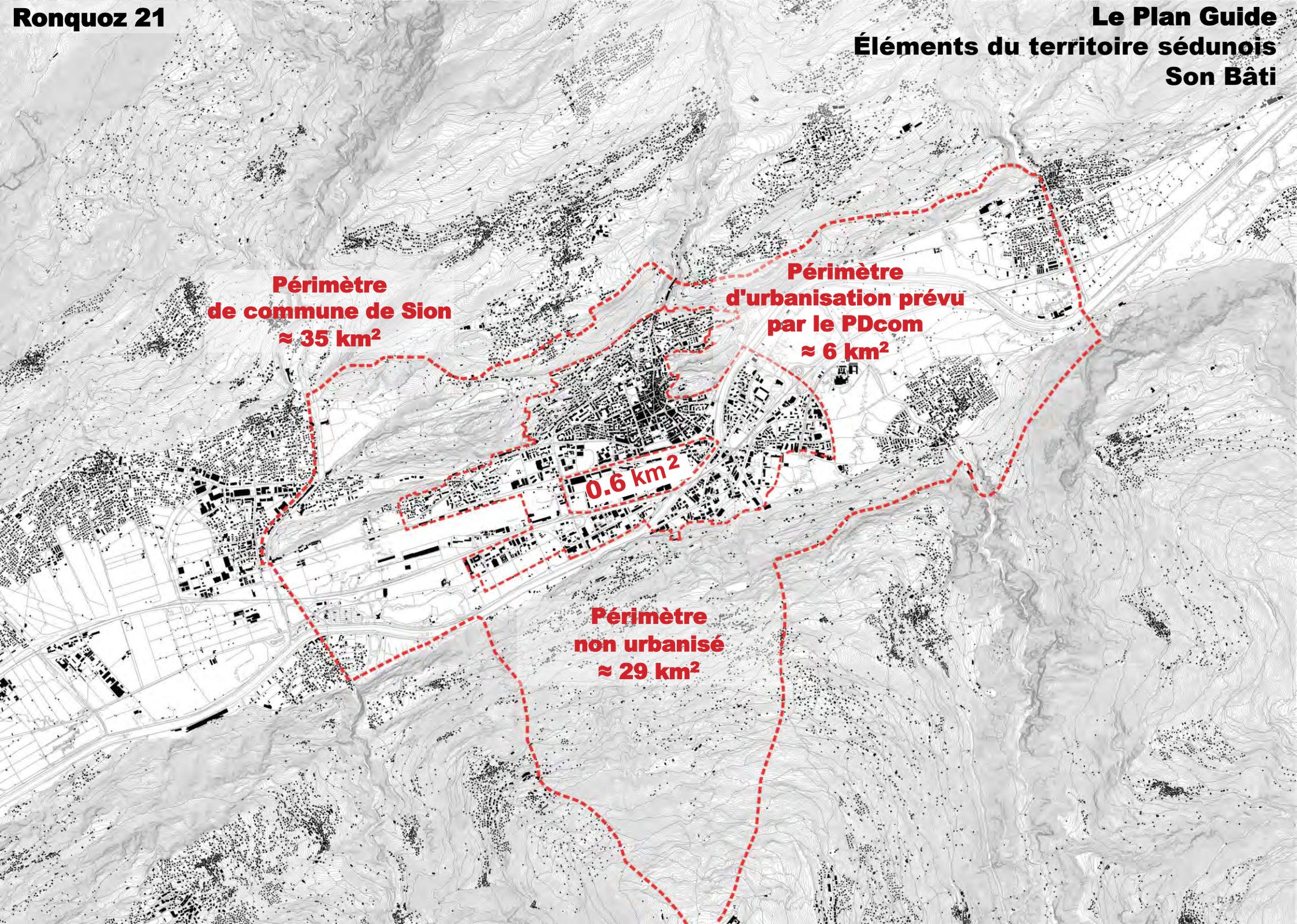


Le Plan Guide
Une lecture du territoire sédunois
Son Non-Bâti
Son paysage cultivé et culturel
Sa plaine agricole et arboricole



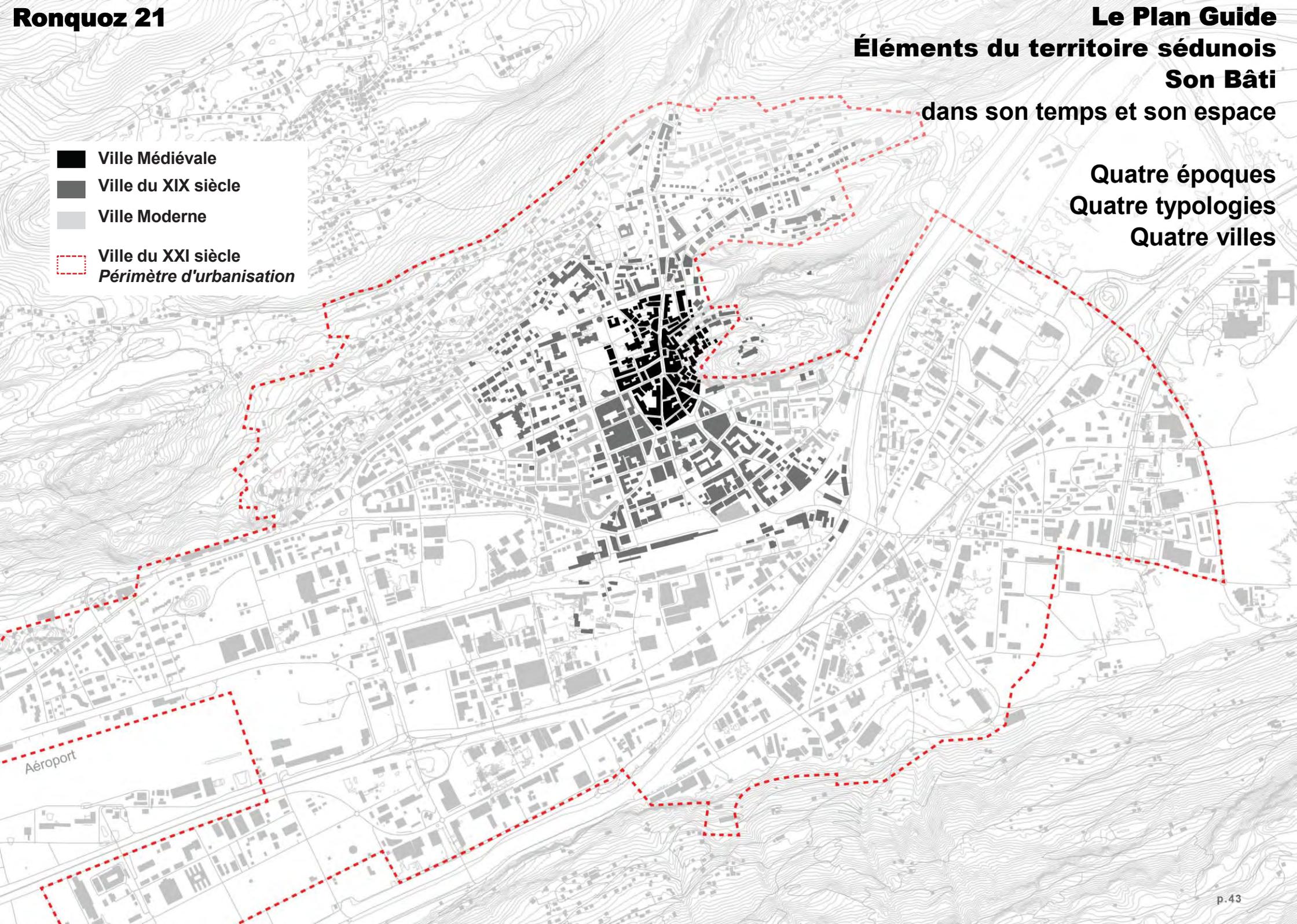






Quatre époques
Quatre typologies
Quatre villes

- Ville Médiévale
- Ville du XIX siècle
- Ville Moderne
- ⋯ Ville du XXI siècle
Périmètre d'urbanisation



Aéroport

- Ville Médiévale
- Ville du XIX siècle
- Ville Moderne
- ▭ Ville du XXI siècle
Périmètre d'urbanisation



La ville médiévale

Vallée de Sion et Bischhorn
G. Lory (1763)



Sion, Panorama, Sebastien Münster
(1588) Collection Pierre-Marie Epiney



- Ville Médiévale
- Ville du XIX siècle
- Ville Moderne
- ▭ Ville du XXI siècle
Périmètre d'urbanisation



La ville de la seconde moitié du XIXe et de la première moitié du XXe siècle

1850 - Aménagement de la Place de la Planta
(Werner Friedli, image aérienne, 1944)



1830 - Démolition des murailles et rues élargies
(Rue du Grand Pont, Gravure sur acier, R. Wallis, 1836)

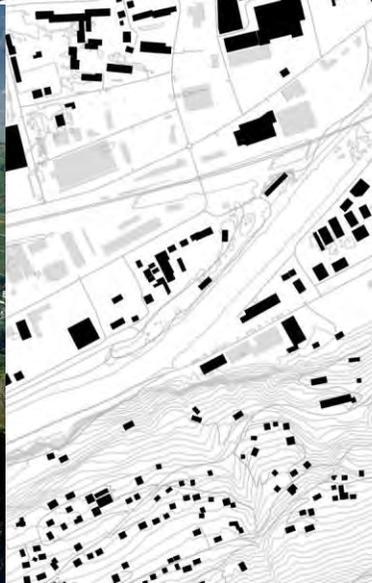
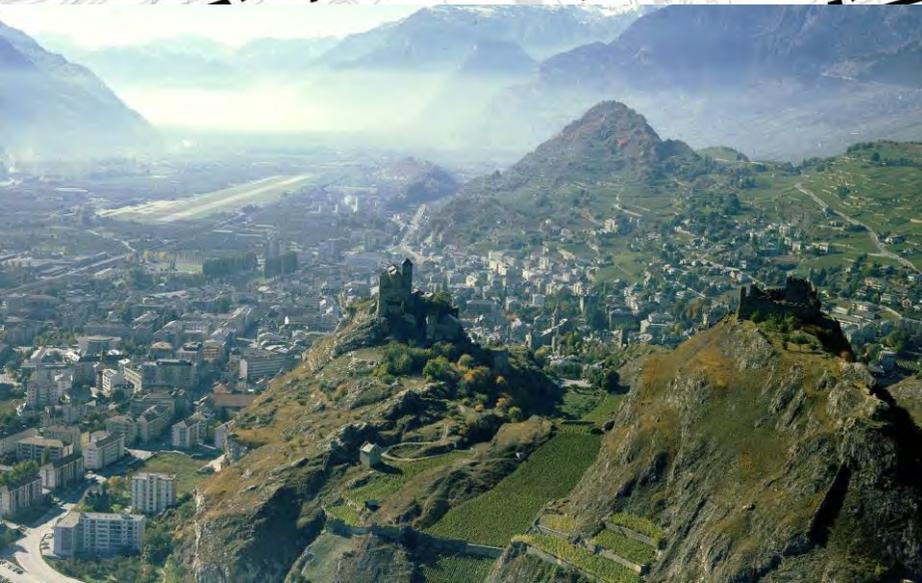


- Ville Médiévale
- Ville du XIX siècle
- Ville Moderne
- ▭ Ville du XXI siècle
Périmètre d'urbanisation

La ville moderne

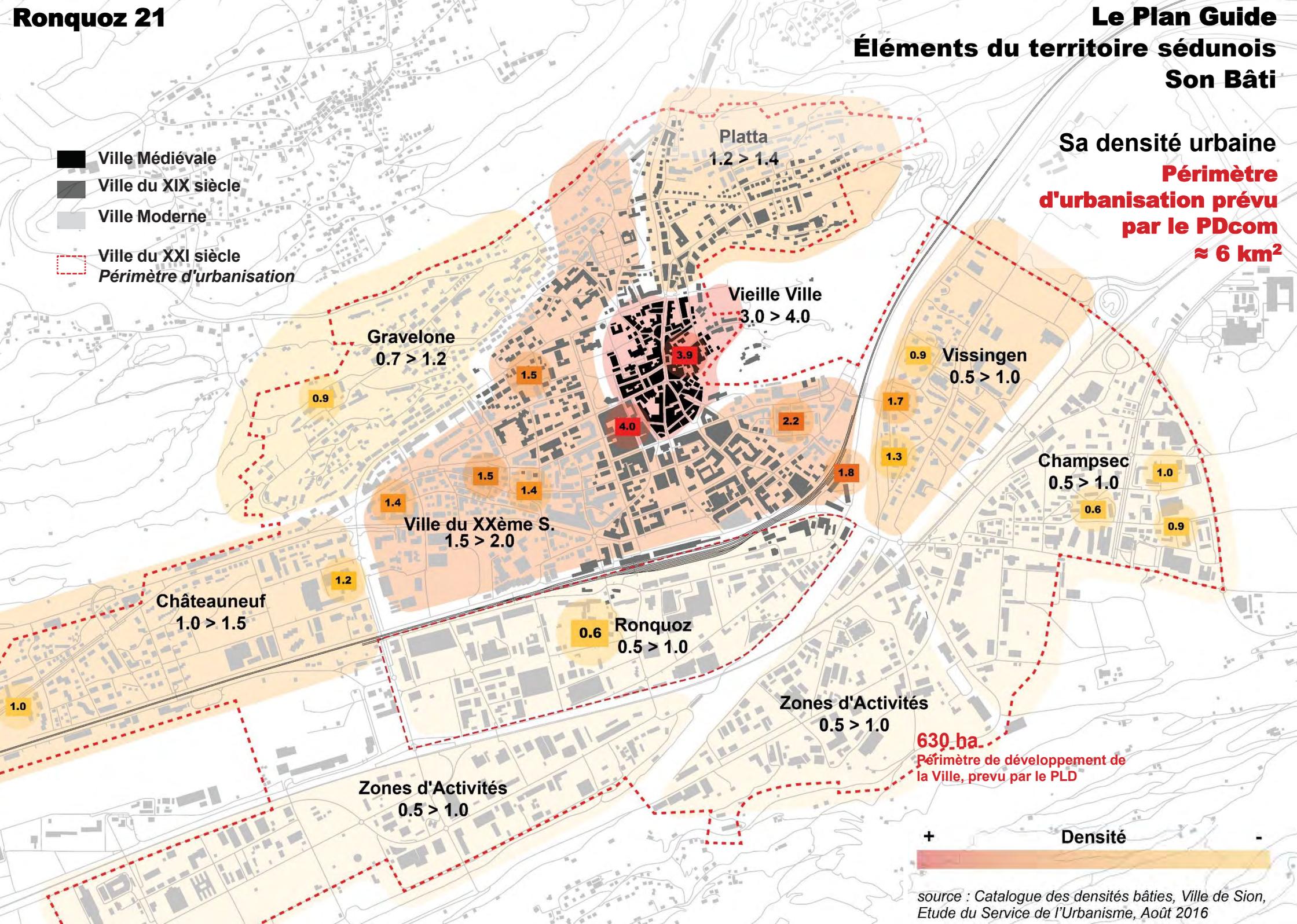
1980 - Vue sur la Vallée du Rhône

Extension de la Ville de Sion
(Werner Friedli, image aérienne, 1966)



- Ville Médiévale
- Ville du XIX siècle
- Ville Moderne
- ⋯ Ville du XXI siècle
Périmètre d'urbanisation

Sa densité urbaine
**Périmètre
d'urbanisation prévu
par le PDcom
≈ 6 km²**



source : Catalogue des densités bâties, Ville de Sion, Etude du Service de l'Urbanisme, Août 2016

Ronquoz 21

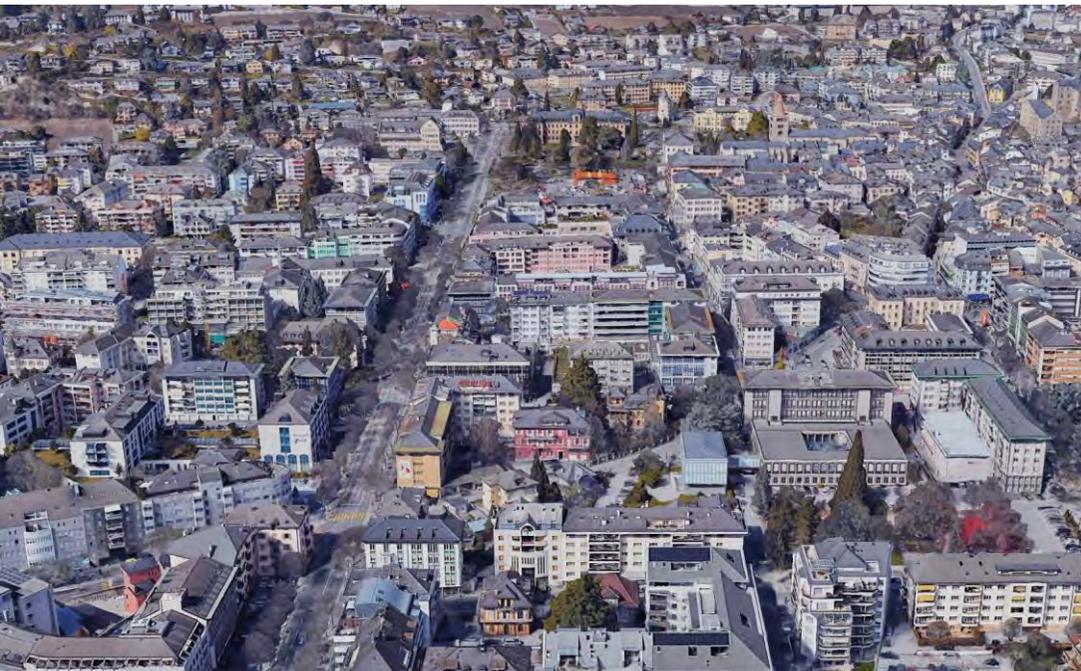


Châteuneuf

IBUS 1.0 > 1.5

Ville du XXème siècle

IBUS 1.4 > 1.5



IBUS 3.0 > 4.0

Vieille Ville

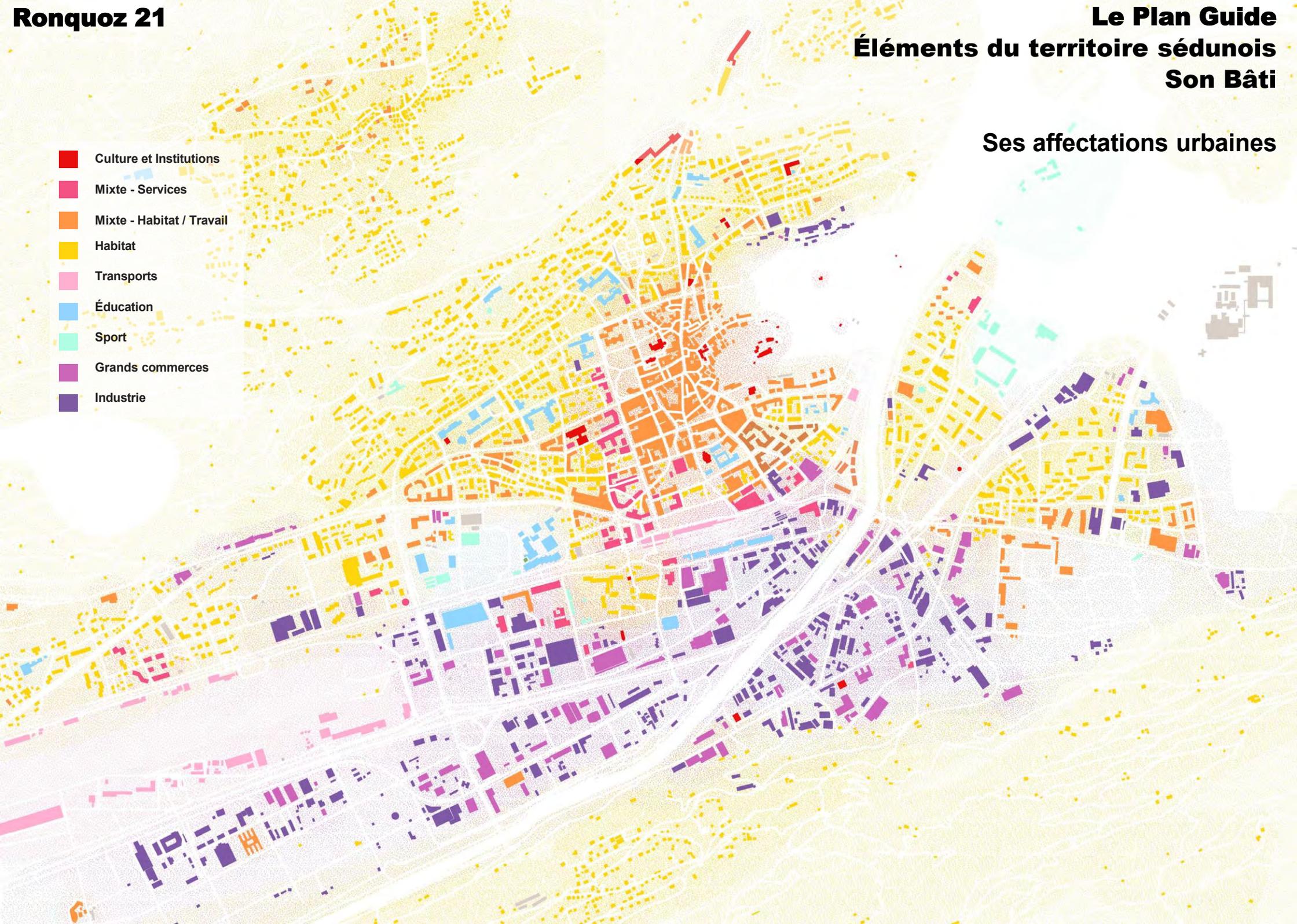
IBUS 0.5 > 1.0

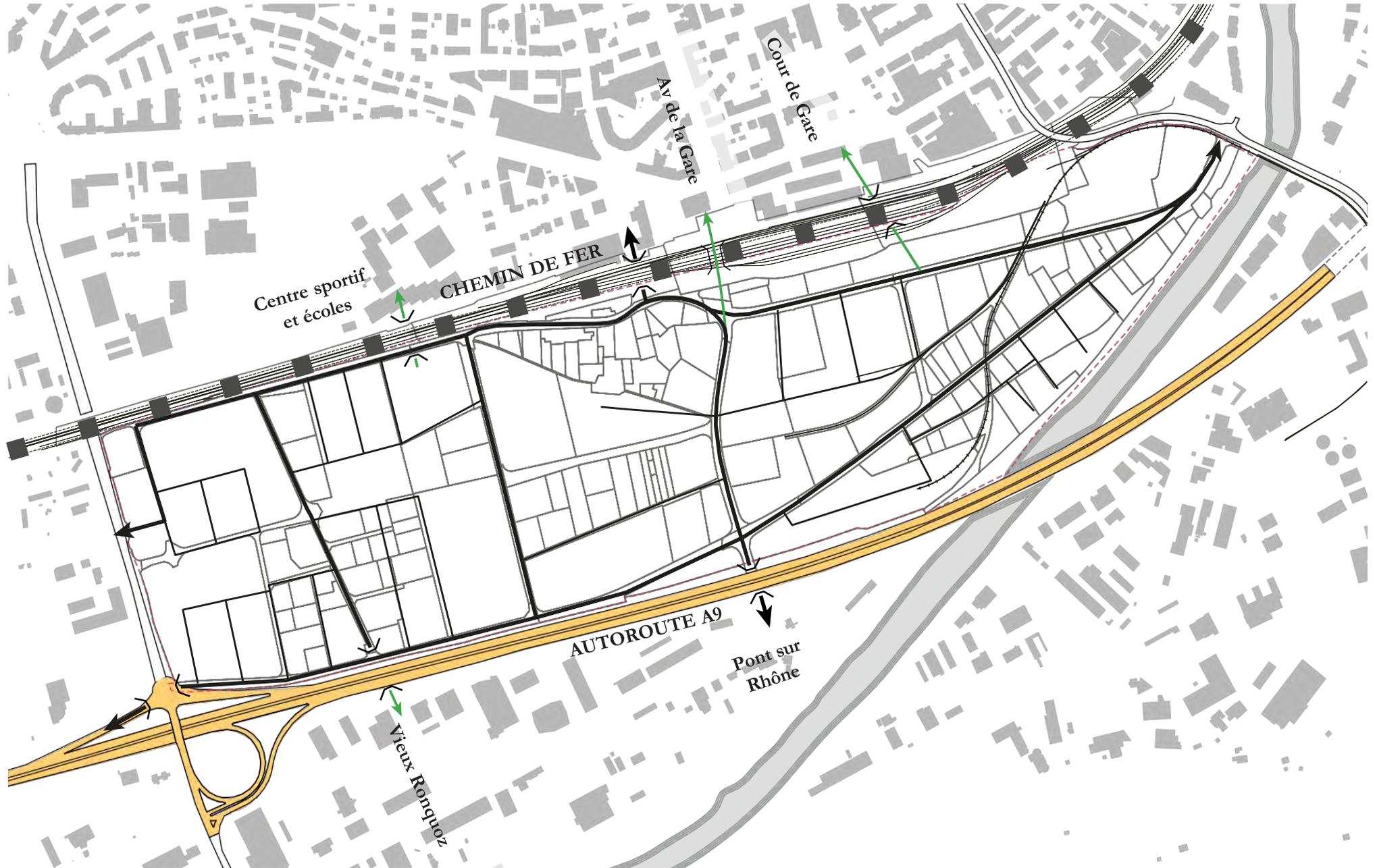
Zone d'activité



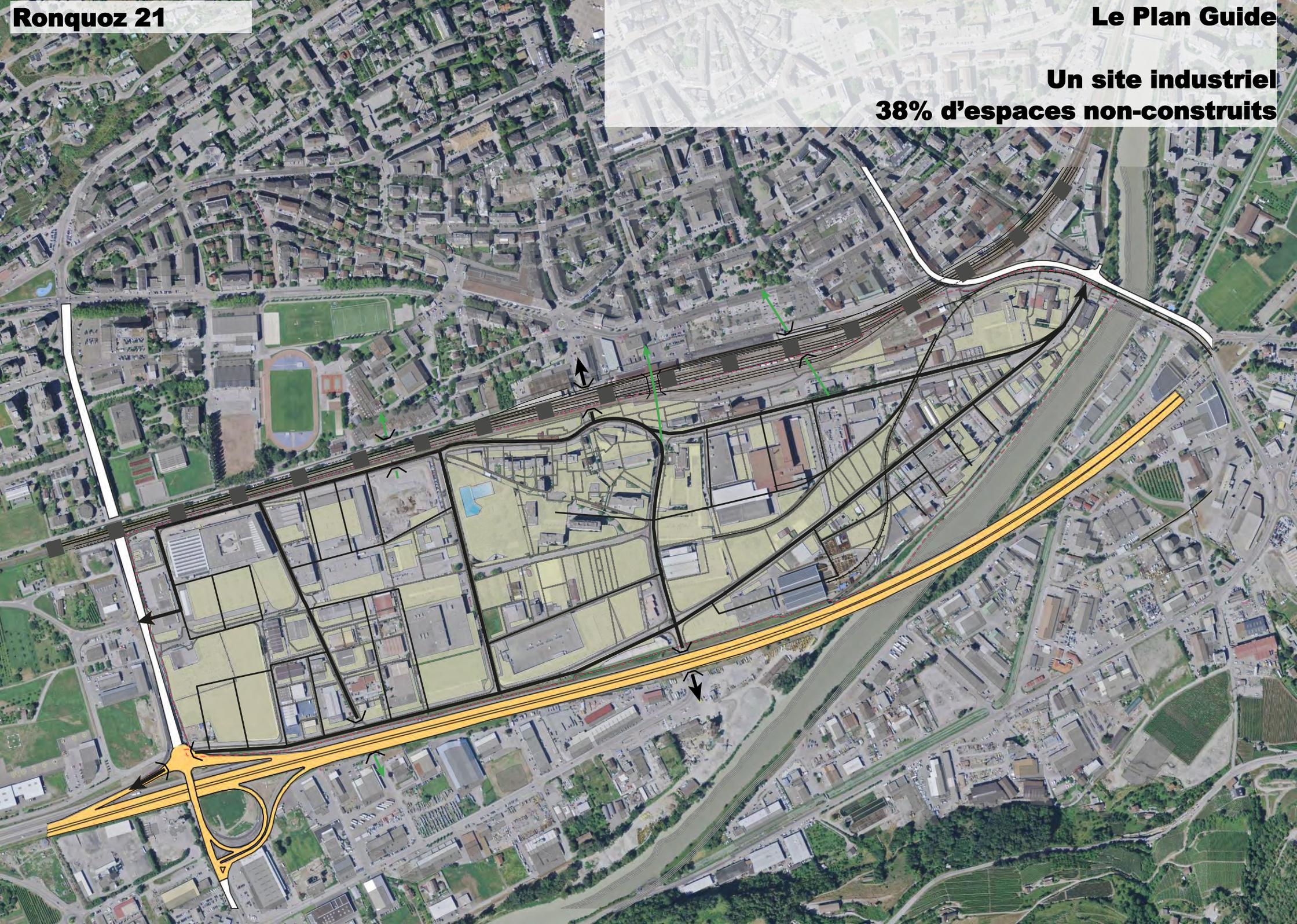
Ses affectations urbaines

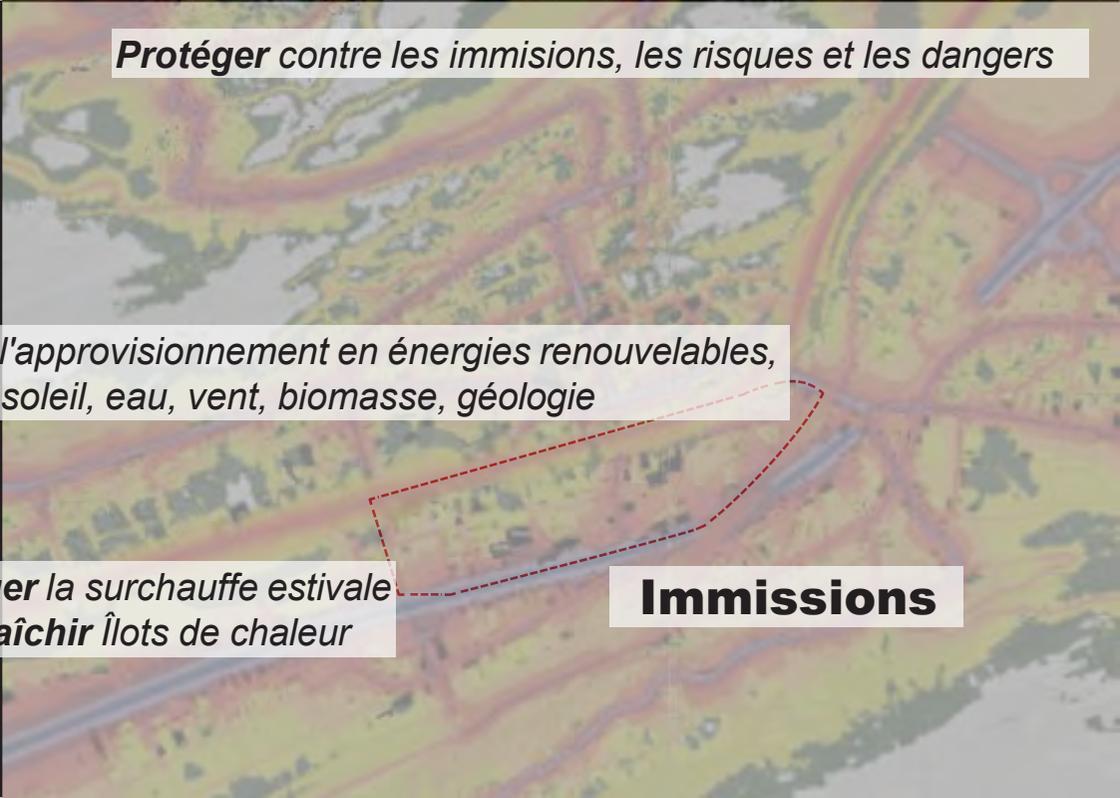
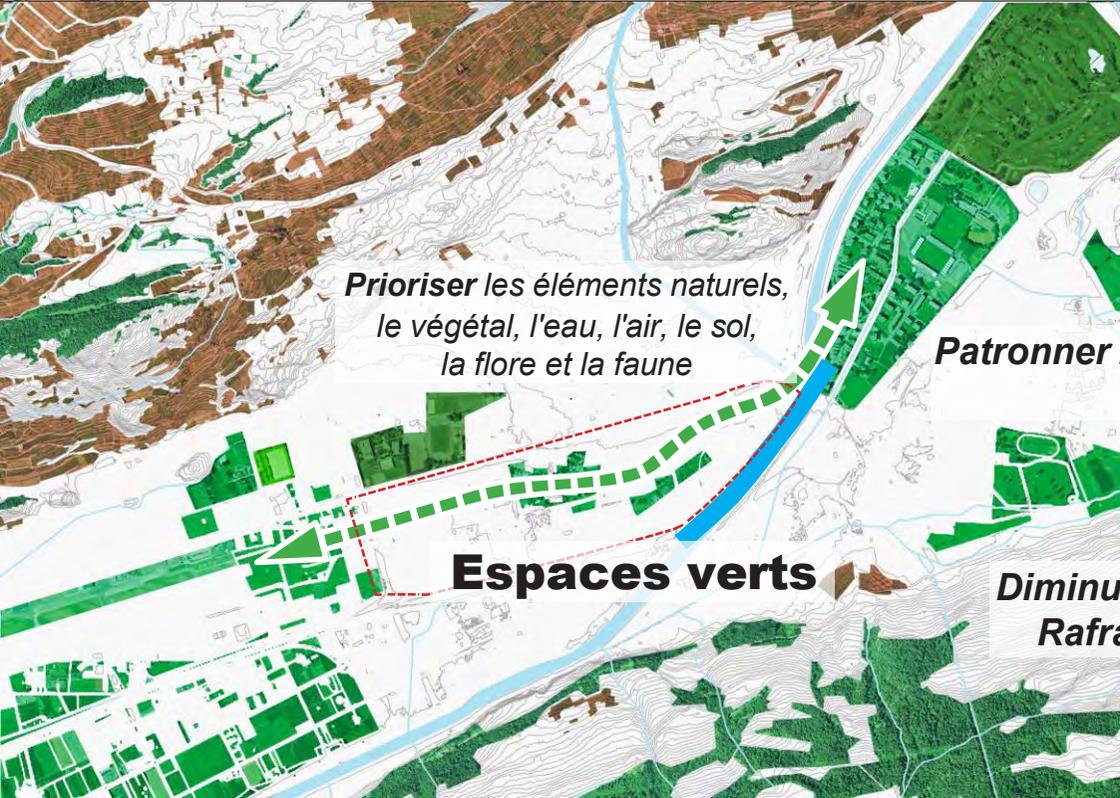
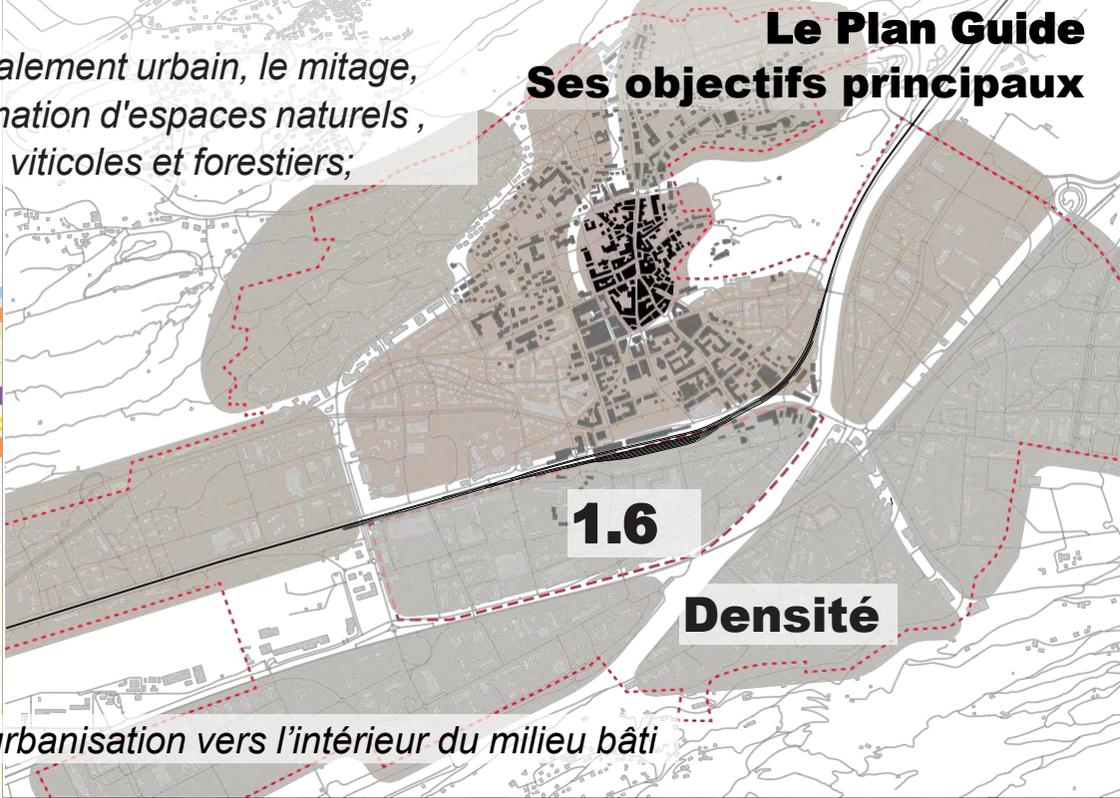
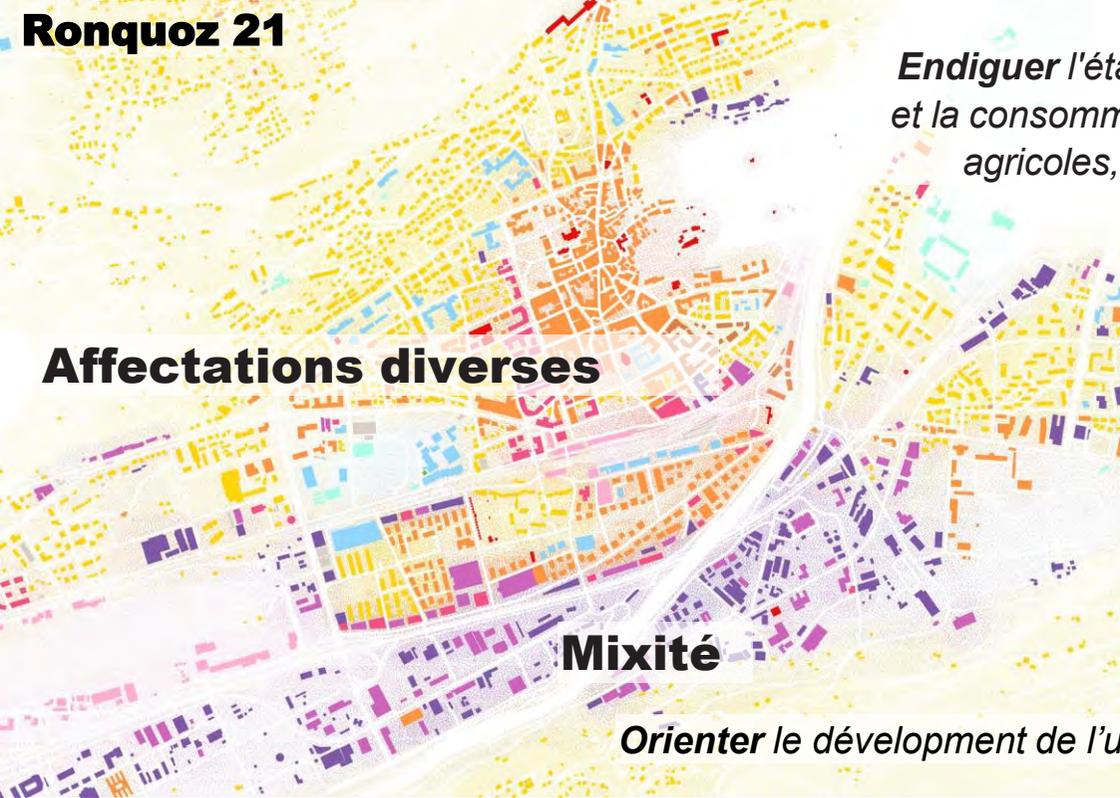
-  Culture et Institutions
-  Mixte - Services
-  Mixte - Habitat / Travail
-  Habitat
-  Transports
-  Éducation
-  Sport
-  Grands commerces
-  Industrie



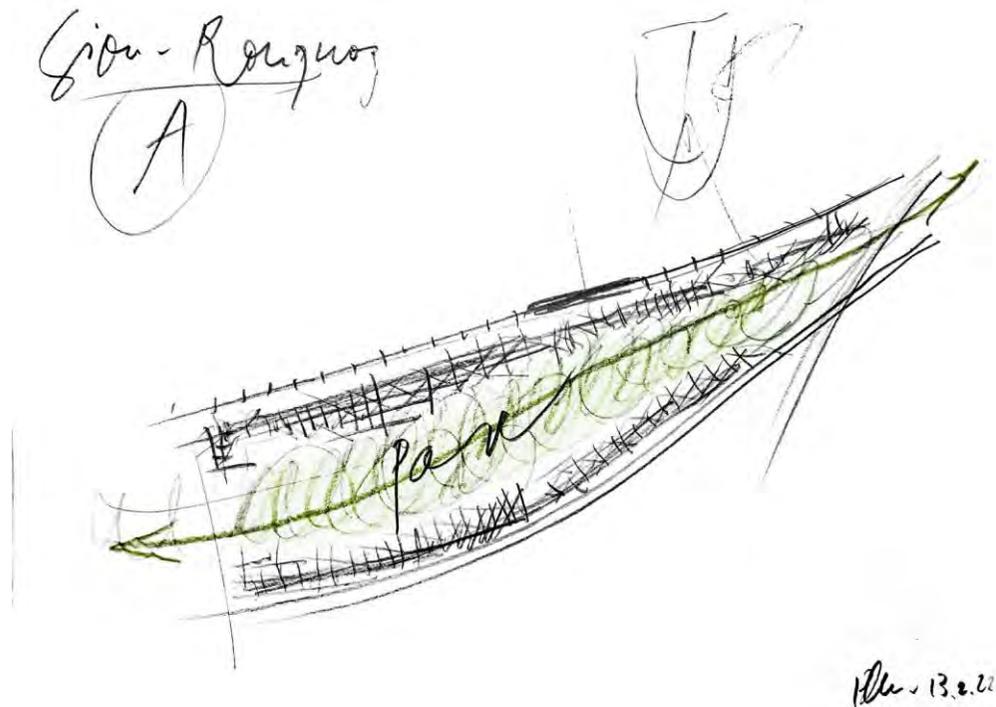


**Un site industriel
38% d'espaces non-construits**



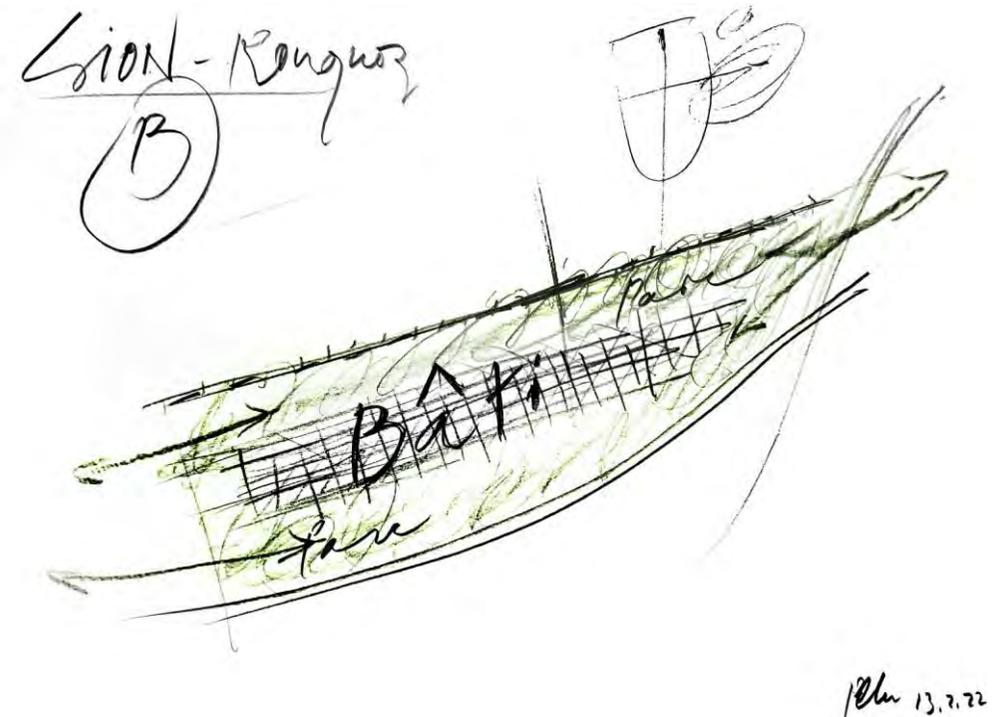


Quelle relation entre les espaces bâtis et les espaces libres ?



Concept A

Densifier les bords et libérer un grand Parc au centre, protégé des nuisances sonores.



Concept B

Concentrer le bâti au centre, loin des nuisances sonores, et créer des parcs aux bords du site.



le Grand Pont
la Place de la Planta

Le Grand Parc

Plu 13.2.22

VALORISER LE GRAND PAYSAGE AU COEUR DE LA VALLÉE





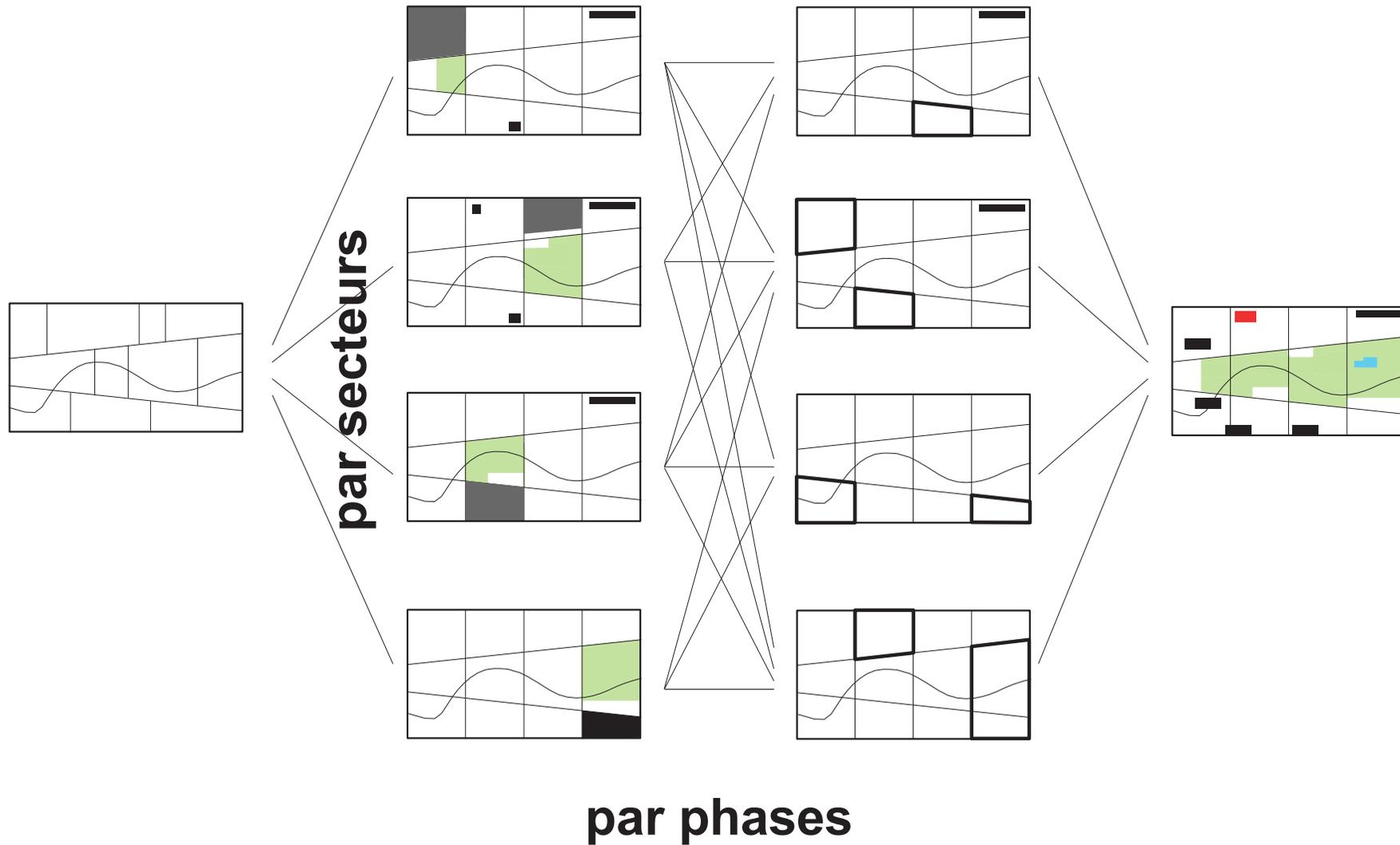
Pour chaque nouveau quartier un nouveau parc

L'ensemble du projet est découpé en 11 secteurs indépendants comprenant des aménagements paysagers et des développements immobiliers. Leur mise en œuvre s'effectue au grés des opportunités



Un Plan Guide

une réalisation pragmatique - terre à (par) terre



Modèles institutionnels d'organisation

Biens publics

L'Acteur

É

Étatisme



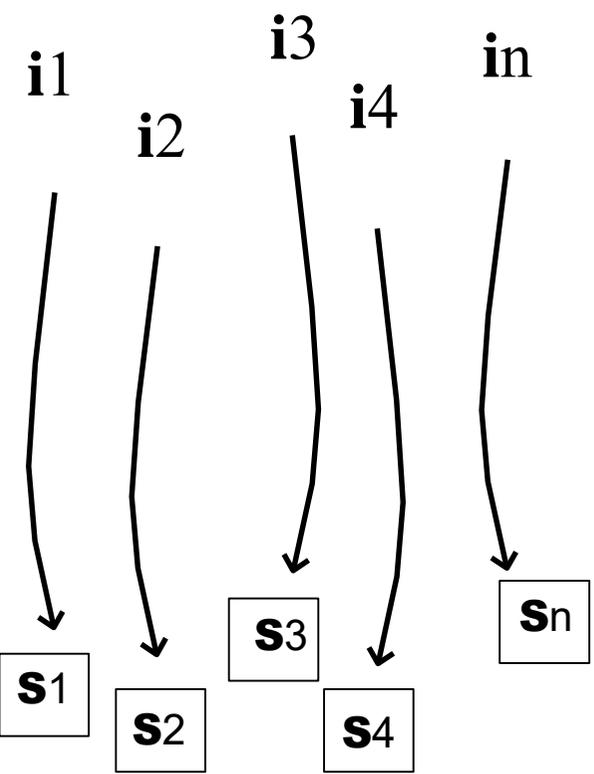
S

Résultat

MASTERPLAN
' Plan du Maître '

Biens privés

Acteurs individuels



diverses solutions non coordonnées
sans régulation collective

Biens publics

L'Acteur

É

Étatisme



S

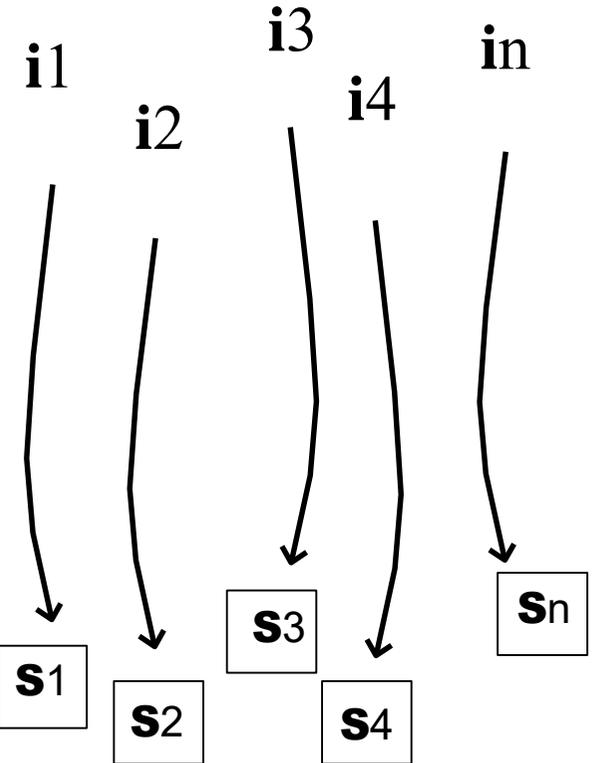
Résultat

MASTERPLAN
' Plan du Maître '

**Une troisième voie
pour
Ronquoz**

Biens privés

Acteurs individuels



diverses solutions non coordonnées
sans régulation collective

Biens publics

L'Acteur

É



S

Résultat



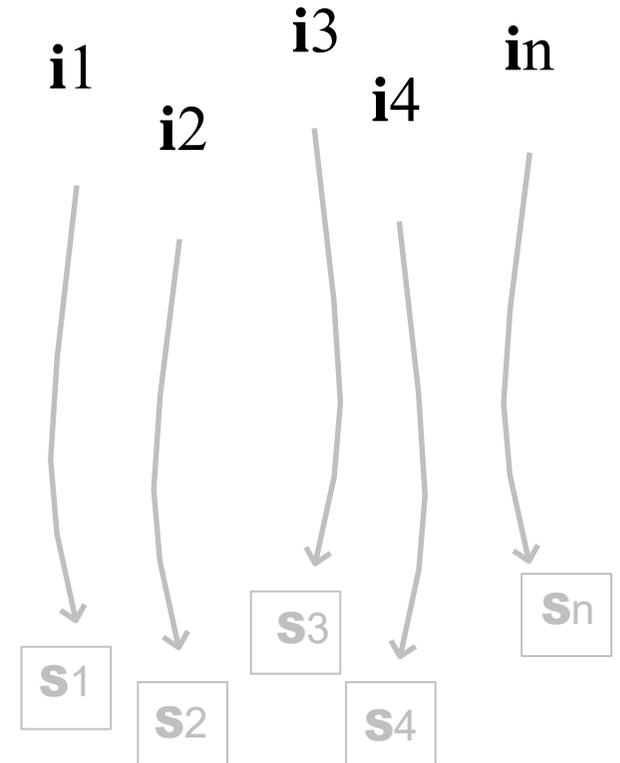
Biens communs

Les acteurs



Biens privés

Acteurs individuels



diverses solutions non coordonnées
sans régulation collective

Biens publics

Biens communs

Biens privés

L'Acteur

É



S

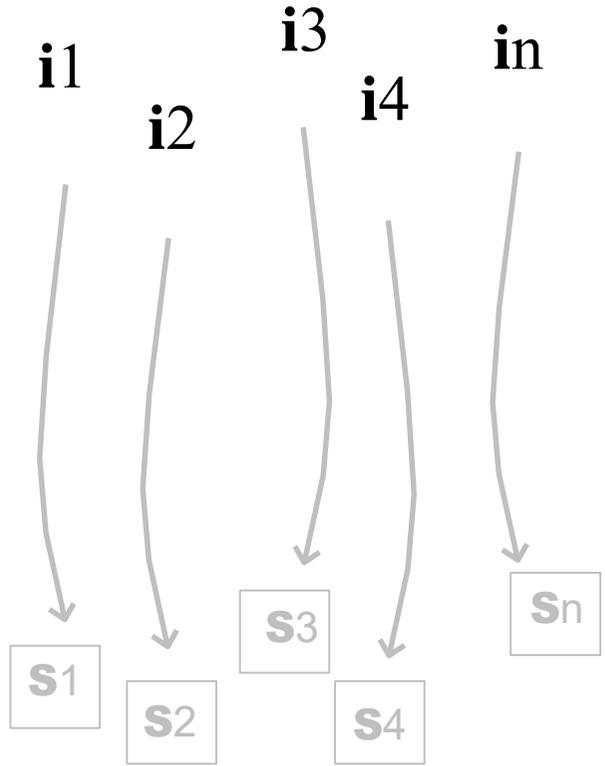
Résultat

MASTERPLAN
' Plan du Maître '

Les acteurs



Acteurs individuels



diverses solutions non coordonnées
sans régulation collective



La proposition d'intervention se concentre en une idée forte et juste , en un parti pris cohérent , à partir duquel va se déployer un récit capable d'articuler clairement dans le temps et l'espace une stratégie urbaine et son expression architecturale et paysagère , soit la géométrie du Grand Parc qui fonde le projet de Ronquoz .

Développement du projet

2019

2020-2021

FIN 2021

MAR 2022

MAI 2022

MAI-OCT 2022

FIN 2022

2023 -

Concours remporté par l'équipe HdeM-MDP

Élaboration et développement Plan Guide v1

Lancement concours H3

Démarche Participative

Planification première interventions paysagères

Intégration résultats Démarche Participative et finalisation Plan Guide

Exposition Plan Guide

Révision PAZ, élaboration PQ et réalisation Phase 1



2019

2020-2021

FIN 2021

MAR 2022

MAI 2022

MAI-OCT 2022

FIN 2022

2023 -

Concours remporté par l'équipe HdeM-MDP

Élaboration et développement Plan Guide v1

Lancement concours H3

Démarche Participative

Planification première interventions paysagères

Intégration résultats Démarche Participative et finalisation Plan Guide

Exposition Plan Guide

Révision PAZ, élaboration PQ et réalisation Phase 1



Ronquoz 21

RONQUOZ AUJOURD'HUI

275 000 m² SBP

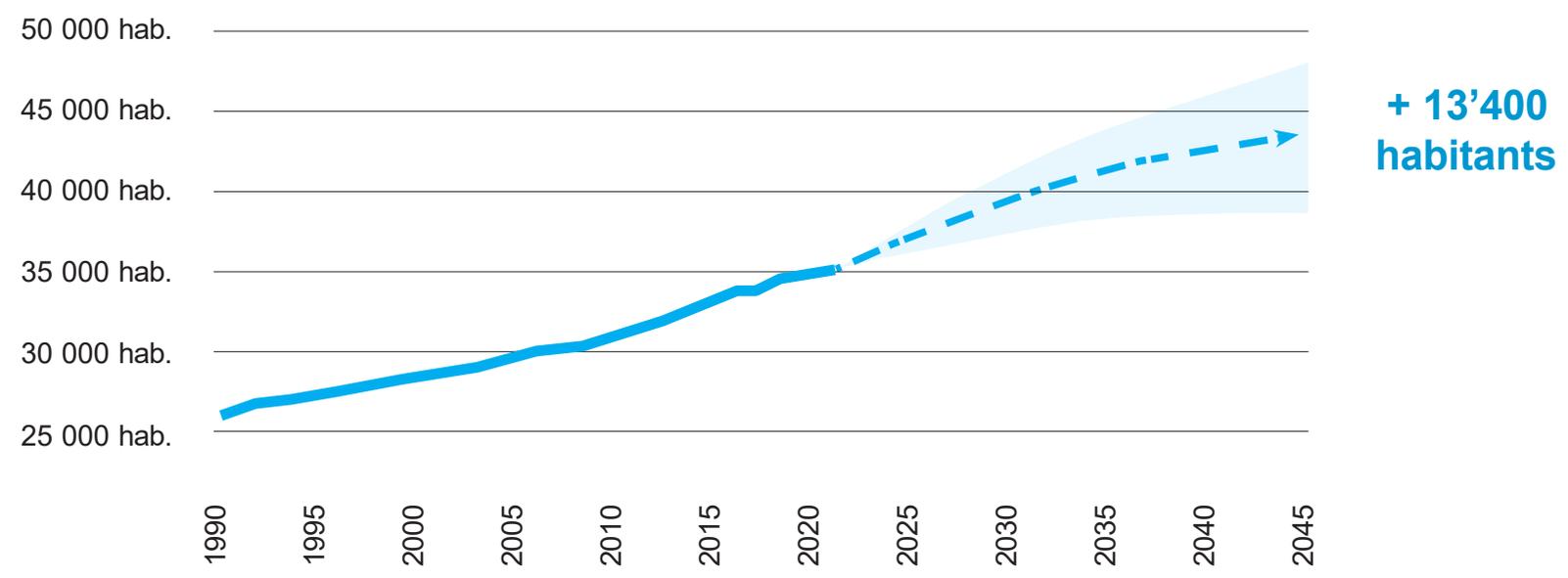
4 200 EMPLOIS

900 HABITANTS

DENSITÉ (IBUS) = 0,6

PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES CANTONALES COMMUNE DE SION *

** TAUX DE CROISSANCE DE LA FICHE C.1 DU PDC, SOIT 1.22 % PAR ANNÉE*



RONQUOZ DEMAIN

+ 640 000 m² SBP

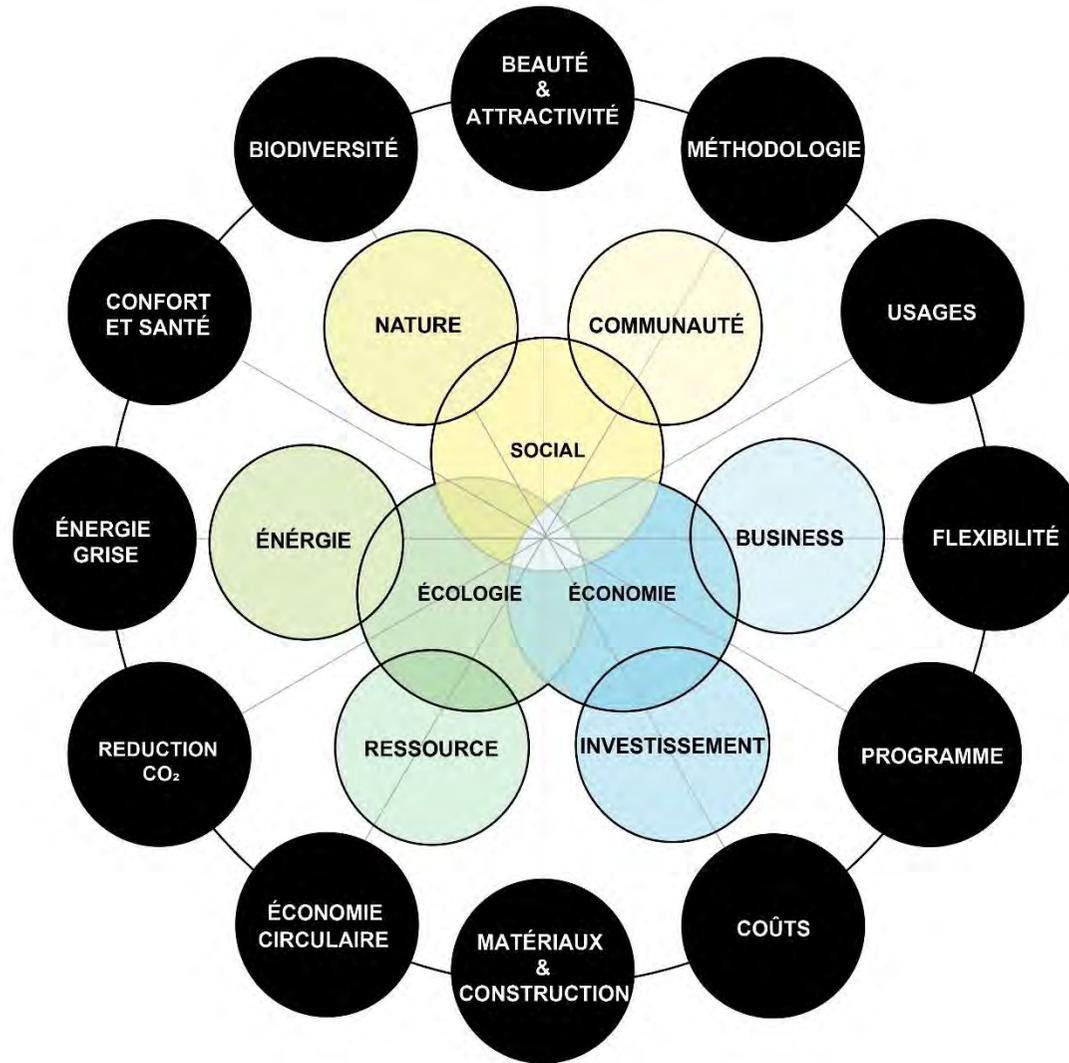
+ 7300 EMPLOIS

+ 5800 HABITANTS

DENSITÉ ~1,65

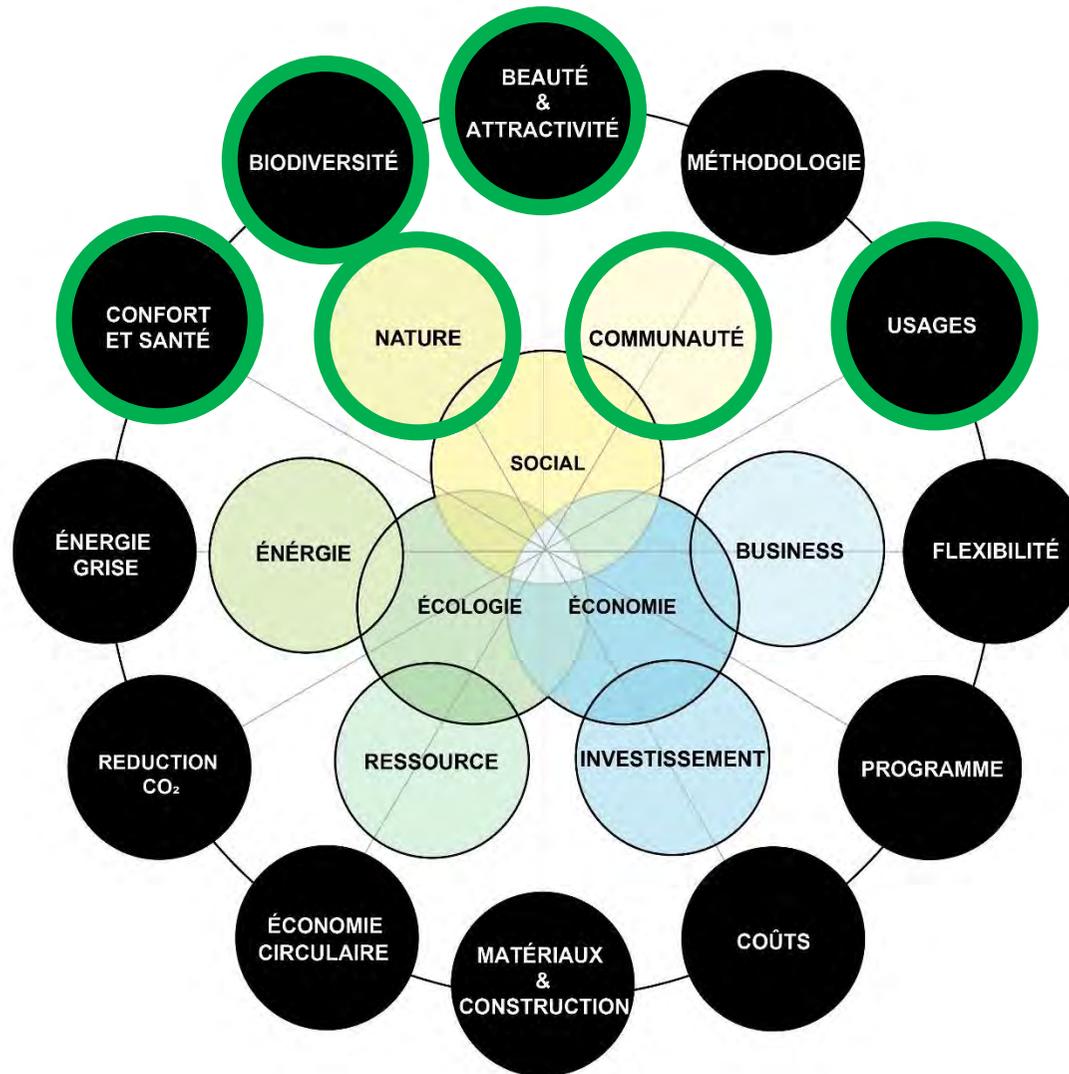
LE DÉVELOPPEMENT D'UN PROJET DURABLE

Développé en collaboration avec Michel Desvigne Paysagiste, Transsolar, Systematica et Topik Partner



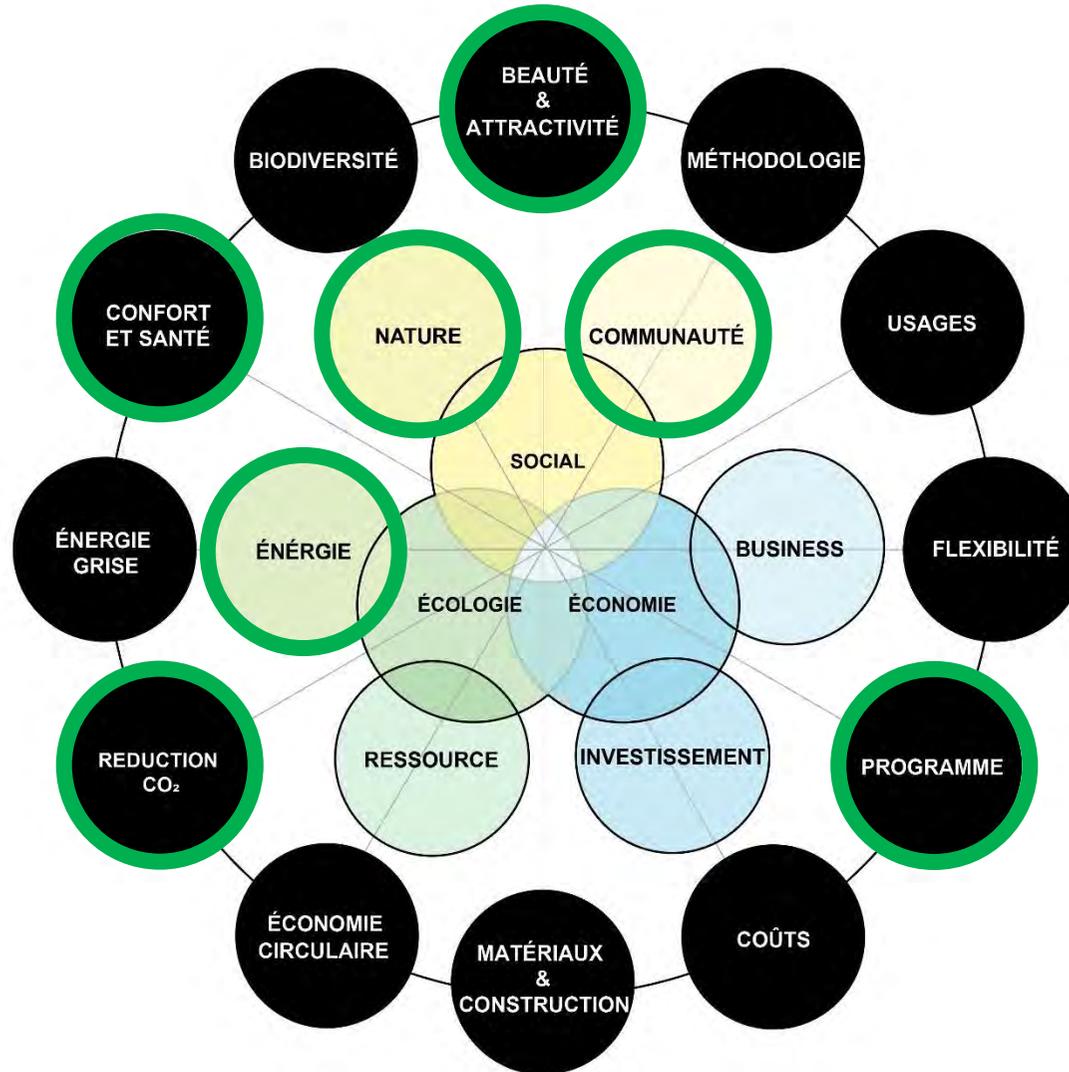
1 - PAYSAGE

Devélopé en collaboration avec Michel Desvigne Paysagiste, Transsolar, Systematica et Topik Partner



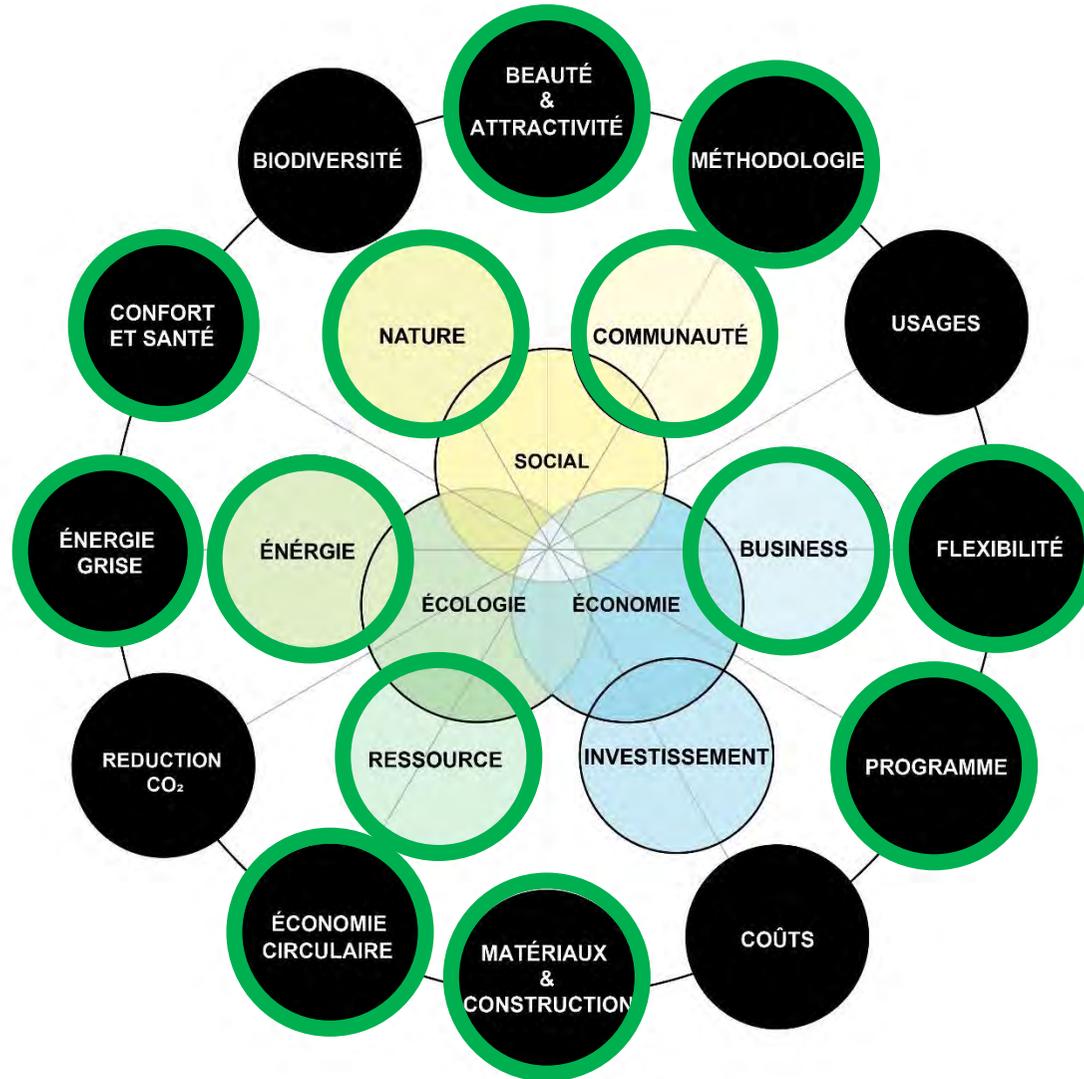
2 - MOBILITÉ

Devélopé en collaboration avec Michel Desvigne Paysagiste, Transsolar, Systematica et Topik Partner



3 - BÂTI

Devélopé en collaboration avec Michel Desvigne Paysagiste, Transsolar, Systematica et Topik Partner



1

**LE PAYSAGE AU CŒUR DU PROJET ,
PORTEUR DE L'IDENTITÉ SÉDUNOISE**

1

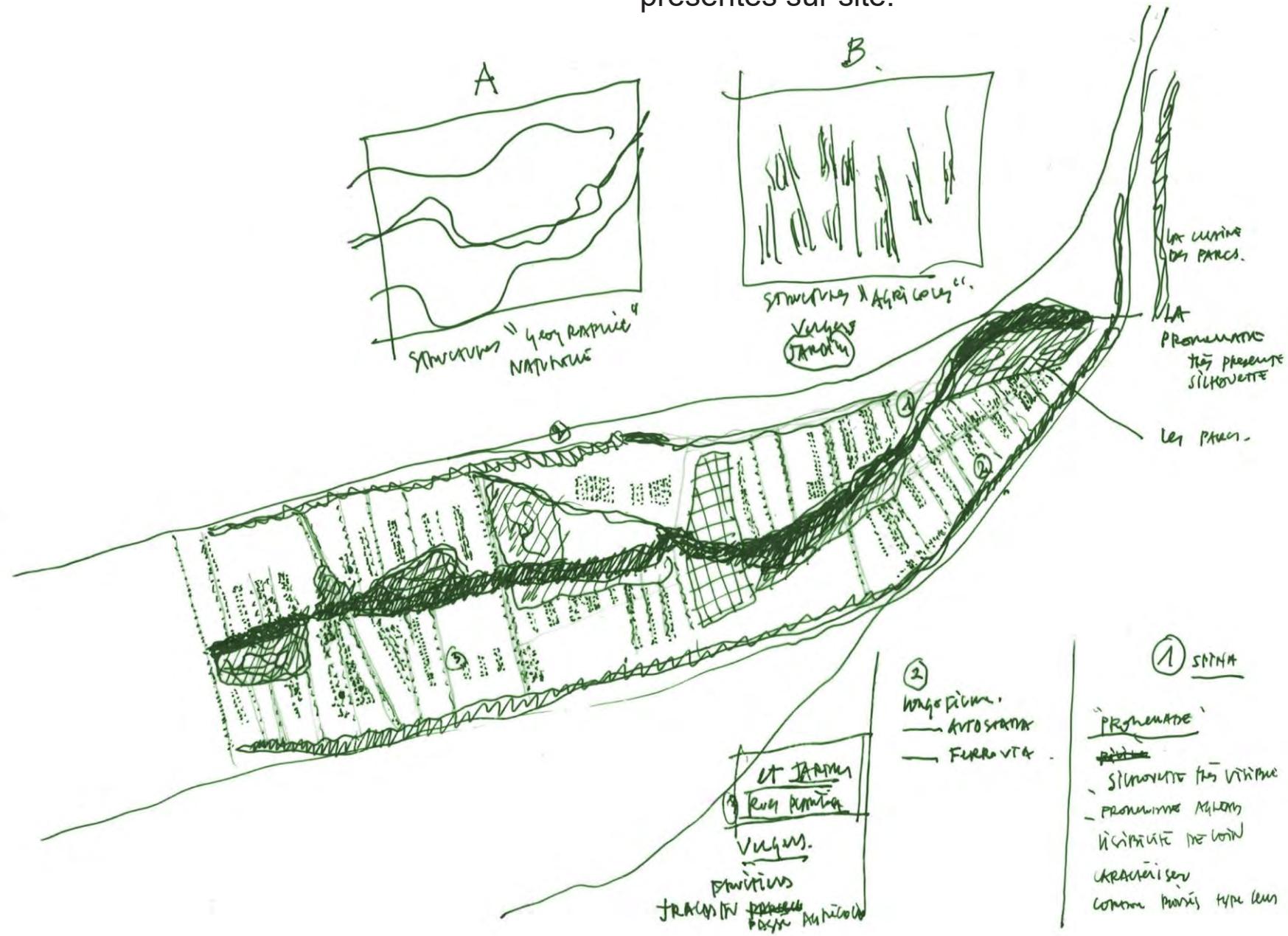
LE PAYSAGE AU CŒUR DU PROJET , PORTEUR DE L'IDENTITÉ SÉDUNOISE



**Quelle est l'identité de Ronquoz 21?
Quelles sont les composantes paysagères?**

DEUX STRUCTURES PAYSAGÈRES AU SEIN DU CONCEPT

Le concept paysager s'inspire des structures géographiques naturelles et des structures cultivées présentes sur site.



DEUX STRUCTURES PAYSAGÈRES AU SEIN DU CONCEPT

Le concept paysager s'inspire des structures géographiques naturelles et des structures cultivées présentes sur site.



STRUCTURES NATURELLES

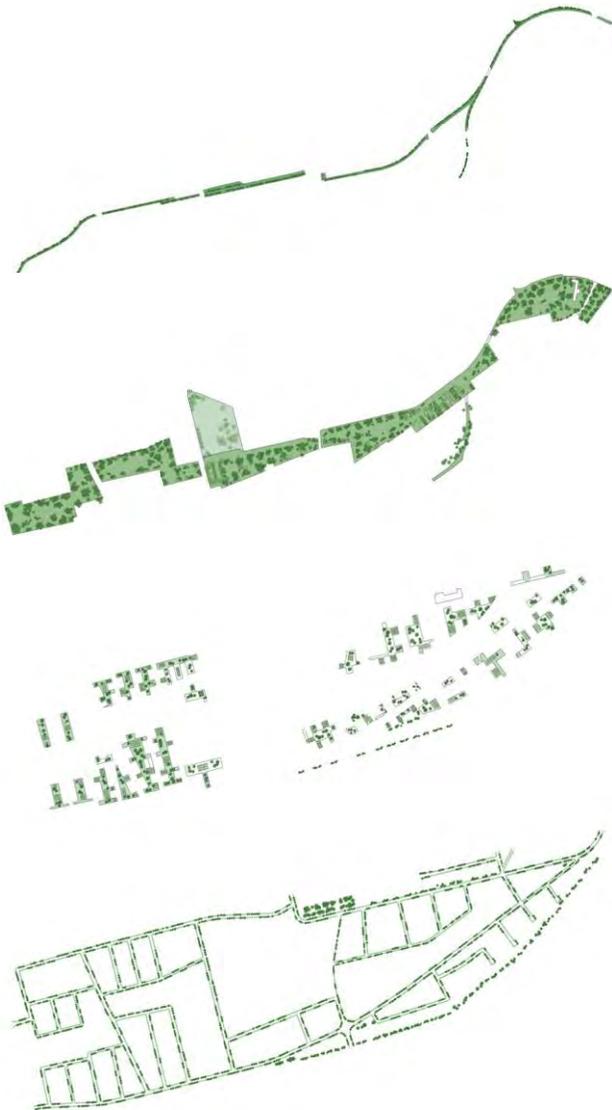
STRUCTURES CULTIVÉES

ET J'AI
Rue de la
Village
Primitifs
J'ai vu passer
par le milieu

- Proximité M&M
Nécessité de voir
Ukrainien
comme Paris type les

LES COMPOSANTES DU PAYSAGE

La structure naturelle de l'espace central se répand en trame plus régulière dans les cœurs d'îlots et le long des voiries



**CORDON
BOISÉ**



**1.8 km
1200 ARBRES**

**CHAÎNE
DES PARCS**



**113'000 m²
1800 ARBRES**
(dont 230 existants)

**CŒURS
D'ÎLOTS**



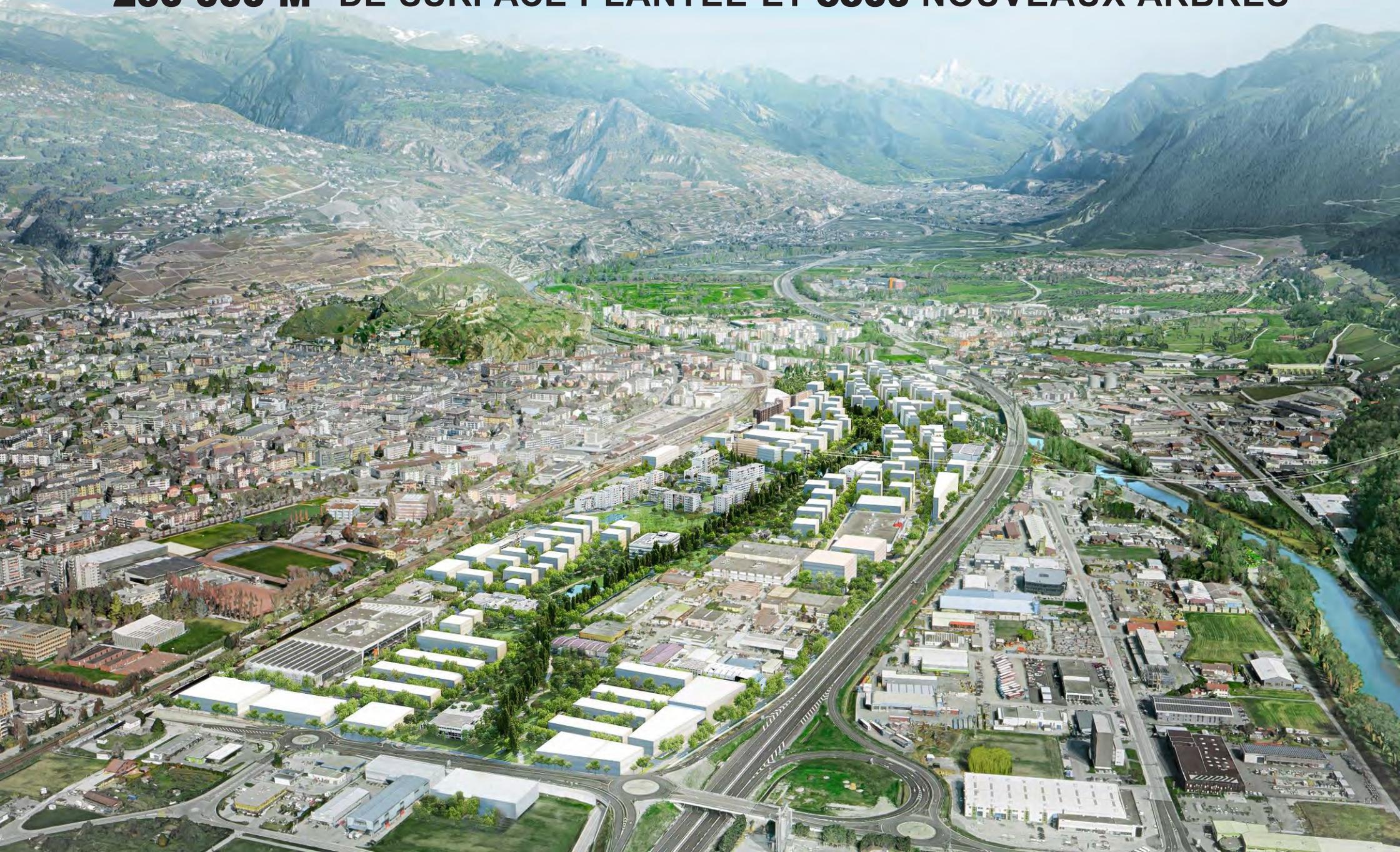
**65'000 m²
900 ARBRES**

**VOIRIES
PLANTÉES**



**30'000 m²
1600 ARBRES**

REMETTRE LE PAYSAGE AU COEUR DE LA VALLÉE
200 000 M² DE SURFACE PLANTÉE ET 5500 NOUVEAUX ARBRES

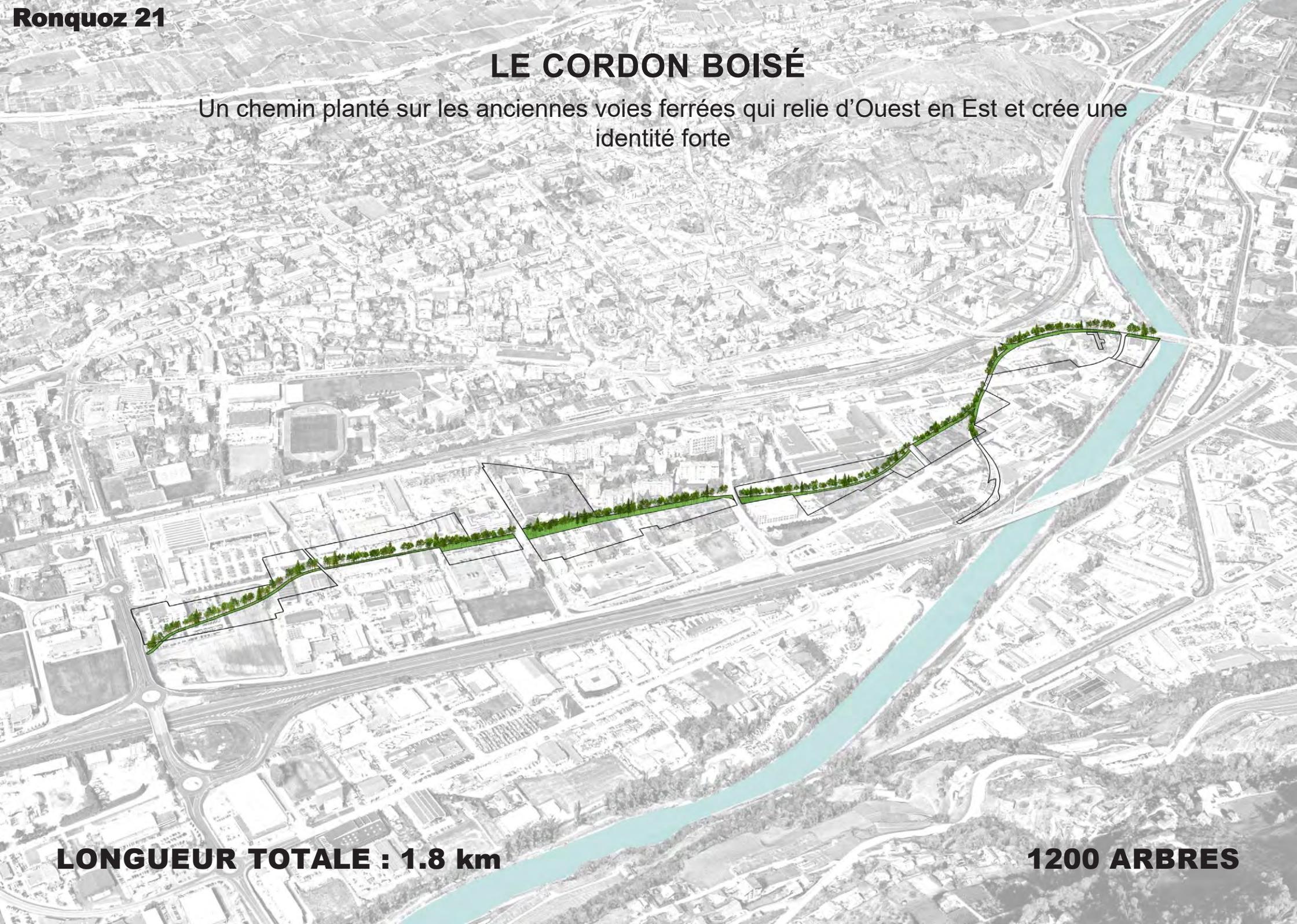


LE CORDON BOISÉ

Un chemin planté sur les anciennes voies ferrées qui relie d'Ouest en Est et crée une identité forte

LONGUEUR TOTALE : 1.8 km

1200 ARBRES





UNE MISE EN OEUVRE SIMPLE À FORT IMPACT QUALITATIF



EXISTANT



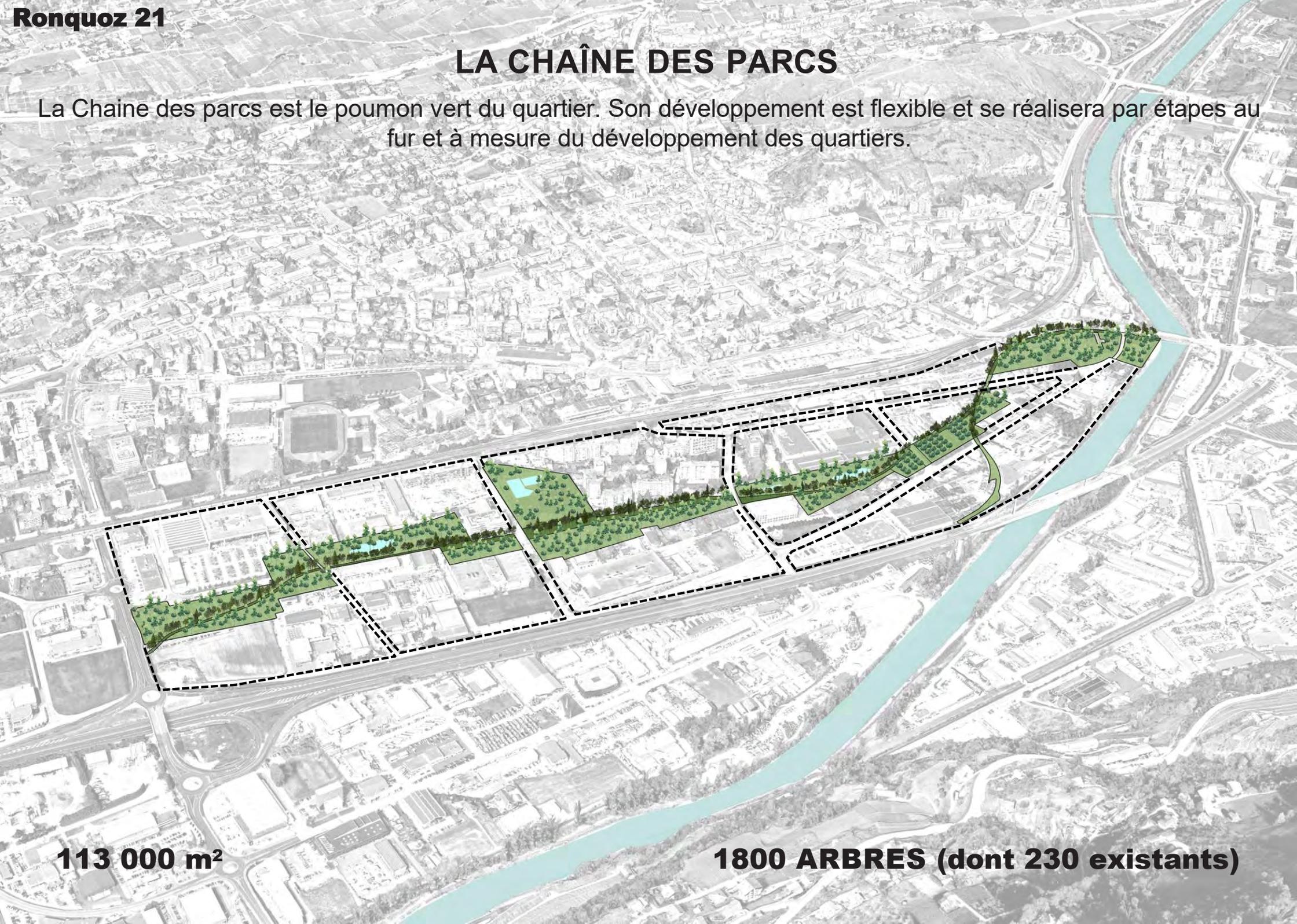
AMÉNAGEMENT À COURT TERME



AMÉNAGEMENT À LONG TERME

LA CHAÎNE DES PARCS

La Chaîne des parcs est le poumon vert du quartier. Son développement est flexible et se réalisera par étapes au fur et à mesure du développement des quartiers.



113 000 m²

1800 ARBRES (dont 230 existants)

La Chaîne des Parcs apporte une valeur ajoutée au quartier et offre un nouvel espace public attractif pour les sédunoises et les sédunois.



LA TRAME VERTE

Constituer une continuité écologique Est-Ouest et garantir des espaces refuges pour la biodiversité

ARBRES FRUITIERS



Malus domestica
'Borkhausen'
Pommier



Prunus avium
Cerisier



Prunus armeniaca
Abricotier



Prunus domestica
'Fallenberg'
Prunier



Prunus domestica
syriaca
Mirabellier



Pyrus comunis
Poirier



Pyrus comunis caucasia
Poirier sauvage

ARBRES DE GRAND DÉVELOPPEMENT



Quercus robur
Chêne pédonculé



Quercus petraea
Chêne rouvre



Fagus sylvatica
Hêtre commun



Tilia cordata
Tilleul à petites feuilles



Pinus sylvestris
Pin sylvestre



Pinus cembra
Pin cembro



Picea abies
Épicéa commun

ARBRES DE MOYEN DÉVELOPPEMENT



Alnus incana
Aulne blanc



Alnus glutinosa
Aulne glutineux



Populus tremula
Peuplier tremble



Fraxinus excelsior
Frêne commun



Carpinus betulus
Charme commun



Sorbus aucuparia
Sorbier des oiseleurs



Betula pendula
Bouleau verruqueux

LA TRAME VERTE

Mettre en scène la gestion des eaux et la biodiversité au sens large,
créer une mosaïque de milieux, supports d'une diversité d'espèces animales et végétales

STRATE HAUTE



Viburnum lantana
Viorne cotonneuse
H : 3 m



Cornus mas
Cornouiller mâle
H : 3 m

STRATE MI-HAUTE



Ribes alpinum
Groseillier des Alpes
H : 0.6/1.5 m



Berberis vulgaris
Épine-vinette
H : 0.6/0.8 m



Amelanchier ovalis
H : 0.6/0.8 m



Cytisus scoparius
Genêt à balais
H : 0.6/0.8 m



Buxus sempervirens
Buis commun
H : 0.6/0.8 m

STRATE BASSE



Ligustrum vulgare
Troène commun
H : 0.6/0.8 m



Alchemilla mollis
Alchemille commune
H : 0.6/0.8 m



Hedera helix
Lierre grimpant
H : 0.1/0.3 m



Vinca minor
Petite pervenche
H : 0.1/0.3 m



Soleirolia soleirolia
Helxine
H : 0.1/0.3 m



Calystegia sepium
Liseron des haies
H : 0.1/0.3 m



Polypodium vulgare
Polypode commun
H : 0.1/0.3 m

HERBACÉES HÉLOPHYTES



Typha latifolia
Massette à larges feuilles
H : 1.5m



Iris pseudacorus
Iris jaune
H : 1.5m



Phalaris arundinacea
Alpiste roseau
H : 1m



Lysimachia vulgaris
Lysimachie commune
H : 0.9m



Caltha palustris
Populage
H : 0.8m



Juncus alpinoarticulatus
Jonc des Alpes
H : 0.5m



Scutellaria galericulata
Scutellaire à casque
H : 0.5m

HERBACÉES HYDROPHYTES



Nymphaea alba
Nymphéa blanc



Nuphar luteum
Nénuphar jaune



Lemna minor
Petite lentille d'eau



Myriophyllum spicatum
Myriophylle en épis



Ceratophyllum demersum
Cornifle immergé



Potamogeton crispus
Potamot crépu



Utricularia australis
Utriculaire méridionale

LA TRAME BLEUE

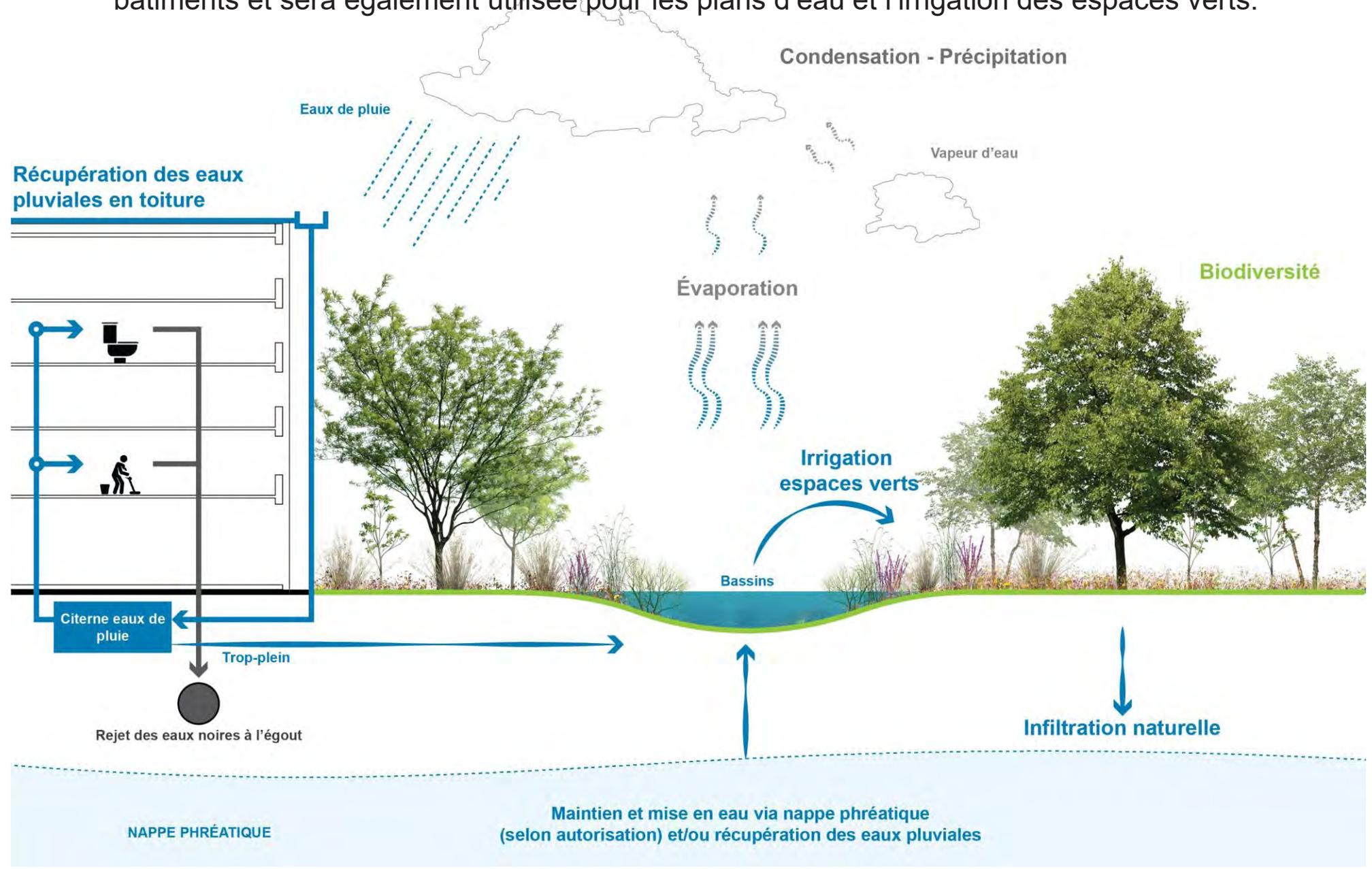
Des plans d'eau répartis à proximité du cordon boisé, agrémentent les espaces plantés de la chaîne des parcs.



DOMAINE DES ÎLES, SION

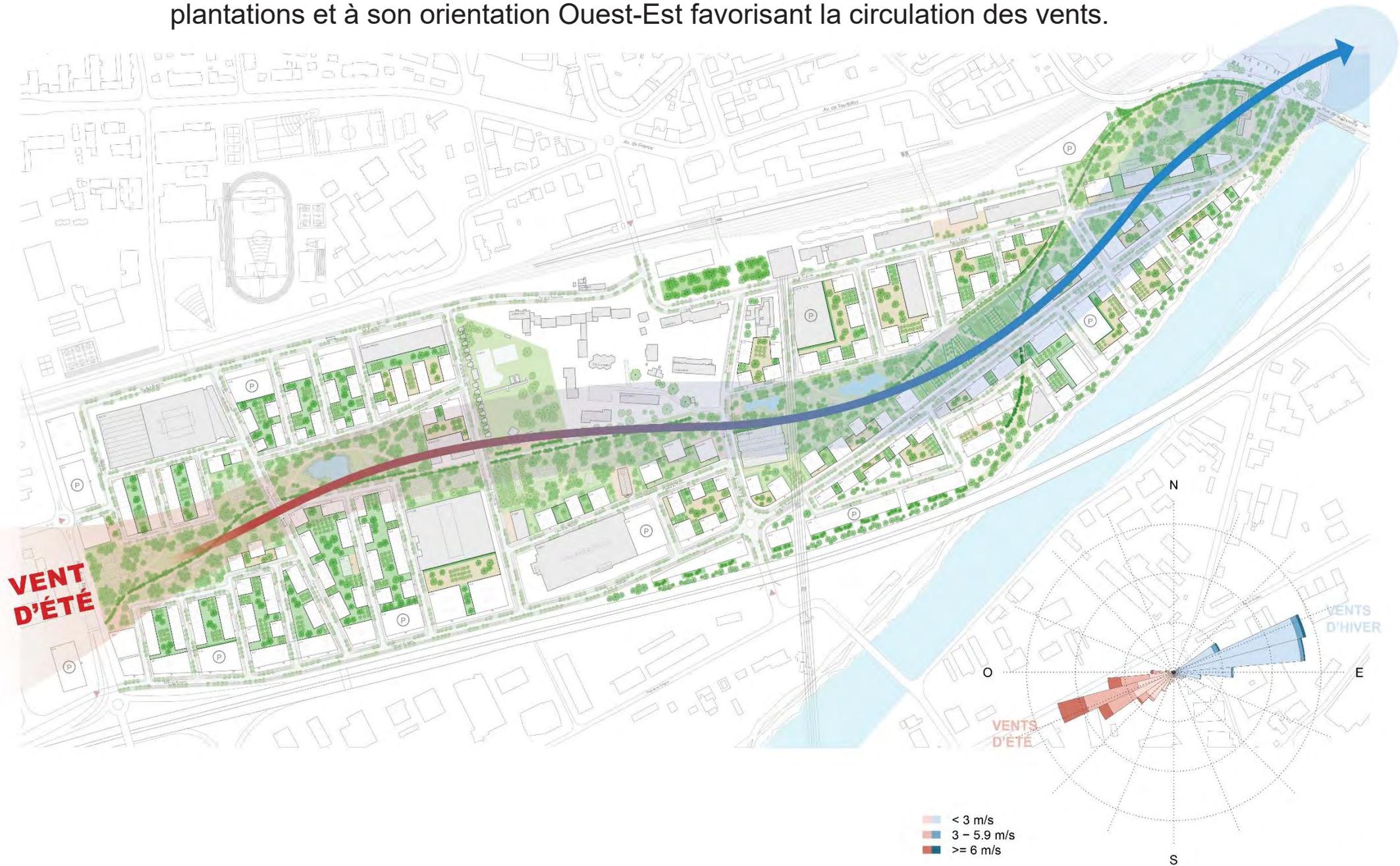
LA GESTION DURABLE DE L'EAU

La récupération des eaux pluviales en toiture permettra de réduire la consommation d'eau au sein des bâtiments et sera également utilisée pour les plans d'eau et l'irrigation des espaces verts.



UN NOUVEAU CLIMAT POUR SION

La chaîne des parcs permet de diminuer la température du site de **-3° à -7°** grâce à ses nombreuses plantations et à son orientation Ouest-Est favorisant la circulation des vents.



LES PROGRAMMES DE LA CHAÎNE DES PARC

Une multitude d'activités s'installent dans une nouvelle oasis urbaine



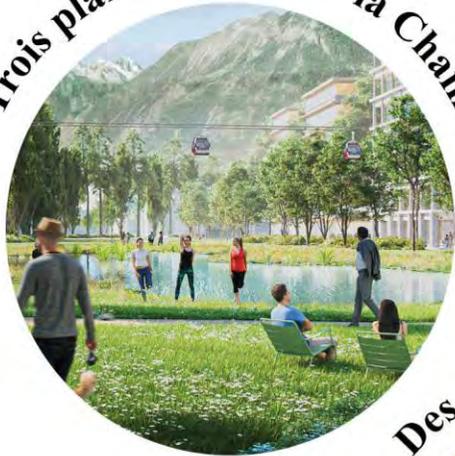
LES ACTIVITÉS PERMANENTES

- | | | |
|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| Ld Loisirs et détente | Au Agriculture urbaine | As Agrès sportifs |
| Jx Aire de jeux | Ba Bassin | Gb Gradins le long de la berge |
| Ts Terrains de sport | Je Jeux d'eau | |

LES ACTIVITÉS TEMPORAIRES

- | | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Ex Expositions | Ev Événementiel | Pa Pavillon |
| Co Concerts | Ft Food trucks | la Installations artistiques |
| Ci Cinéma en plein air | Cs Cours de sport en plein air | Po Pop-up markets |

Trois plans d'eau dans la Chaîne des Parcs



Des concerts en plein air



Agriculture urbaine



Des expositions en plein air



Cinéma en plein air



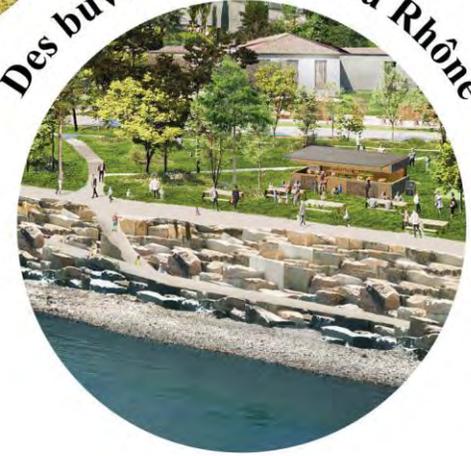
Jeux d'enfants et mobilier urbain en matériaux renouvelables



Des marchés pop-up



Des buvettes le long du Rhône



PLACE DU RHÔNE

Le nouvel aménagement de la place du Rhône ponctue la chaîne des parcs et connecte le quartier au fleuve.





La place végétalisée est complétée par des gradins minéraux permettant aux sédunois de profiter pleinement de la nouvelle ouverture vers le fleuve



La nouvelle Place du Rhône, en coordination avec le projet d'aménagement des berges (Rhône3), transforme un quartier industriel autrefois tourné vers les infrastructures, en un quartier attractif tourné vers le fleuve



2

**UNE MOBILITÉ POUR TOUS LES USAGERS,
AU CŒUR DES AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES**

2

UNE MOBILITÉ POUR TOUS LES USAGERS, AU CŒUR DES AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES



Comment créer un quartier apaisé?

Quel sont les modes de transports privilégiés?

SYNERGIE ENTRE BESOINS ET SOLUTIONS DE MOBILITÉ PROPOSÉES AUX USAGERS



TRAVAILLEURS

MOBILITÉ INTÉGRÉES
AUX P+R

SOLUTIONS DE MOBILITÉS
PARTAGÉES ET ÉLECTRIQUES



VISITEURS

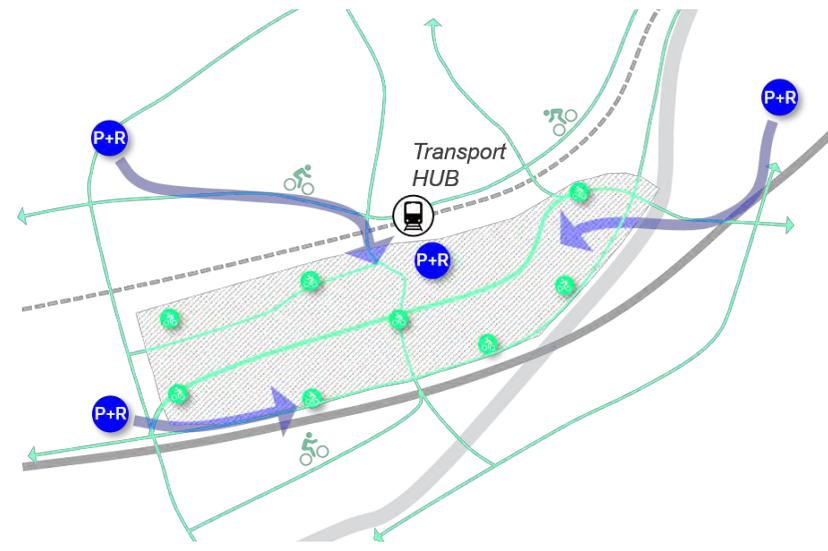
BONNE CONNECTIVITÉ AUX
RÉSEAUX TC ET MD

GESTION EFFICACE DES
STATIONNEMENTS COURTES
DURÉES

RÉSIDENTS

MAILLE FINE DE CIRCULATION
PIÉTONNE ET EN VÉLO

SOLUTIONS DE MOBILITÉS
PARTAGÉES ET ÉLECTRIQUES



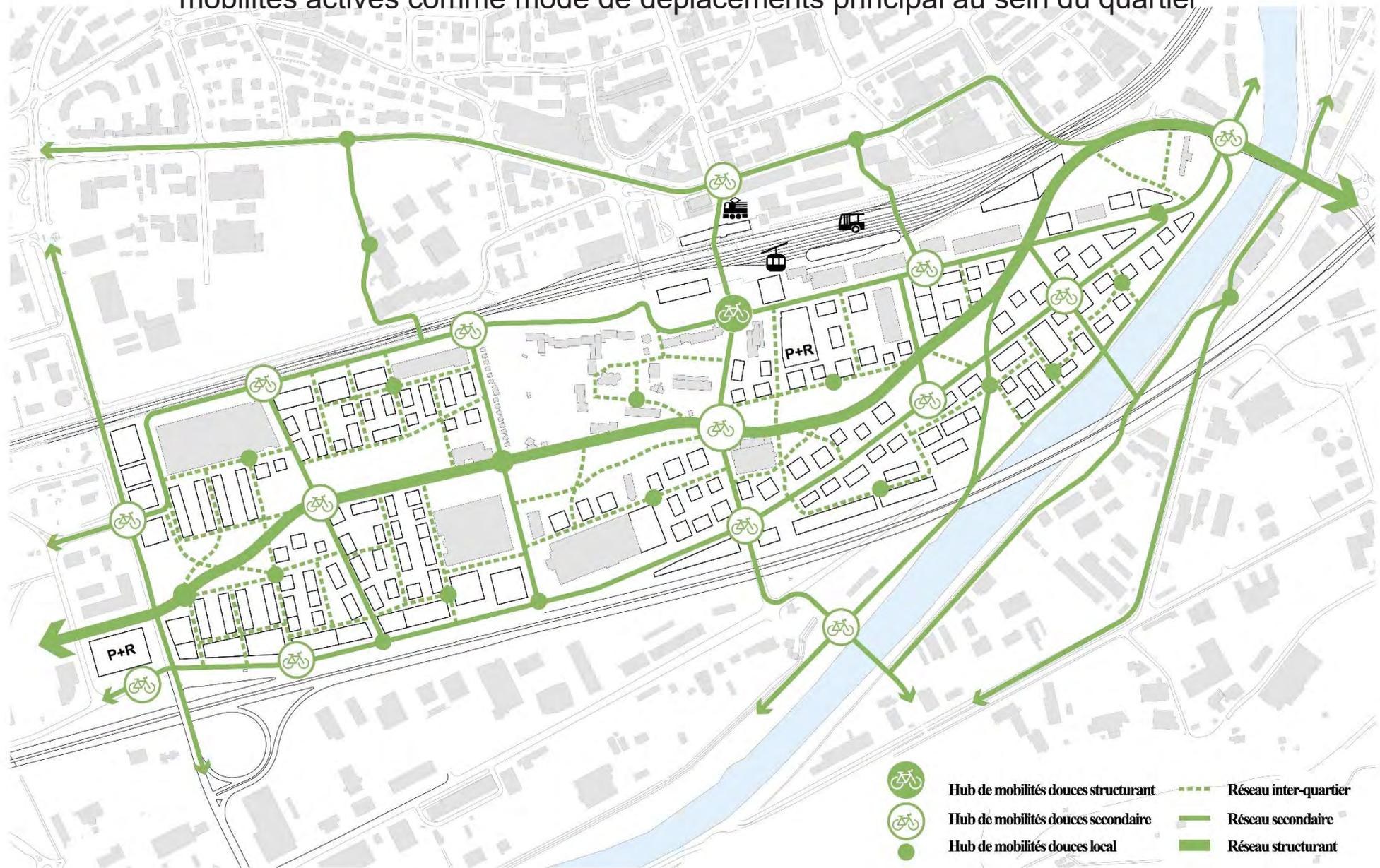
LE TISSU URBAIN EXISTANT COMME BASE

Les parcelles, les rues et les terrains non-construits deviennent les moteurs du processus de transformation, auquel ils donnent forme.

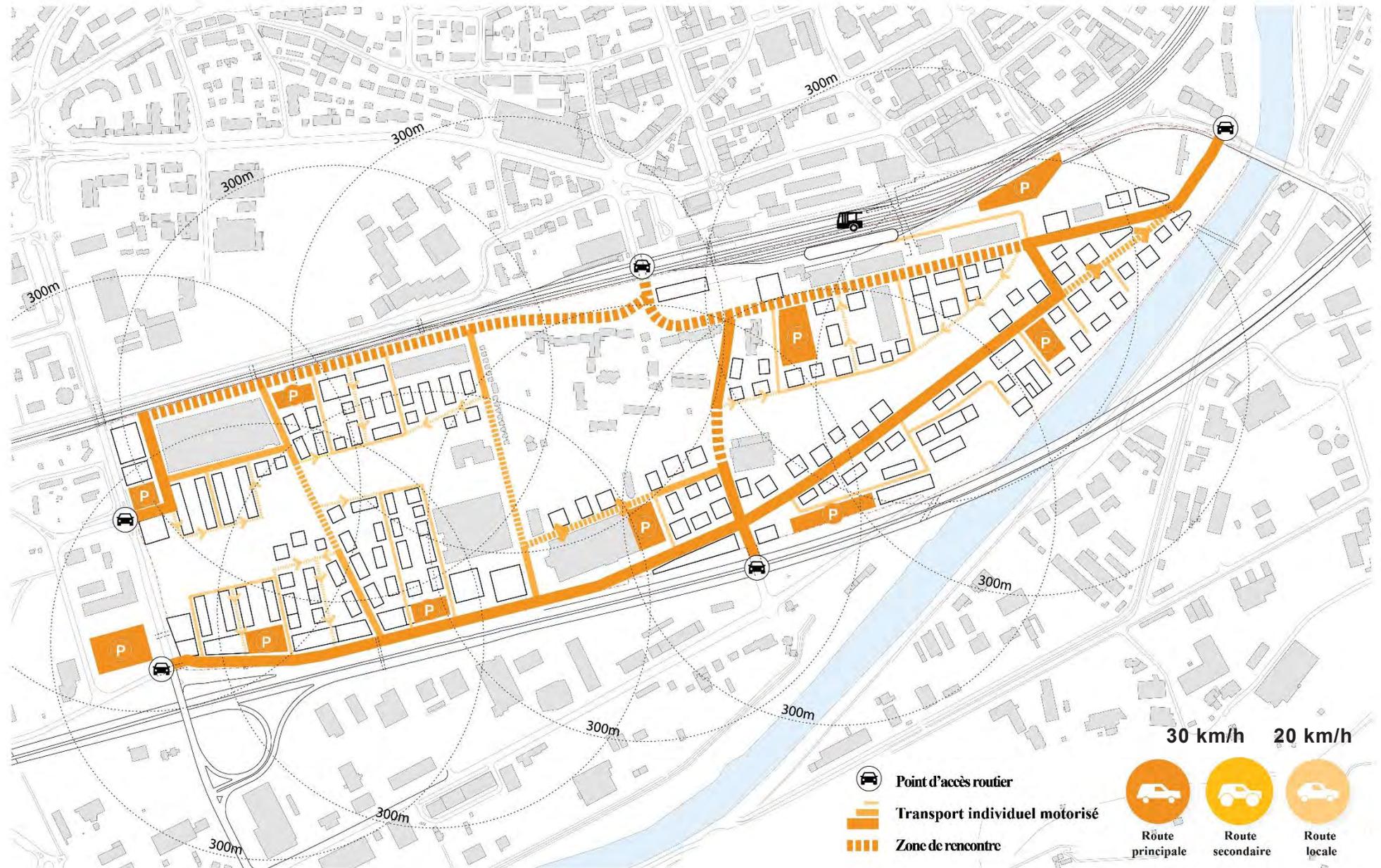


PRIORITÉ À LA MOBILITÉ DOUCE

Le Cordon Boisé forme la colonne vertébrale de la MD, en soulignant la position centrale des mobilités actives comme mode de déplacements principal au sein du quartier.

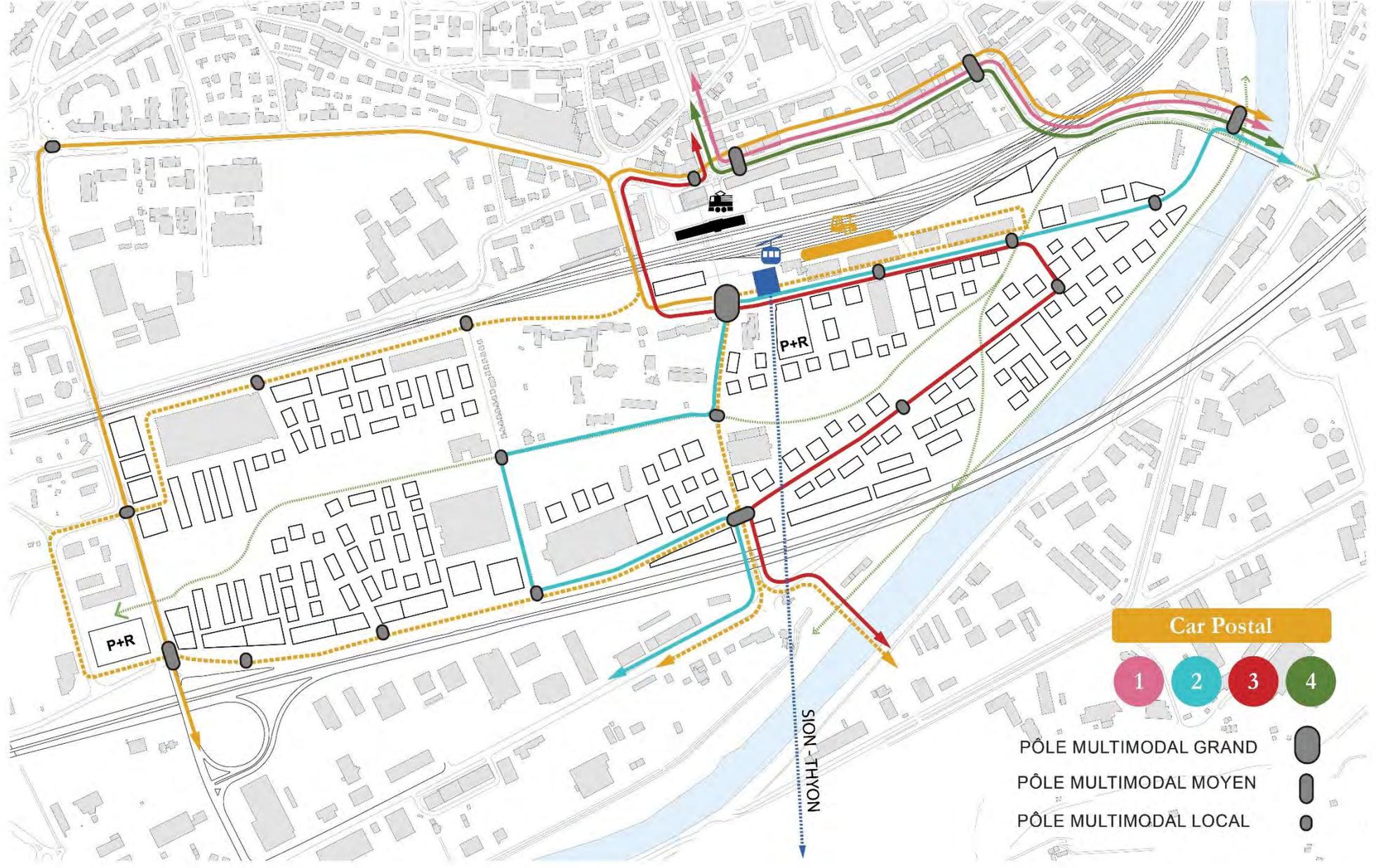


DES RUES APAISÉES À 20 ET 30 KM/H ET DES PARKINGS SILOS CENTRALISÉS AFIN D'ENCOURAGER LES MODES DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS

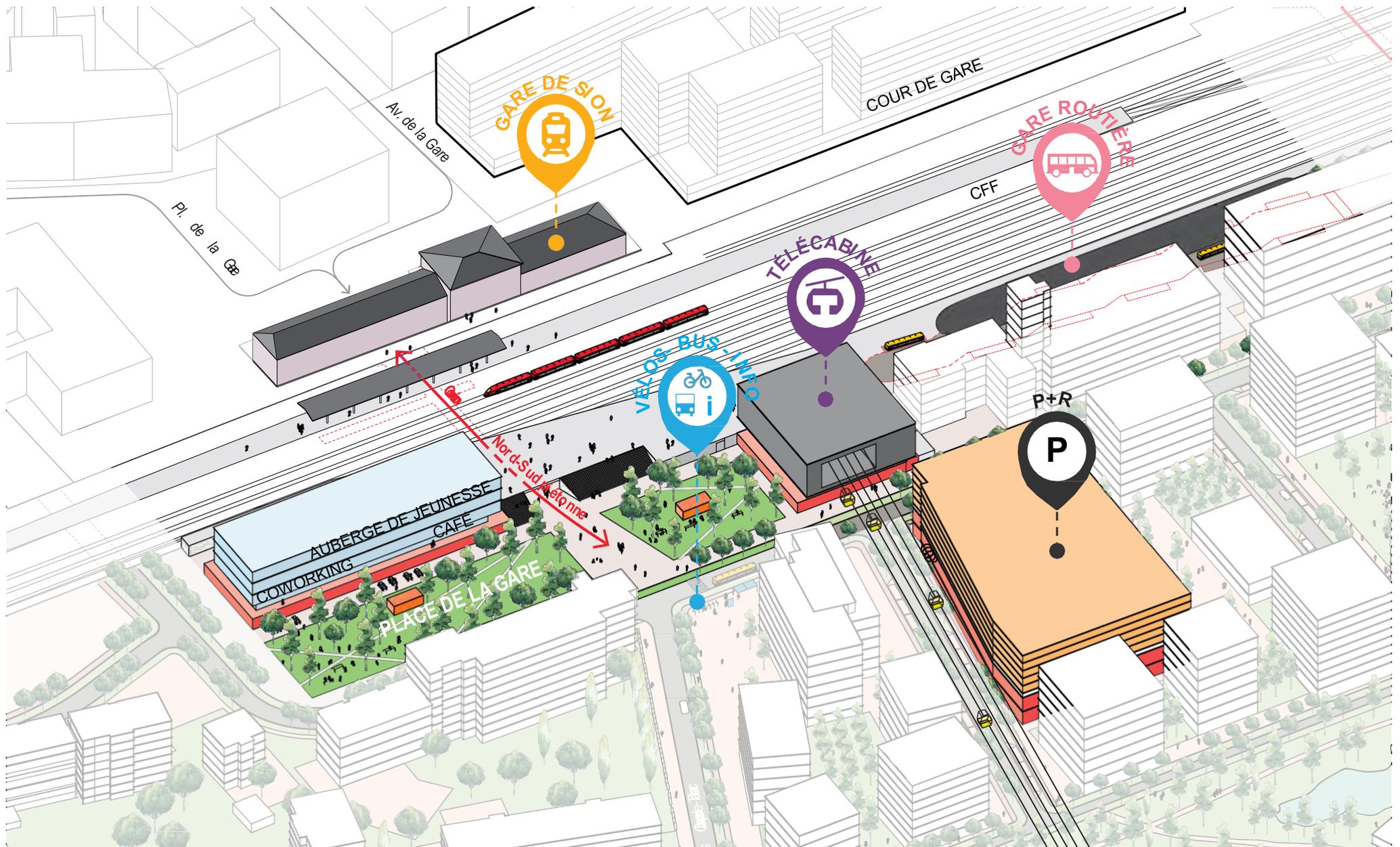


UN RÉSEAU DÉVELOPPÉ DE TRANSPORTS EN COMMUN IRRIGUE L'ENSEMBLE DU NOUVEAU QUARTIER ET LE RECONNECTE À LA VILLE EXISTANTE

Des différents pôles multimodaux permettent d'échanger entre différents modes de transport



UN GRAND PÔLE MULTIMODAL POUR CONNECTER AU NIVEAU RÉGIONAL





3

**UNE TRANSFORMATION PROGRESSIVE DU BÂTI
PAS DE TABULA RASA,
UN PROJET ANCRÉ DANS SON CONTEXTE**

3

UNE TRANSFORMATION PROGRESSIVE DU BÂTI PAS DE TABULA RASA, UN PROJET ANCRÉ DANS SON CONTEXTE

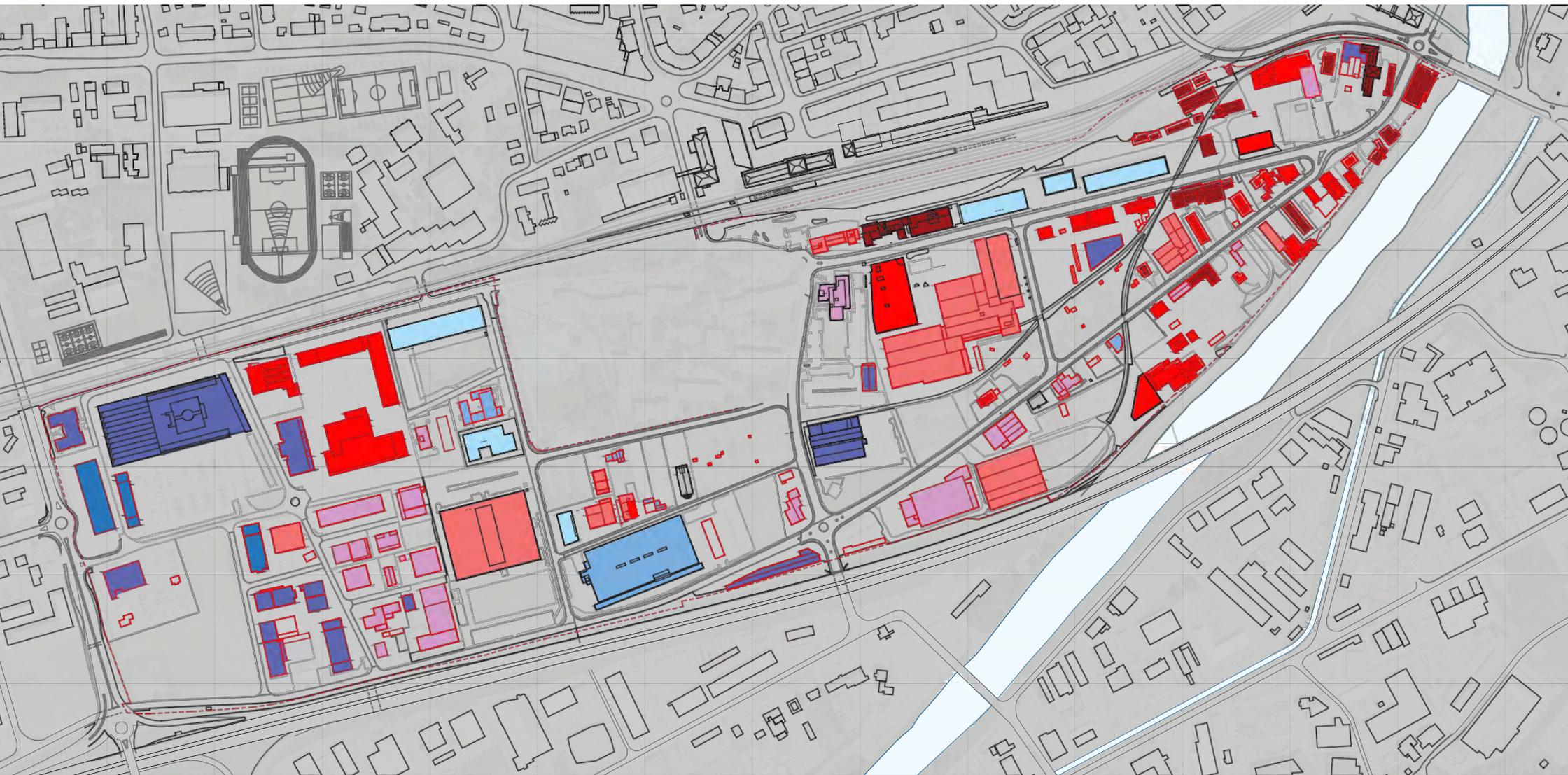


Quels sont les outils d'analyse ?

Quels sont les critères d'évaluation de l'existant ?

ANALYSE DU PATRIMOINE EXISTANT DU QUARTIER

Évaluation de l'état des bâtiments





MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Intégration des activités locales et des bâtiments qui présentent des qualités architecturales ou urbanistiques et qui donnent une identité au quartier.





ÉVALUATION DU POTENTIEL DE DÉMANTÈLEMENT DES BÂTIMENTS VÉTUSTES ET RECYCLAGE DES MATÉRIAUX



DES NOUVEAUX BÂTIMENTS INDIVIDUELS AUX TYPOLOGIES VARIÉES

DES NOUVEAUX BÂTIMENTS INDIVIDUELS AUX TYPOLOGIES VARIÉES

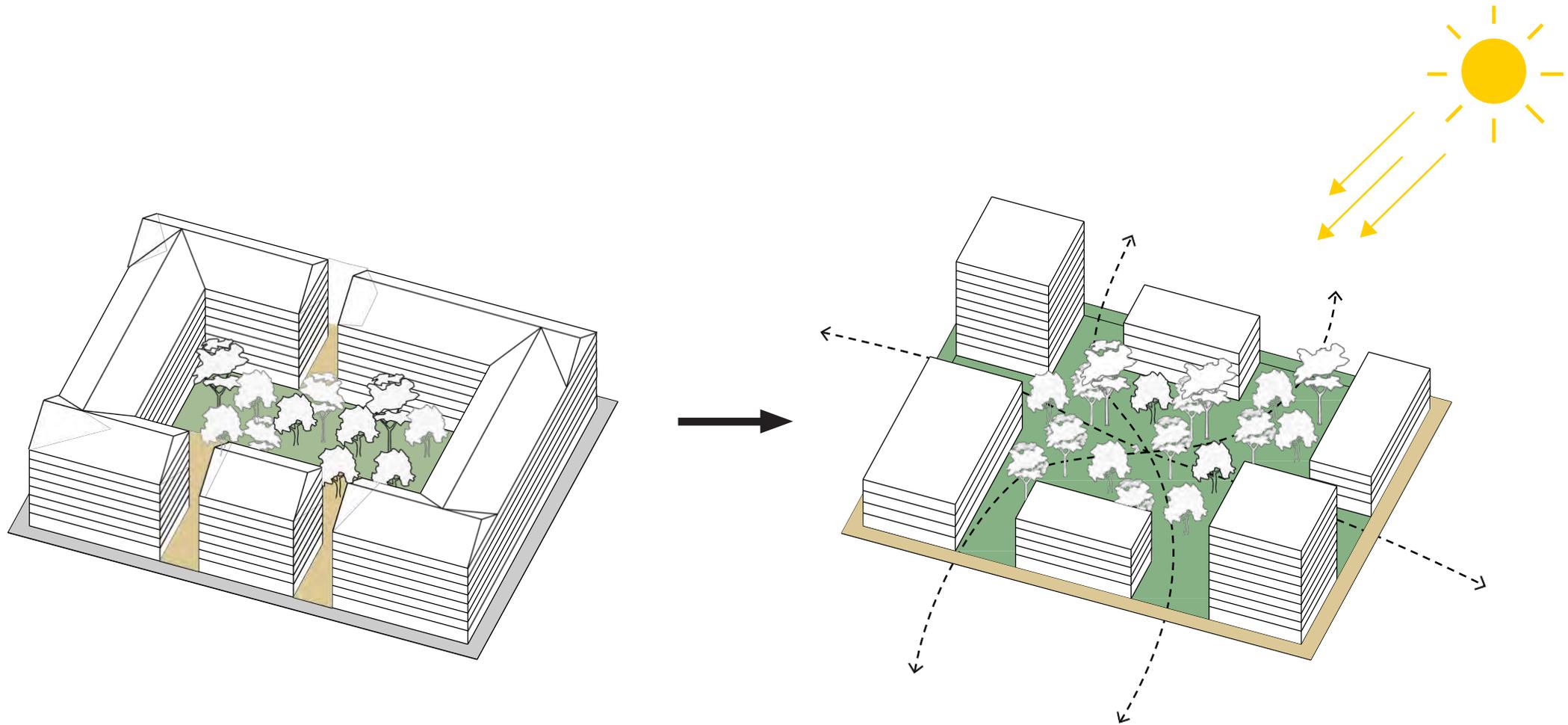
**Comment offrir différents modes d'habiter,
de travailler....?**

Quelle densité pour quel secteur?

**Quelles sont les critères d'implantation des
différentes typologies?**

L'ILÔT PERMÉABLE : UNE TYPOLOGIE DURABLE

La perméabilité des îlots permet un ensoleillement maximum de toutes les façades, une bonne ventilation naturelle et une grande surface de plein terre.





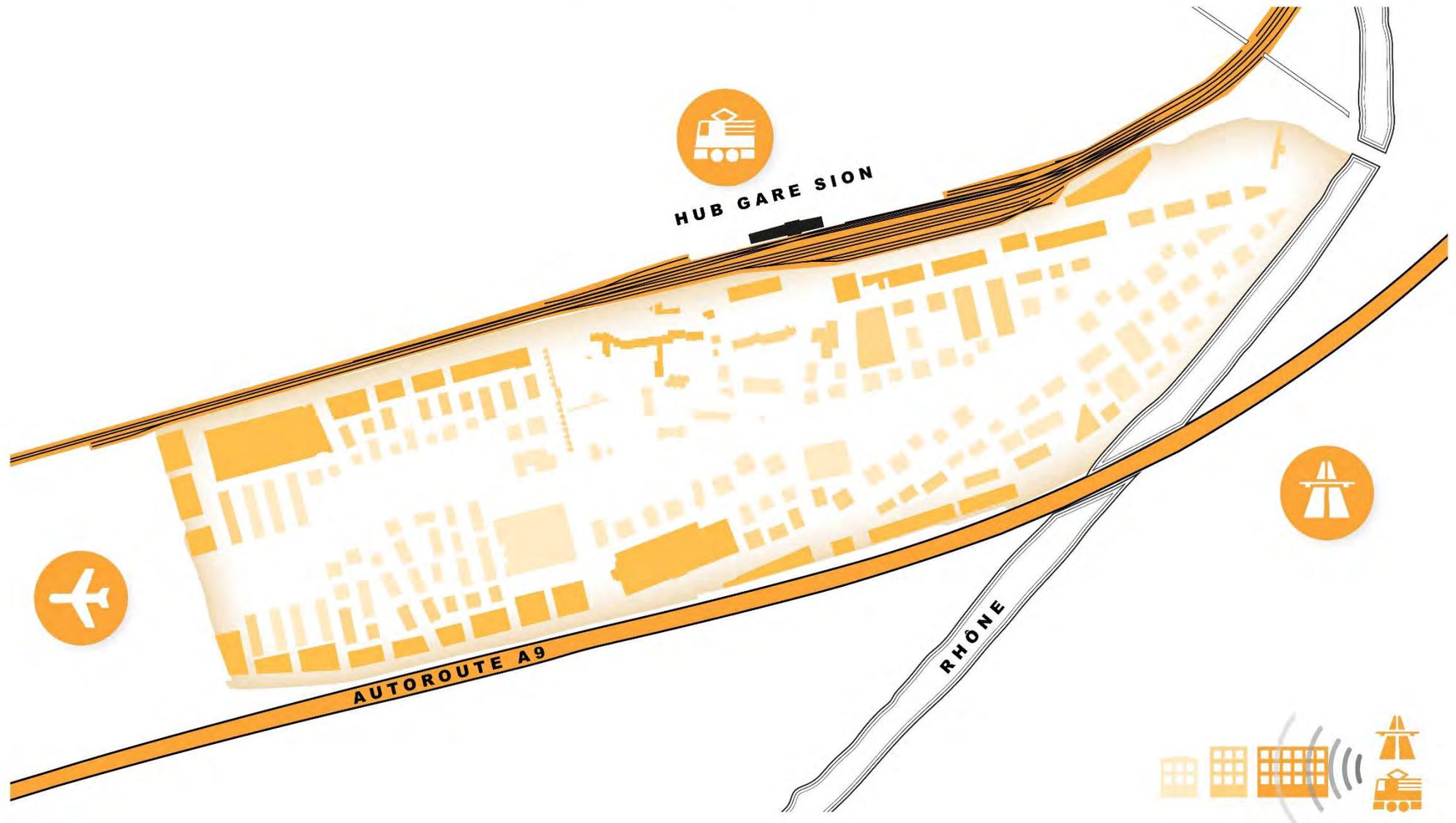
La ville historique possède des ilots peu denses avec un bâti sous forme de plots.



Un nouveau quartier à l'échelle de la ville

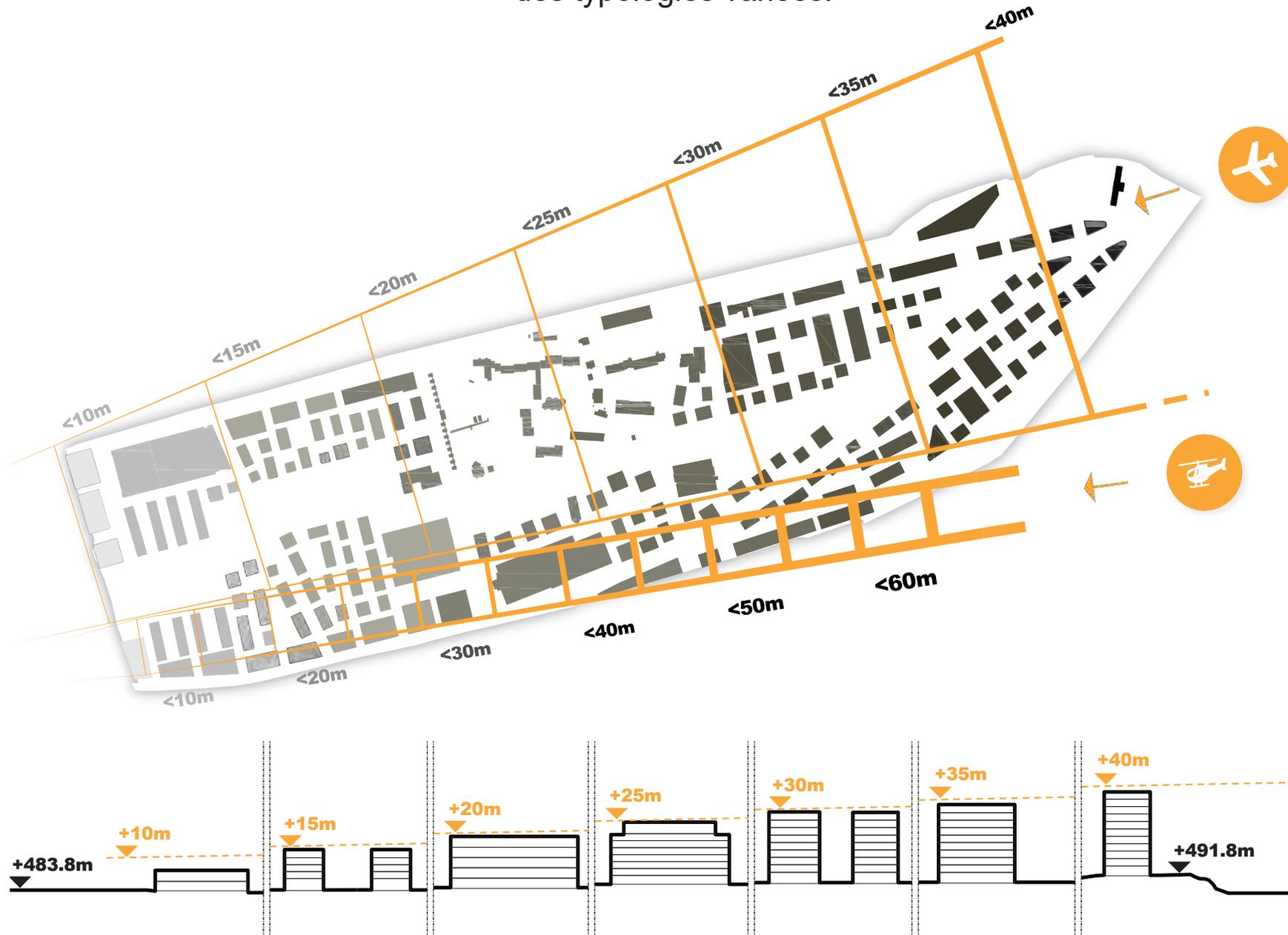
DES BÂTIMENTS COMMERCIAUX COMME ÉCRAN ANTI-BRUIT

Les bâtiments commerciaux et de bureaux, implantés à proximité de l'autoroute et de la voie ferrée, permettent grâce à leur grande emprise de protéger le quartier des nuisances sonores.

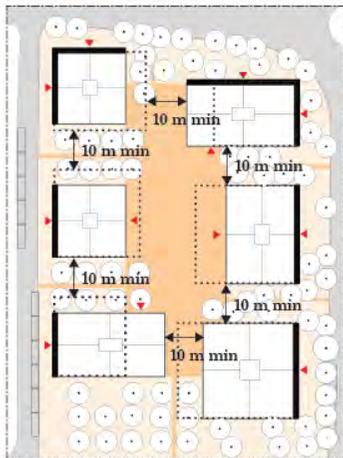


BÂTIMENTS INDIVIDUELS ET TYPOLOGIES VARIÉES

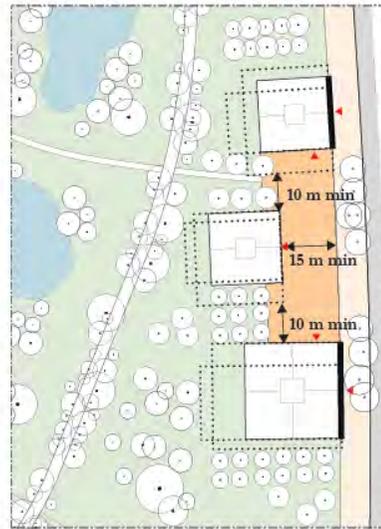
Le gabarit du plafond aérien aux profils de hauteurs variées d'Ouest en Est offre au quartier une densité et des typologies variées.



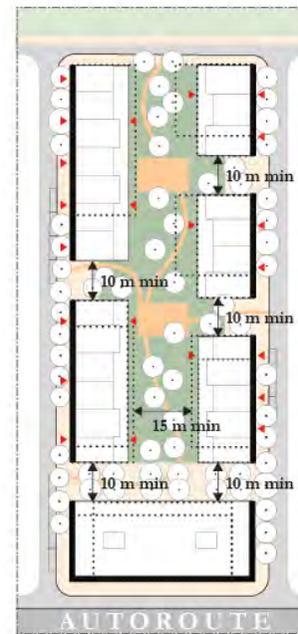
QUATRE TYPOLOGIES D'ÎLÔT



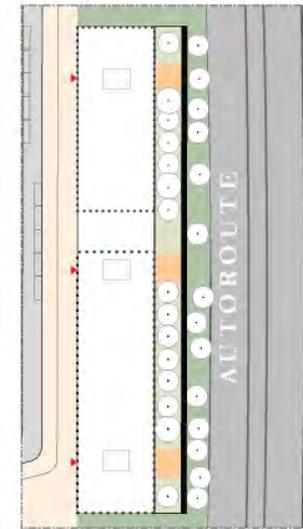
ÎLOT URBAIN



ÎLOT DANS LE PARC



ÎLOT JARDINÉ



BÂTIMENT ÉCRAN



Des secteurs denses s'implantent le long du Rhône et créent une nouvelle identité aux portes de Ronchoz.



Ilôt Urbain : des secteurs à densité moyenne sont prévus au centre du quartier.



Ilôt jardiné: Des secteurs moins denses à l'Est offrent des typologies d'habitat de type maisonnette.

DES CAHIERS DES CHARGES DURABLES POUR CHAQUE SECTEUR

Les nouveaux bâtiments durables s'intègrent avec les bâtiments existants, conservés au maximum.



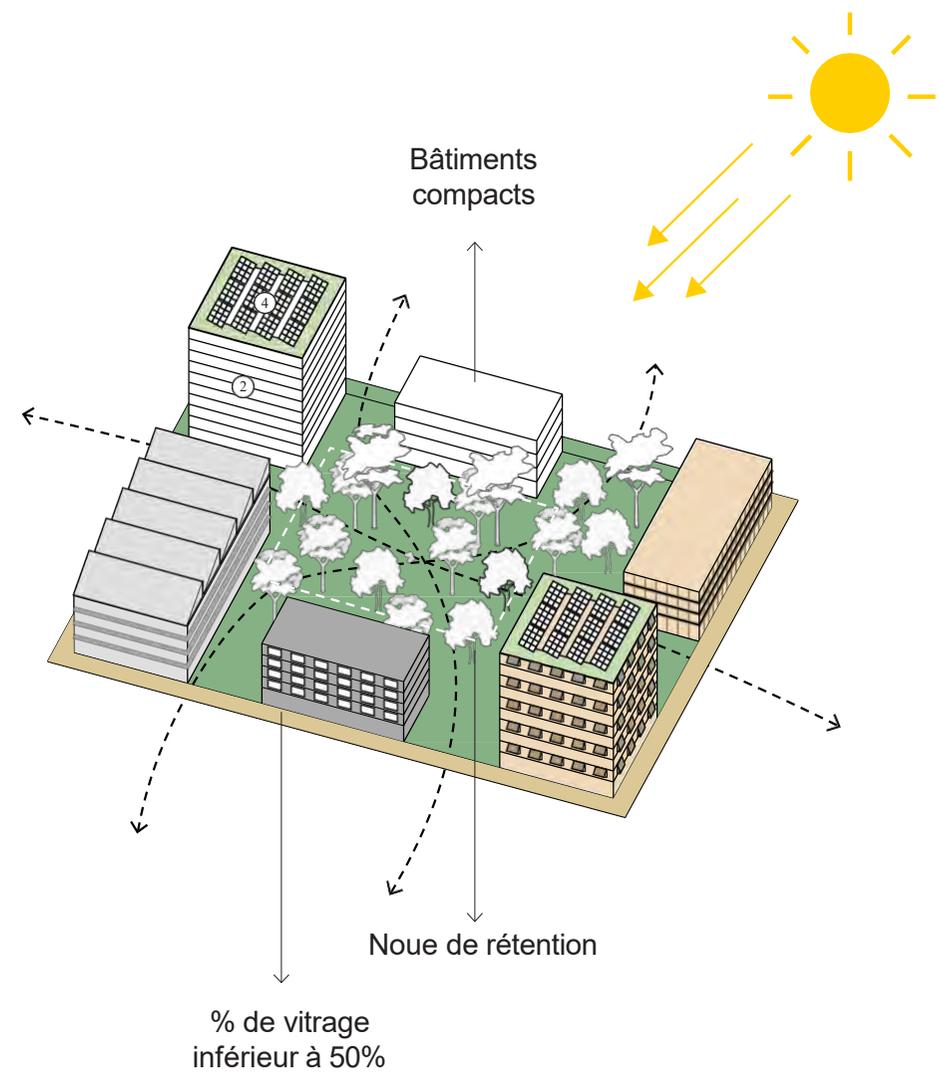
Ecole professionnelle technique des métiers



ETA SA Manufacture Horlogère Suisse



Bâtiment de la Piscine de la Blancherie



Démantèlement des bâtiments vétustes et recyclage des matériaux.



Nouvelles constructions qui intègrent des stratégies passives et utilisent de matériaux durables.



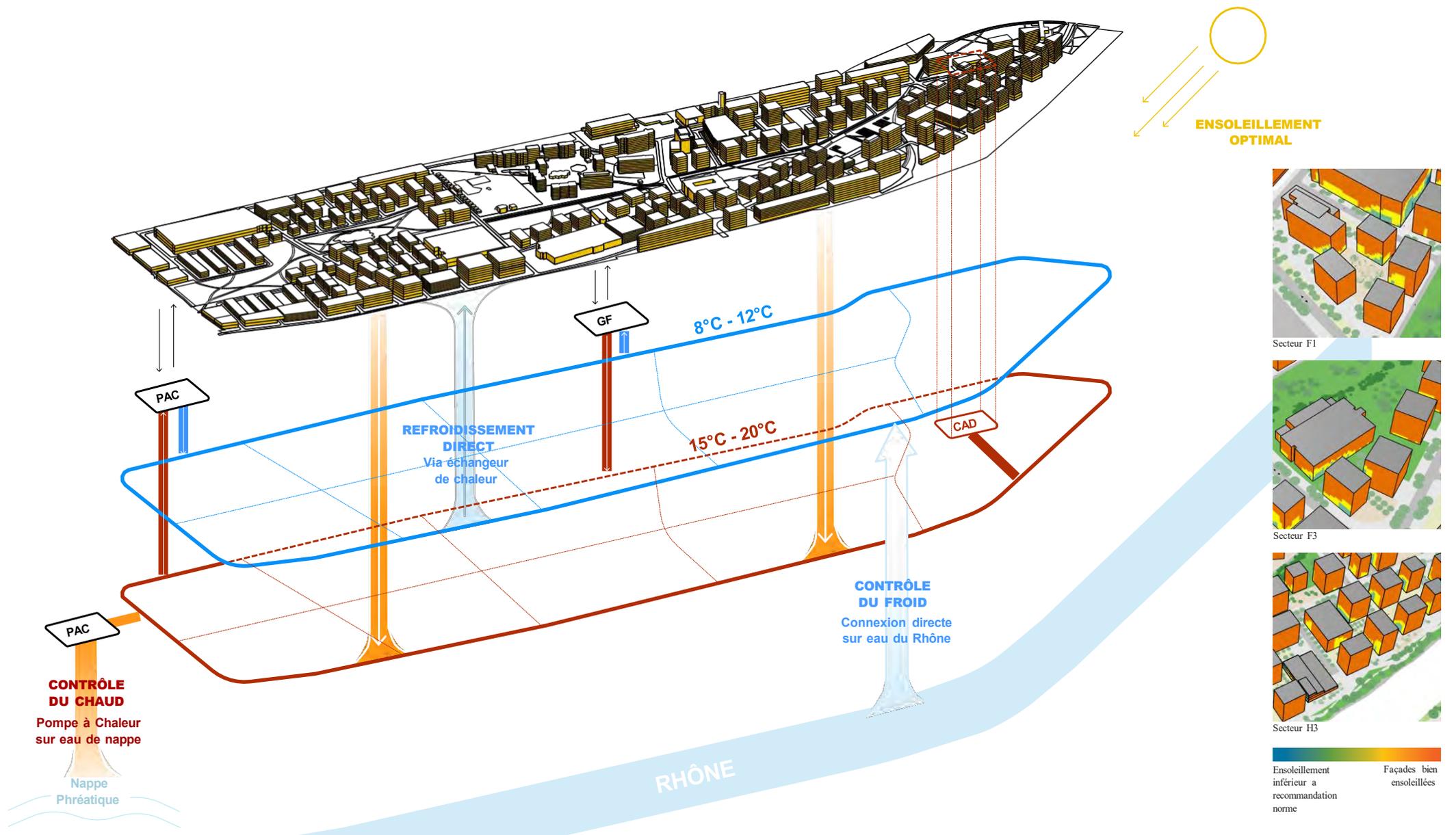
Toitures vertes et panneaux solaires.



Protections solaires extérieures.

UN CONCEPT ÉNERGÉTIQUE GLOBAL UTILISANT LES RESSOURCES INTRINSÈQUES À RONQUOZ 21

Le projet prévoit des boucles géothermiques (chaude et froide) qui utilisent les ressources présentes sur le site: la nappe phréatique et le Rhône. Des PV en toiture permettent la production d'électricité sur site.



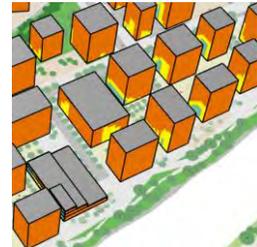
ENSOLEILLEMENT OPTIMAL



Secteur F1



Secteur F3



Secteur H3

Ensoleillement inférieur a recommandation norme

Façades bien ensoleillées

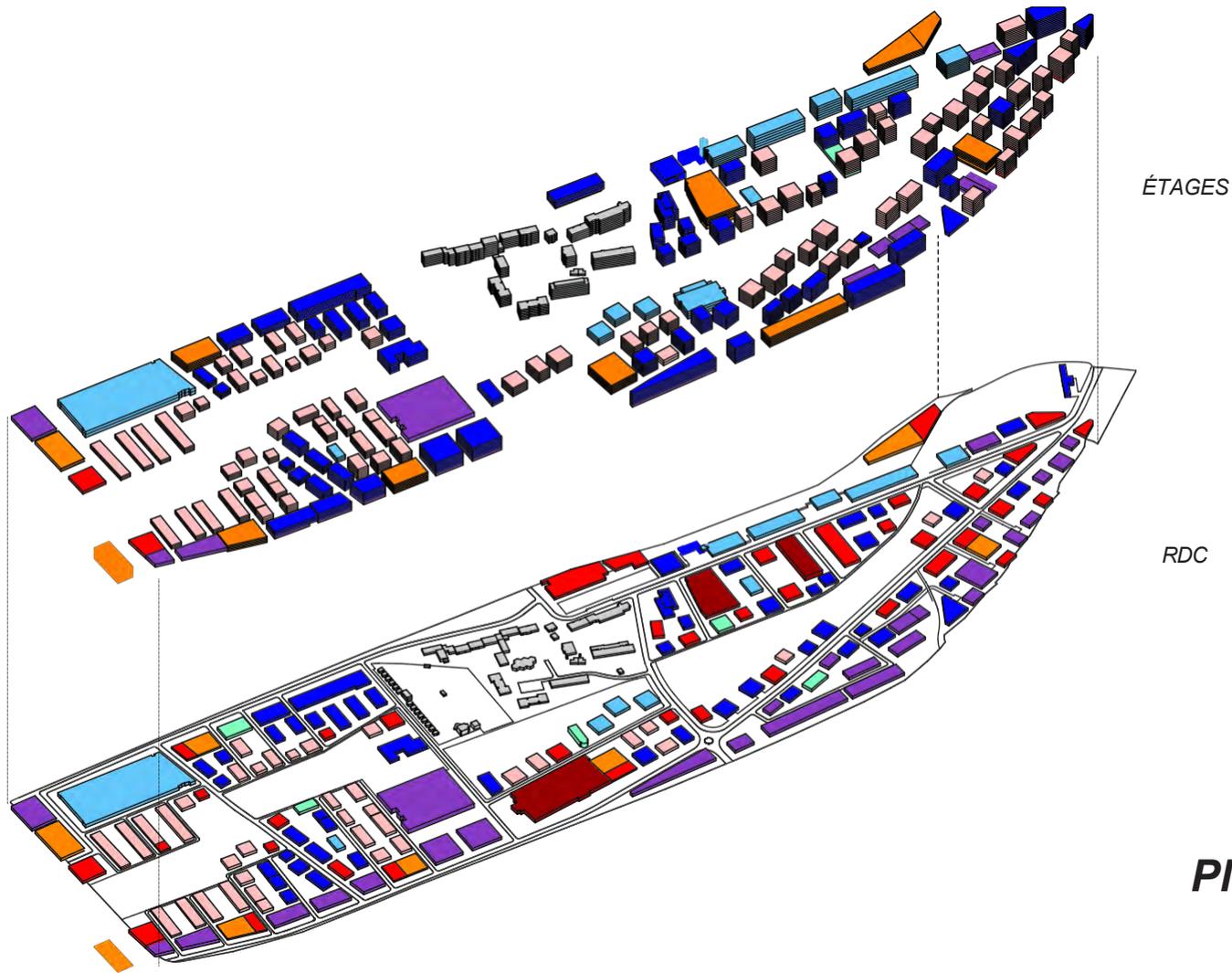
**UN QUARTIER DURABLE FONDÉ SUR LA MIXITÉ SOCIALE,
CULTURELLE, PROGRAMMATIQUE**

UN QUARTIER DURABLE FONDÉ SUR LA MIXITÉ SOCIALE, CULTURELLE, PROGRAMMATIQUE

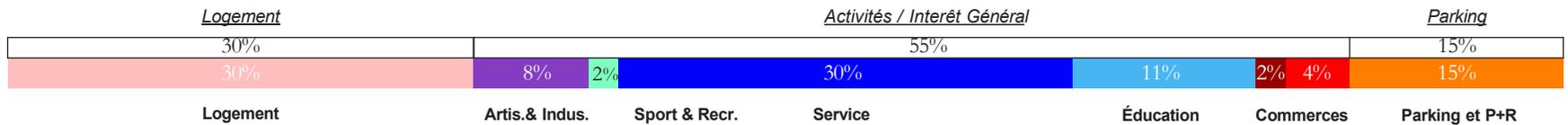
**Comment répondre aux besoins actuels et
futurs?**

**Comment assurer une flexibilité
dans le temps?**

UN QUARTIER À VOCATION MIXTE



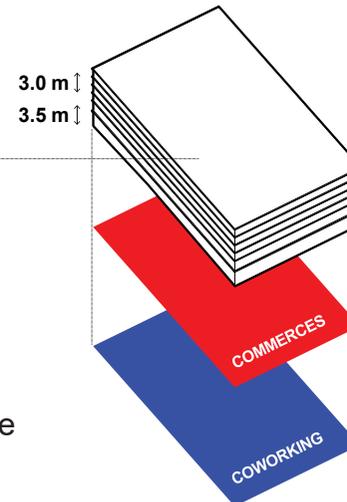
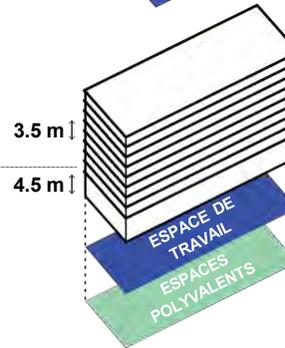
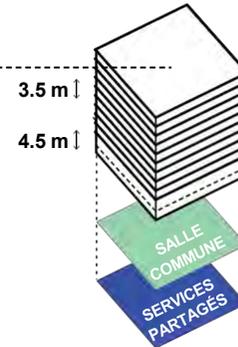
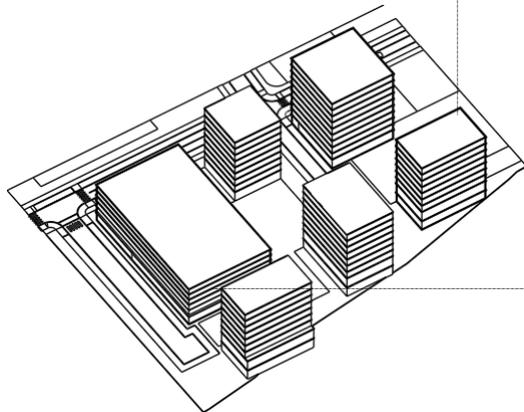
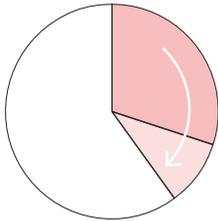
Plan Guide v1 (2021) : 789'000 m²



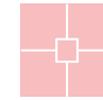
DIFFÉRENTS USAGES POSSIBLES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS

Fourchette de Mixité du Secteur
Plan Guide

LOGEMENTS
de 30% à 40%



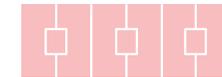
LOGEMENTS



SERVICES



LOGEMENTS



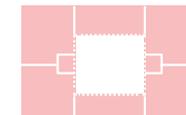
SERVICES



PARKING



LOGEMENTS



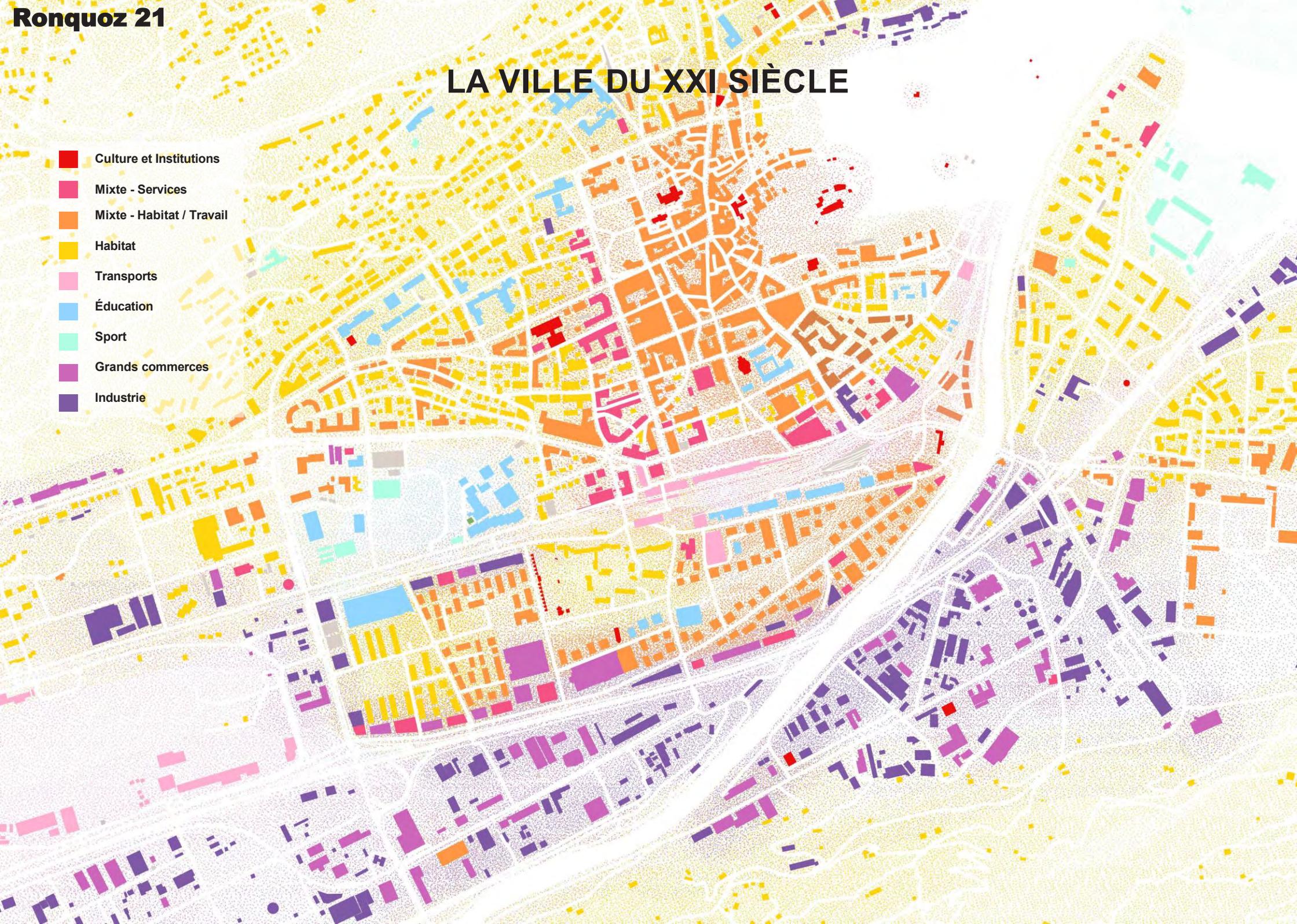
SERVICES



La flexibilité sera assurée par des recommandations au niveau de l'emprise optimale des bâtiments et de leur hauteur sous-plancher.

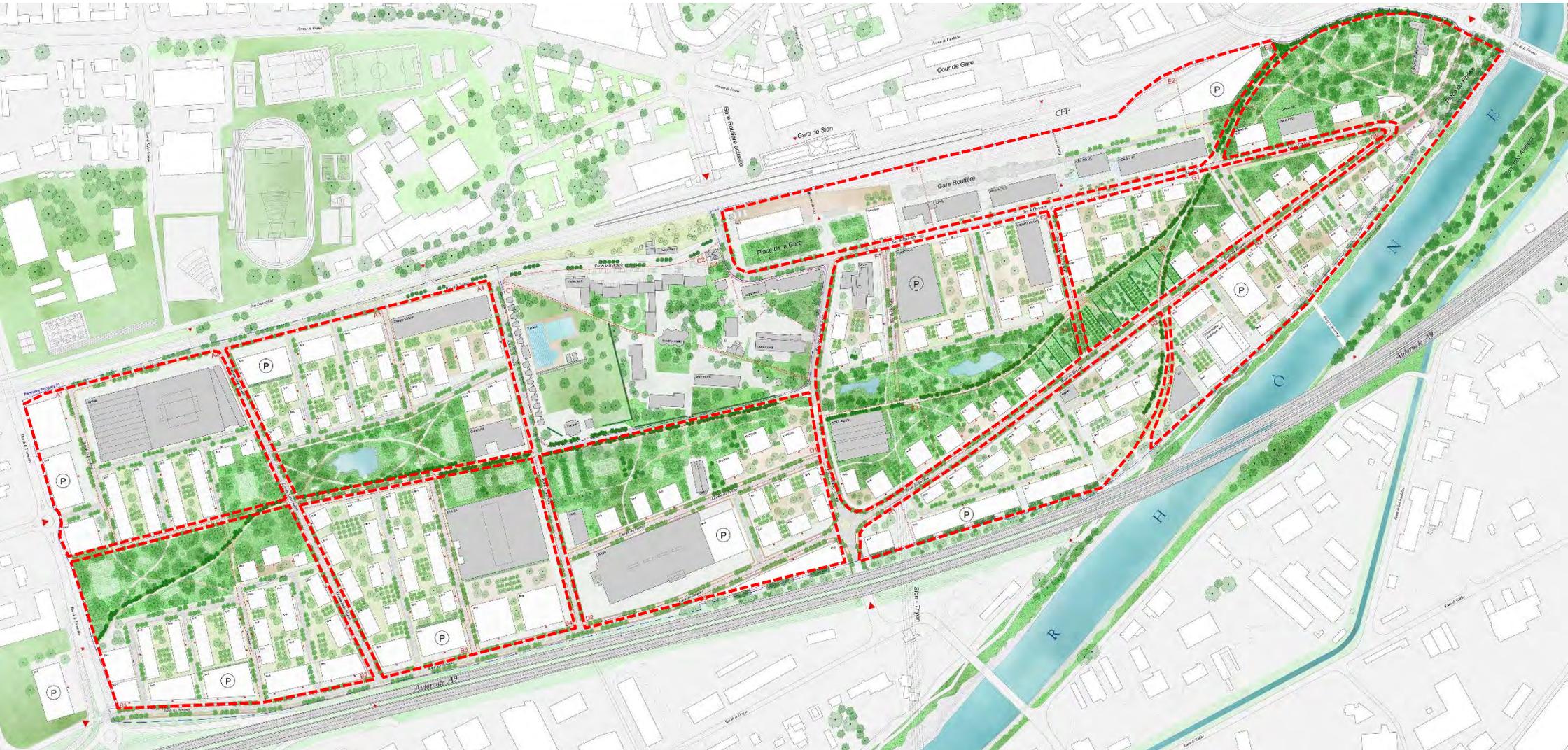
LA VILLE DU XXI SIÈCLE

- Culture et Institutions
- Mixte - Services
- Mixte - Habitat / Travail
- Habitat
- Transports
- Éducation
- Sport
- Grands commerces
- Industrie



RONQUOZ 21

VISION 2045-2050



+ 640 000 m² SBP

+ 7300 EMPLOIS

+ 5800 HABITANTS

DENSITÉ ~1,65

Ronquoz 21

Une transformation
progressive sur 30+ ans

Une vision qui se réalise au fur et
à mesure des opportunités



Des étapes de transformation
indépendantes donnent vie à des
secteurs qualitatifs

Pas de vision figée, mais des
scénarios possibles

Mise en oeuvre

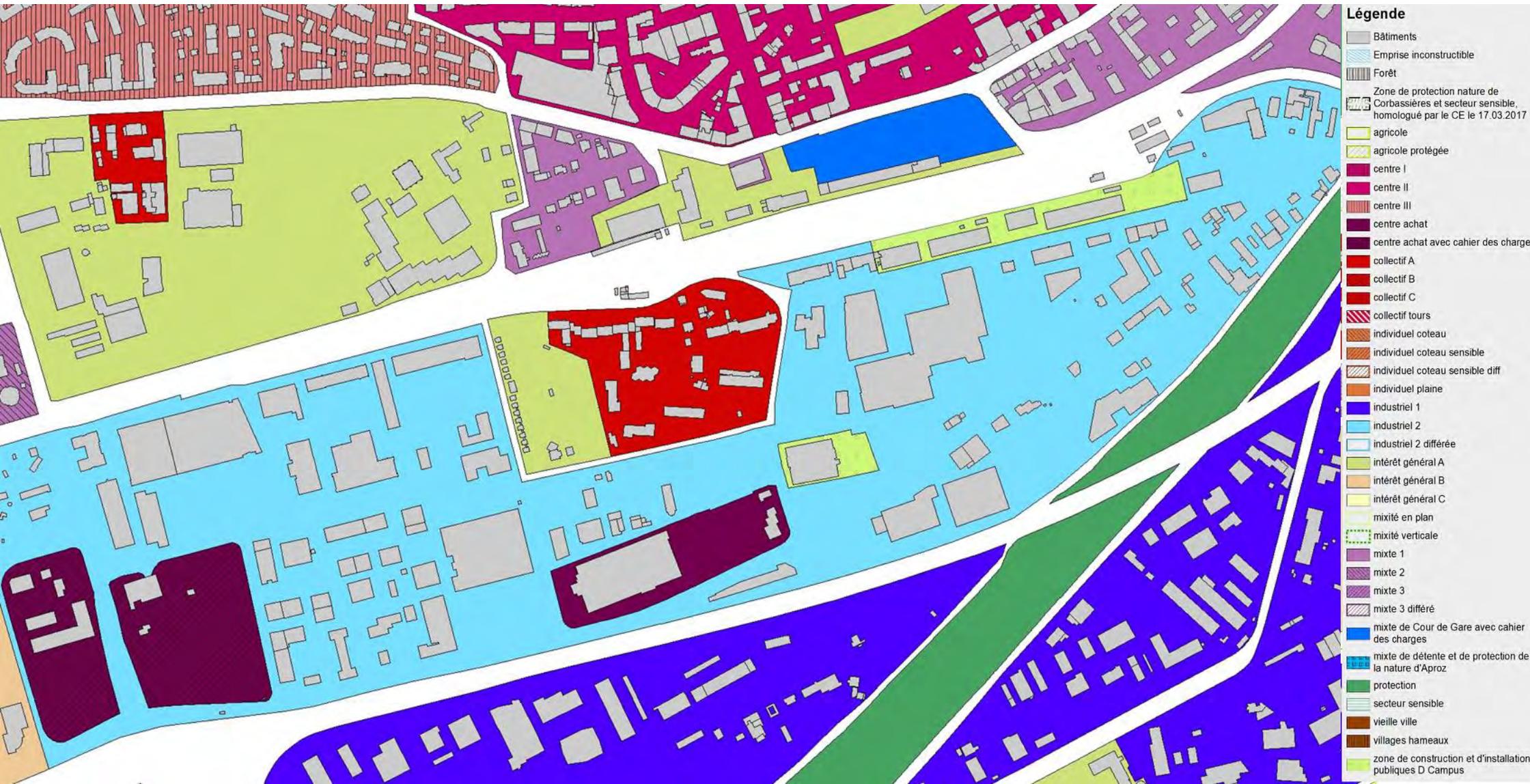
LA VISION DU PLAN GUIDE

Le nouveau Plan Guide prévoit un changement d'affectation ainsi que l'augmentation de la densité actuelle sur le quartier Ronquoz 21 - ces changements vont créer des possibilités / potentiels pour tous



PLAN D'AFFECTATION ACTUEL

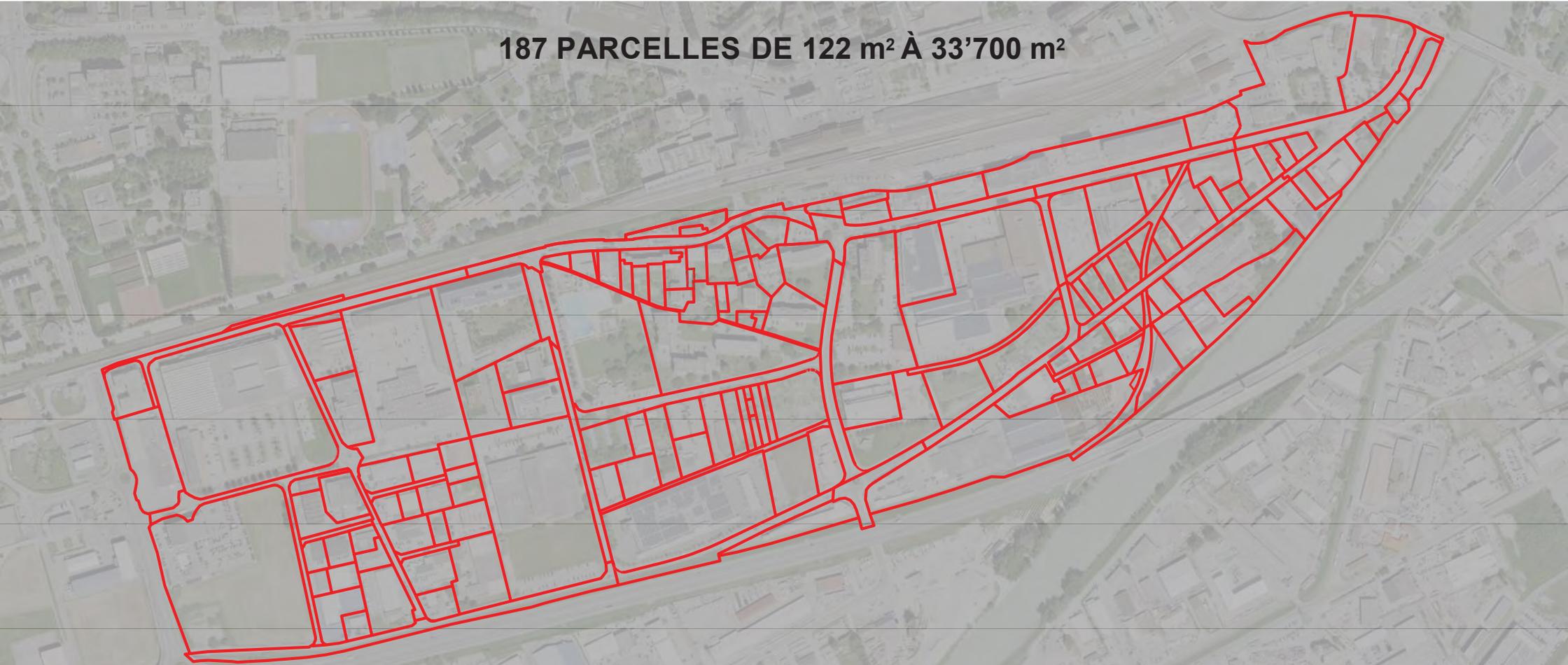
Le quartier actuel est essentiellement à vocation industrielle.
Le périmètre Ronquoz 21 est mis en zone réservée depuis 2020.



PROPRIÉTÉ PRIVÉE

La propriété privée est garantie par la constitution suisse.
Dans le respect de cette garantie constitutionnelle, les propriétaires fonciers ont une responsabilité commune en matière d'aménagement du territoire

187 PARCELLES DE 122 m² À 33'700 m²



ANALYSE de l'immobilier existant

Secteurs	Sous-secteurs	ST	IBUS	SBP totale
		m2		m2

A	A1	9'728	0.59	5'756
	A2	33'751	1.07	36'093
	A3	31'100	0.60	18'730
	A4	23'271	0.97	22'457
	SOMME	97'850		83'036
	MOYENNE		0.85	

B	B1	30'521	0.13	3'972
	B2	20'064	0.39	7'866
	B3	25'824	0.45	11'687
	B4	25'461	0.64	16'241
	SOMME	101'870		39'766
	MOYENNE		0.39	

D	D1	25'554	0.18	4'658
	D2	24'417	0.67	16'352
	D3/H3	3'385	0.77	2'610
	SOMME	53'356		23'620
	MOYENNE		0.44	

E	E1	11'783	0.53	6'272
	E2	26'510	1.57	41'746
	E3	7'710	0.17	1'290
	E4	21'538	0.46	9'944
	SOMME	67'541		59'252
	MOYENNE		0.88	

F	F1	14'010	0.58	8'095
	F2	29'778	0.89	26'986
	F3	11'149	0.93	10'356
	F4	9'210	0.05	474
	SOMME	63'147		45'911
	MOYENNE		0.69	

G	G1	10'692	0.40	4'312
	G2	13'228	0.57	7'486
	G3	5'627	0.00	0
	SOMME	31'790		11'798
	MOYENNE		0.37	

H	H1		0.77	
	H2	30'373	0.71	21'453
	H3	21'545	0.39	8'424
	H4/H5	10'273	0.71	7'273
	H5			
	SOMME	64'493		37'150
	MOYENNE		0.58	

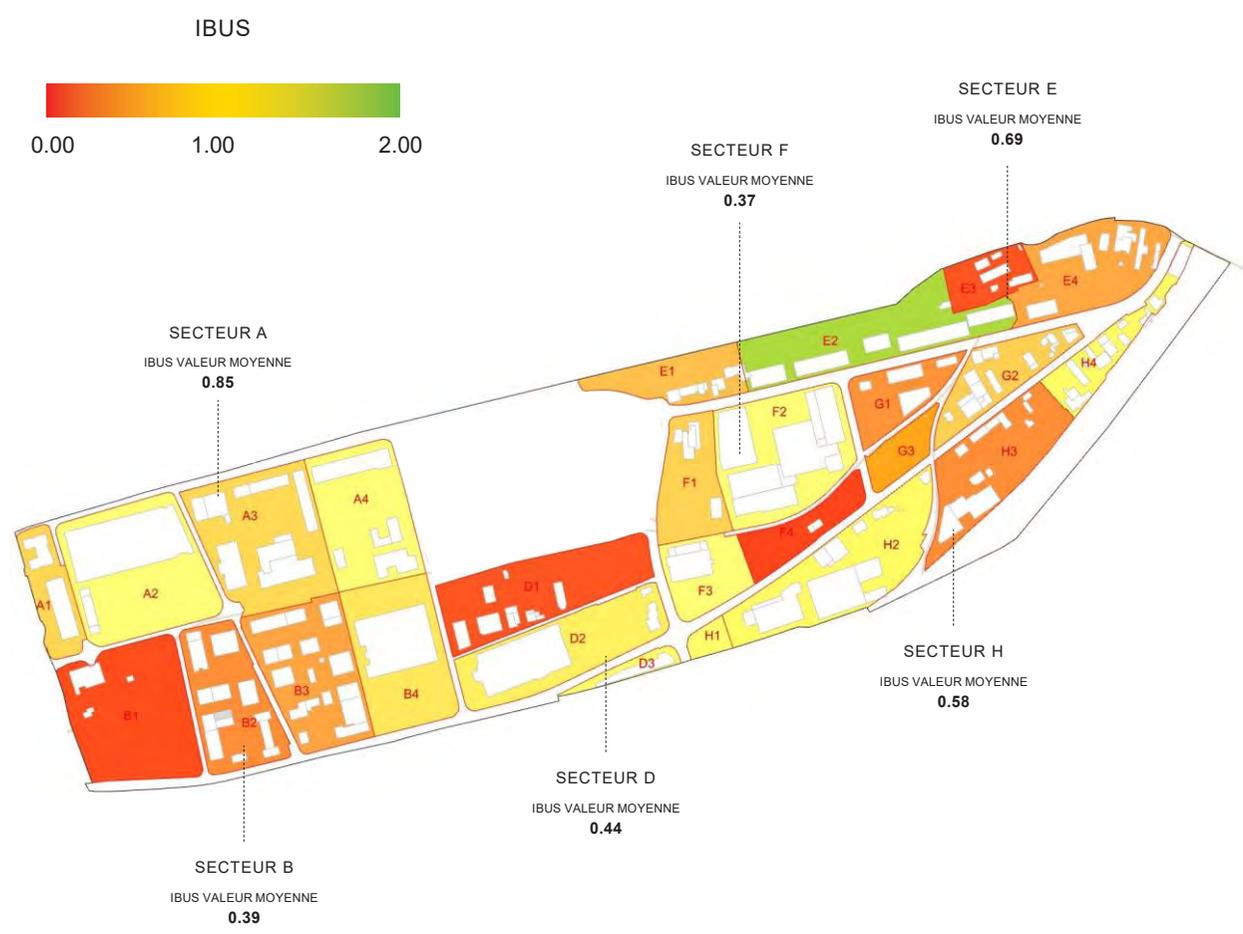
TOTAL	SOMME	539'728		352'099
	MOYENNE	74.4%	0.65	

Secteurs	Sous-secteurs	STd	IBUS	SBP totale (IBUS)
A/B/D/F/G/H		414'833	0.58	240'681

Secteurs	Sous-secteurs	STd	IBUS	SBP totale (IBUS)
A/B/D/F/G/H/E4		436'371	0.57	250'625

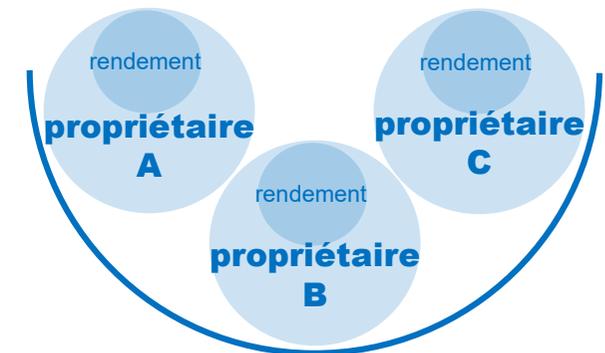
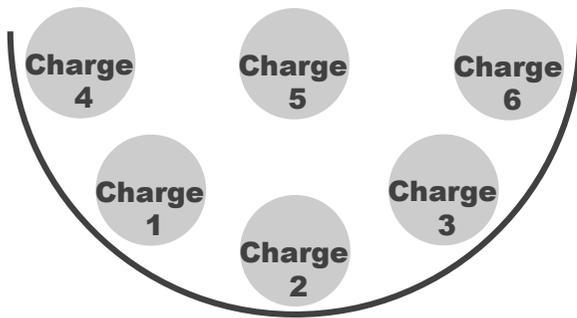
EXPLOITATION ACTUELLE

*IBUS MOYEN ACTUEL (TOUTES ZONES CONFONDUES) : 0.45



source : Odinga Picenoni Hagen AG

Ronquoz

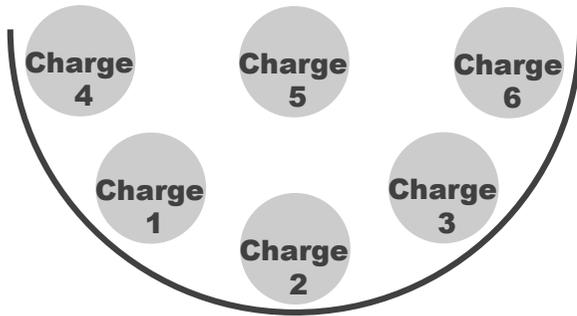


Ville de Sion

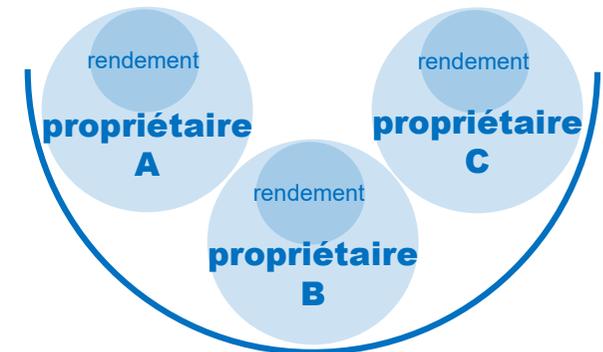
propriétaires

Ronquoz

et sa loi applicable



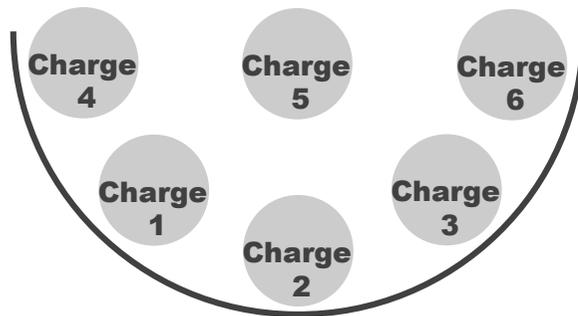
Ville de Sion



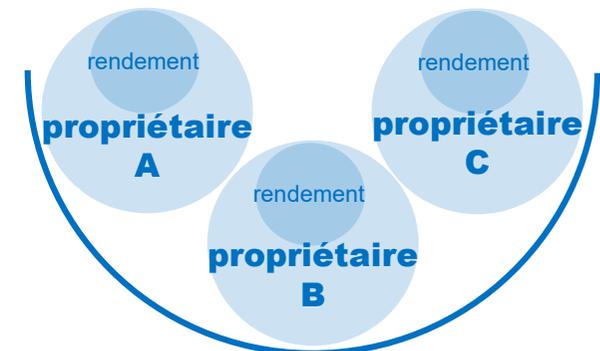
propriétaires

Une volonté politique

Ronquoz 21



Ville de Sion

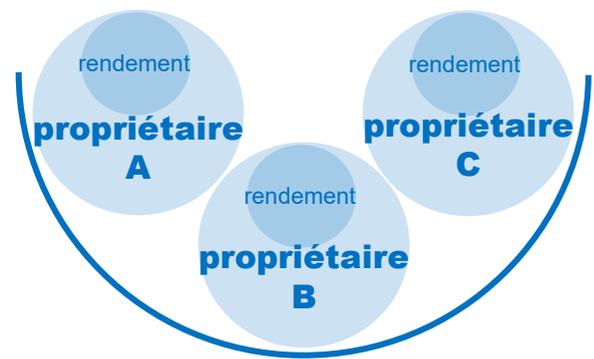
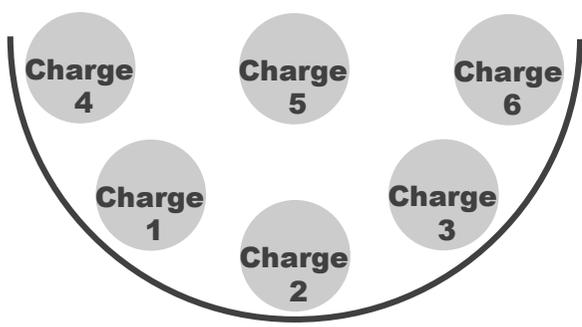
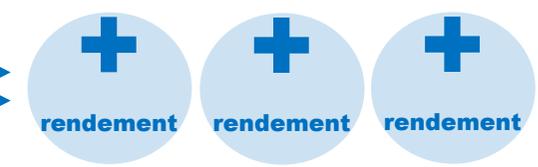
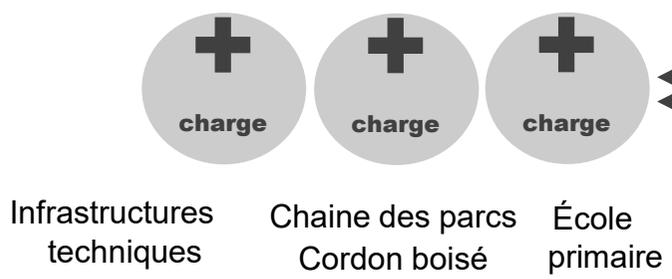


propriétaires

charges supplémentaires

Ronquoz 21

plus-values



Ville de Sion

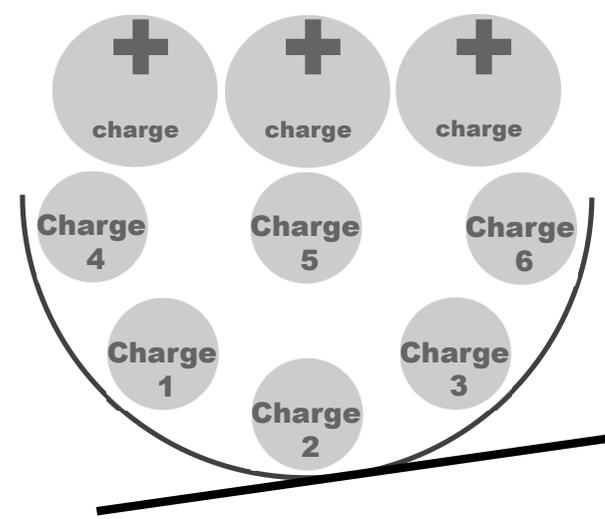
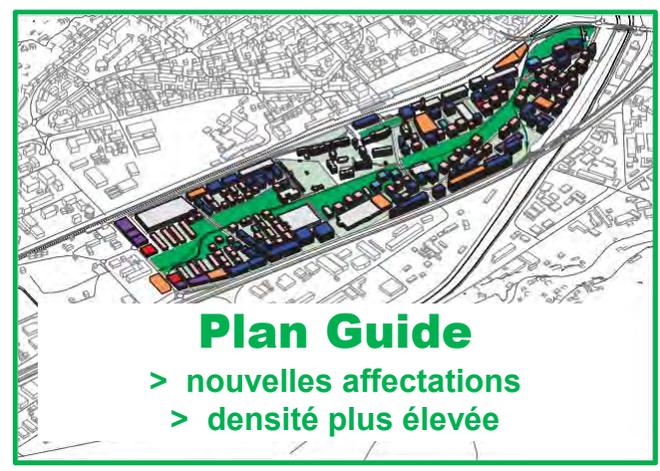
propriétaires

charges supplémentaires

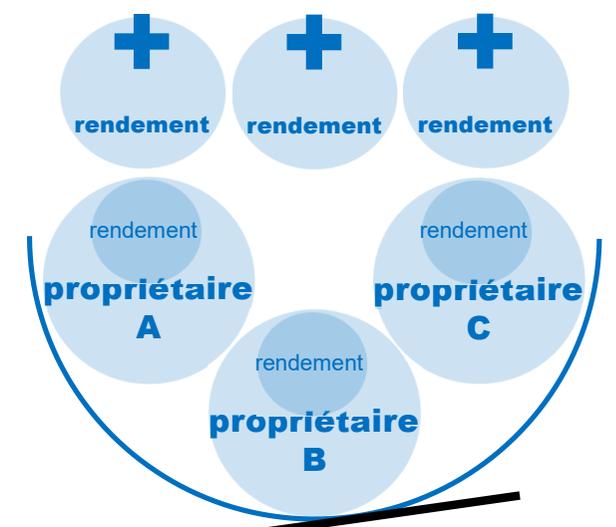
Ronquoz 21

plus-values

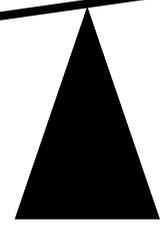
Qui paye?



Ville de Sion



propriétaires



charges supplémentaires

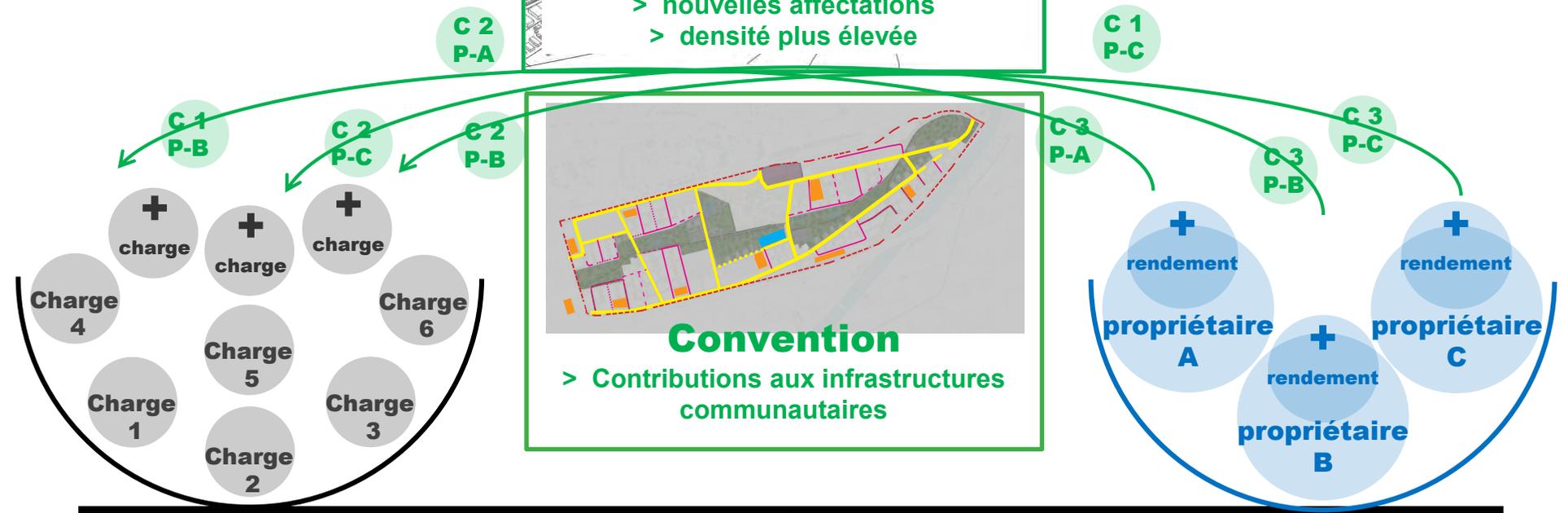
Ronquoz 21

plus-values

un mécanisme de
financement équilibré



contributions

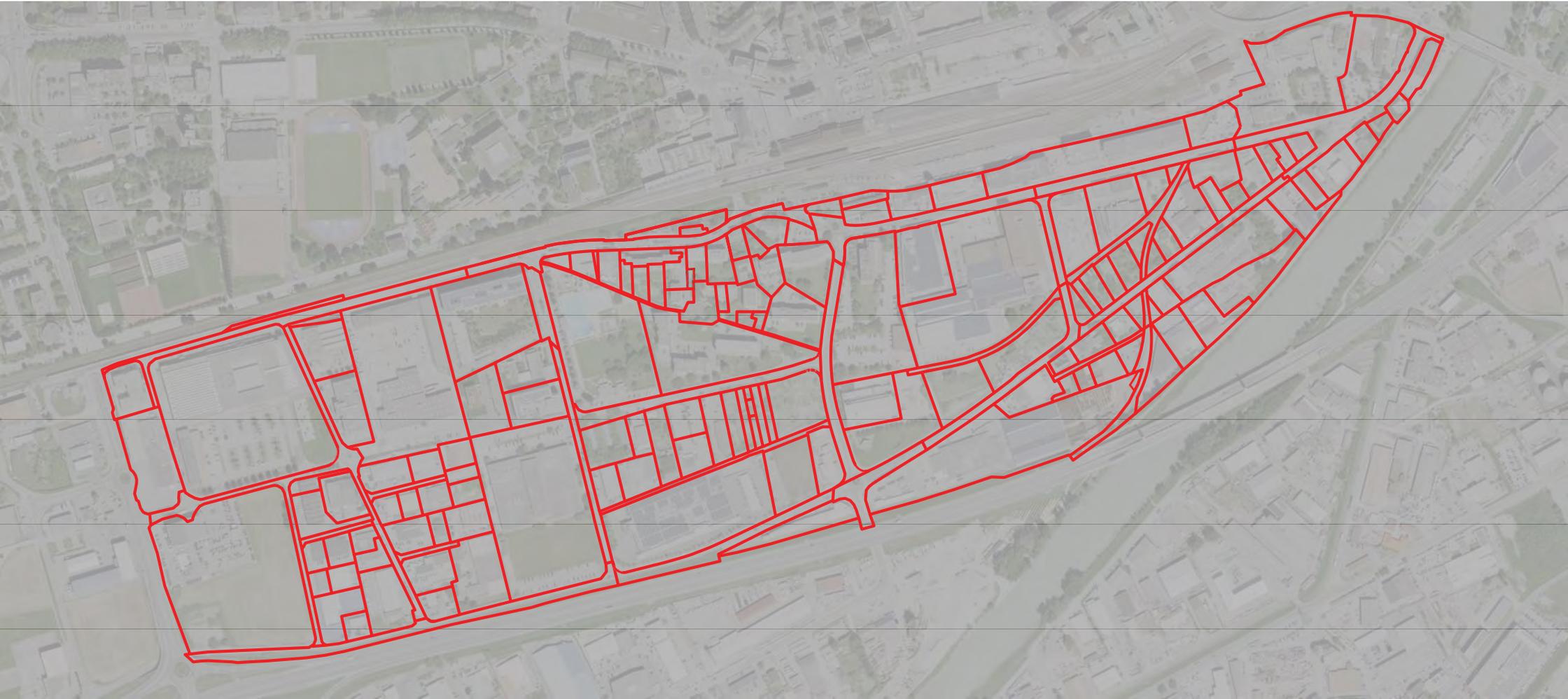


Ville de Sion

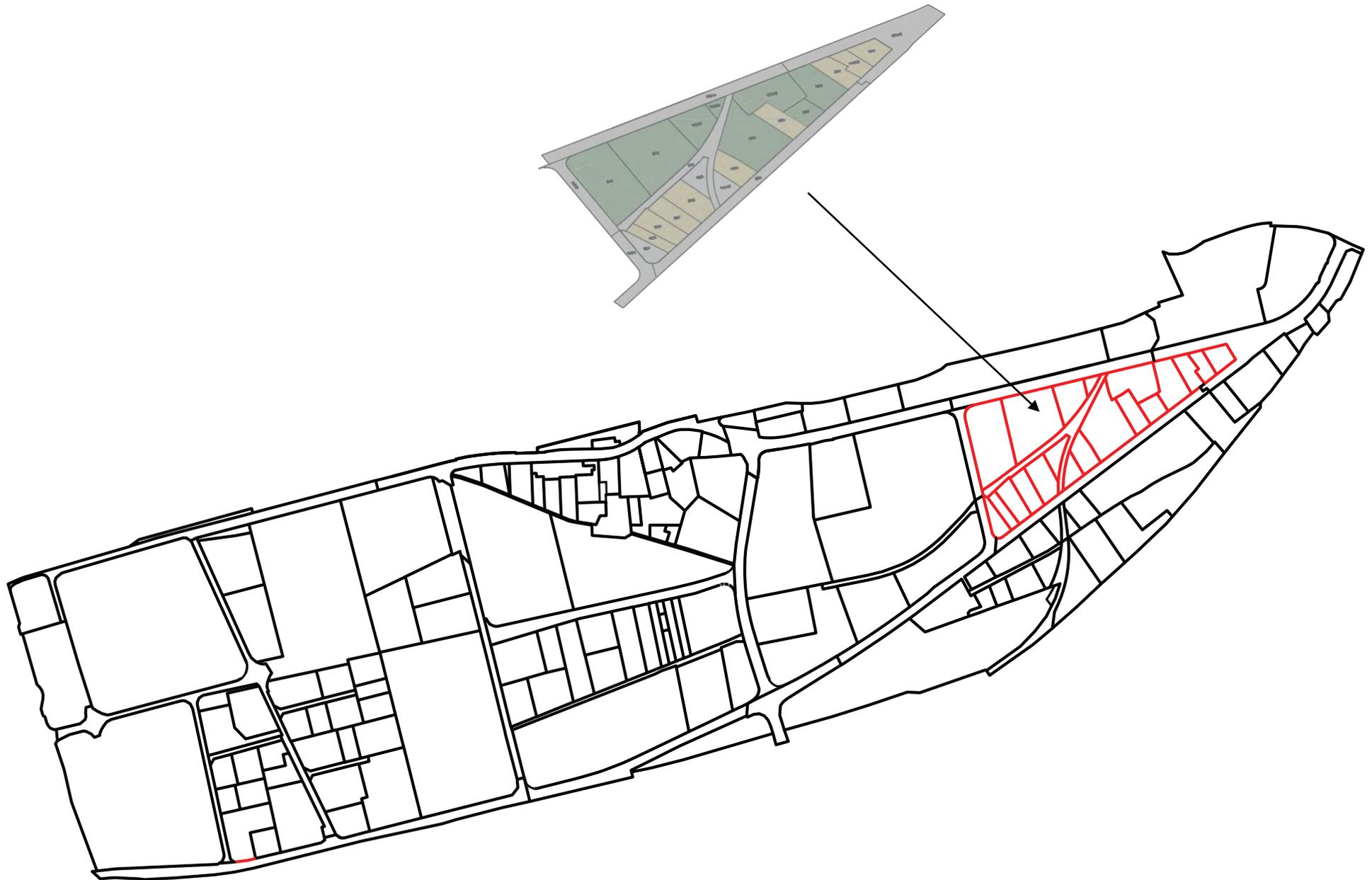
propriétaires

PROPRIÉTÉ PRIVÉE

La propriété privée est garantie par la constitution suisse. Dans le respect de cette garantie constitutionnelle, les propriétaires fonciers ont une responsabilité commune en matière d'aménagement du territoire.



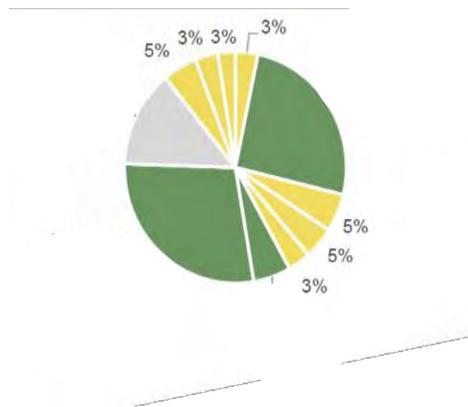
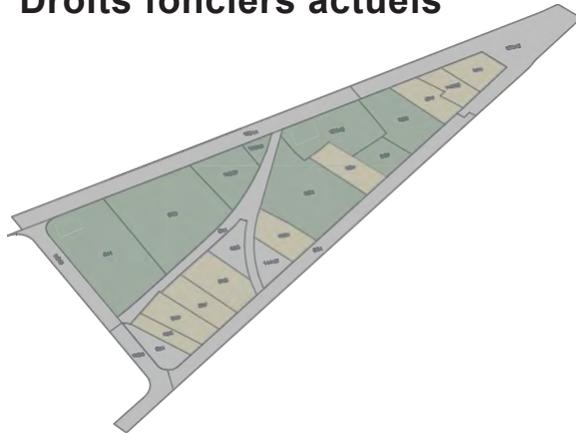
PROPRIÉTÉ PRIVÉE



NOUVEAUX DROITS FONCIERS

La mise en œuvre de Ronquoz 21 ne se fera pas par mutualisation des parcelles privées mais par la redistribution des nouveaux droits fonciers à chaque propriétaire individuel proportionnellement à ses droits initiaux.

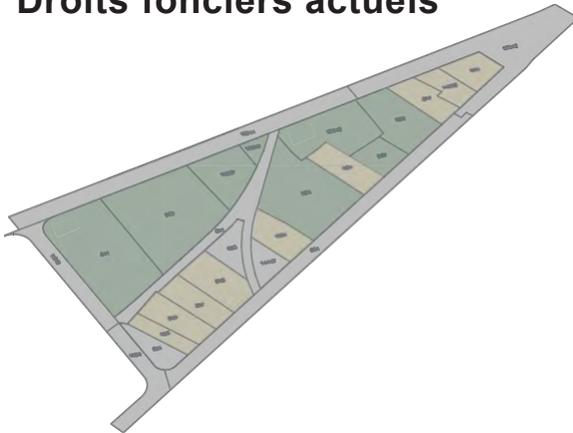
Droits fonciers actuels



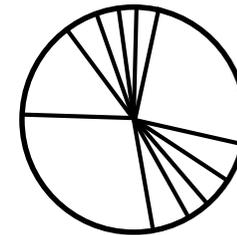
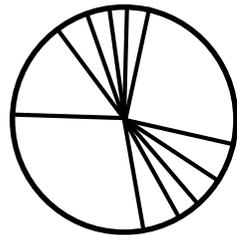
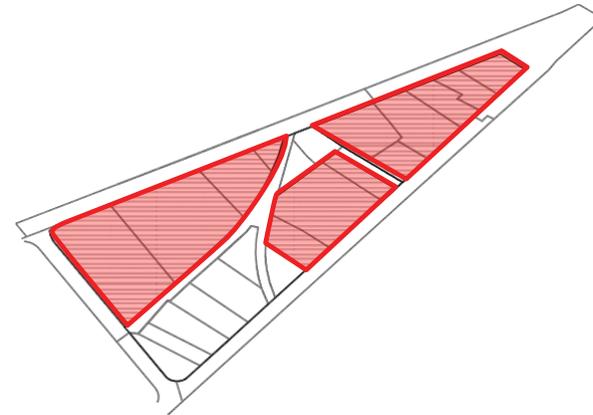
NOUVEAUX DROITS FONCIERS

La mise en œuvre de Ronquoz 21 ne se fera pas par mutualisation des parcelles privées mais par la redistribution des nouveaux droits fonciers à chaque propriétaire individuel proportionnellement à ses droits initiaux.

Droits fonciers actuels



Droits fonciers futurs

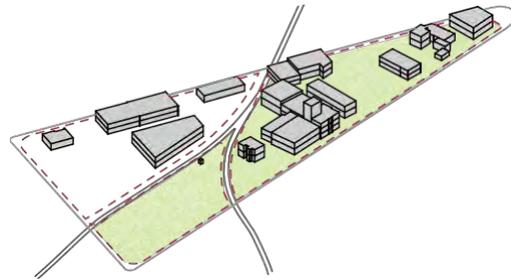


PLUS-VALUE

La densification et les nouvelles affectations (logements, activités tertiaires) vont apporter une plus-value à chaque propriétaire.

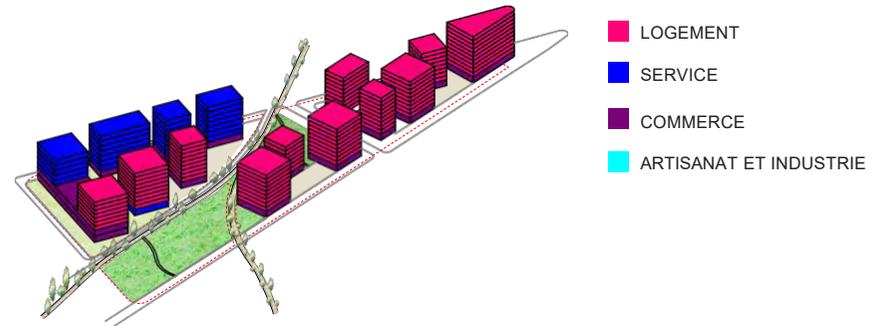
Densité actuelle < 1

Affectation mono-fonctionnelle



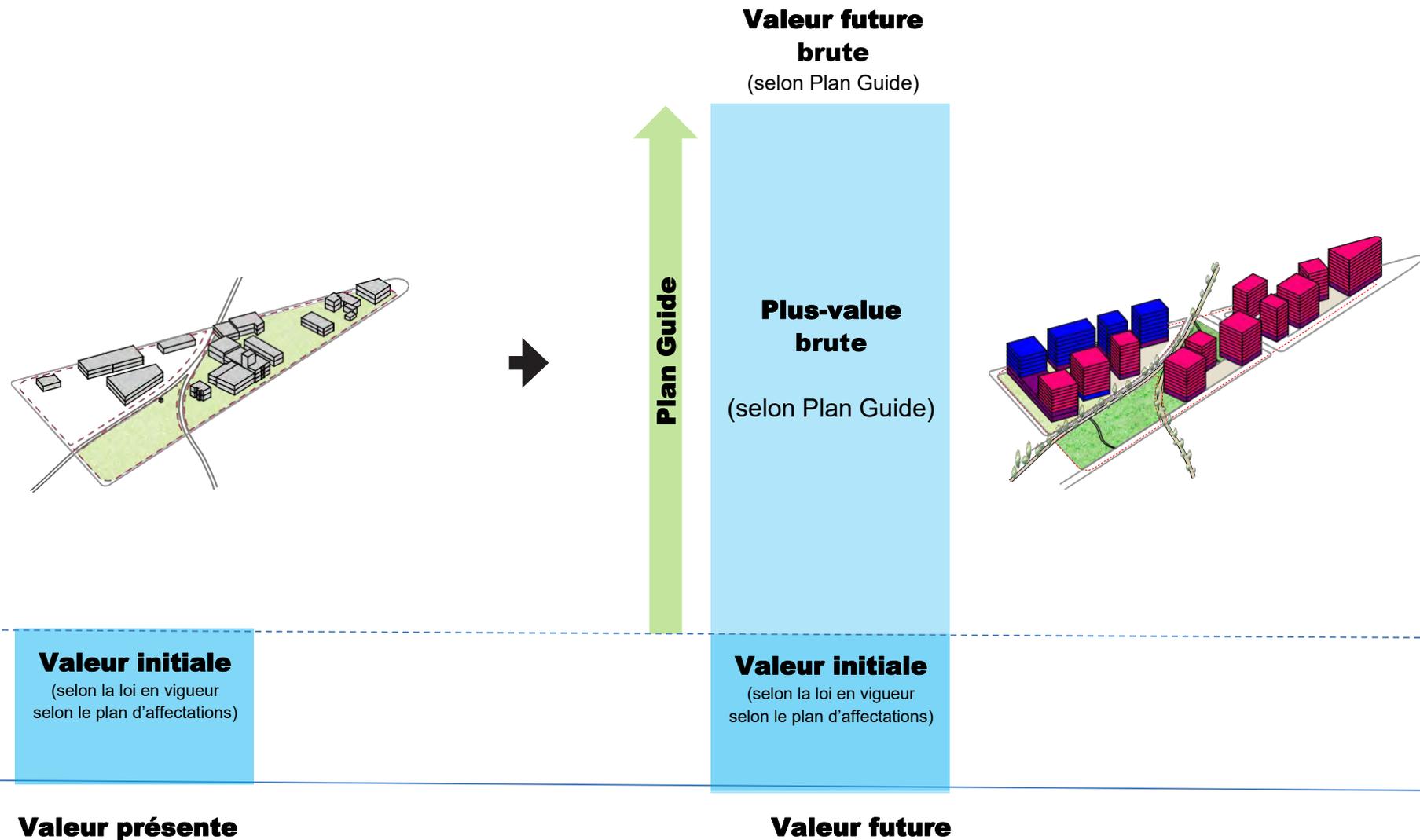
Densité future > 1

Affectation mixte



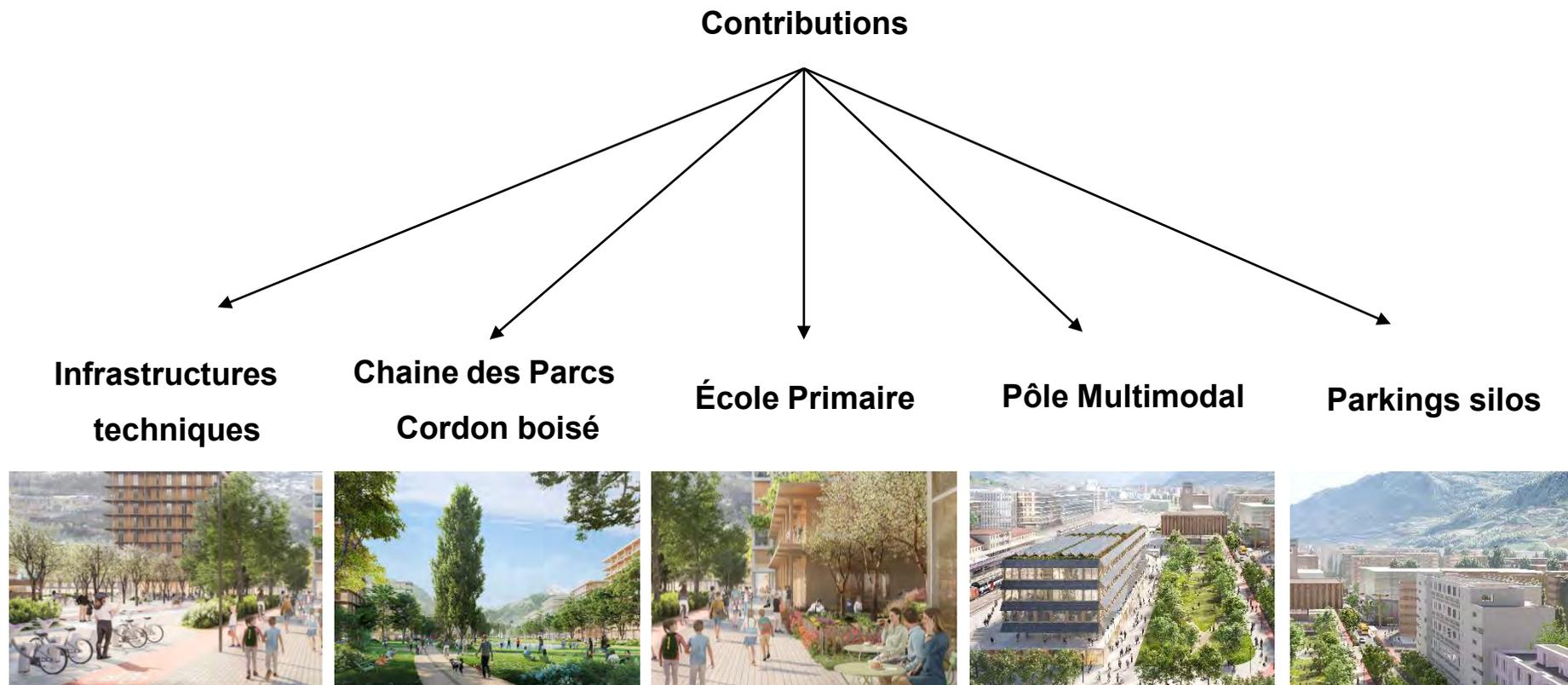
PLUS-VALUE

La densification et les nouvelles affectations (logements, activités tertiaires) vont apporter une plus-value à chaque propriétaire.



INFRASTRUCTURES COMMUNAUTAIRES

Les propriétaires devront participer au financement des infrastructures communautaires mais conserveront à leur profit une part substantielle de la plus-value foncière.



RÉSEAU STRUCTURANT

Le réseau structurant existant des voiries est conservé.
Il permet une mise en œuvre par secteur.



RÉSEAU STRUCTURANT

Le réseau structurant existant des voiries est conservé.
Il permet une mise en œuvre par secteur.



SECTEURS

Le réseau structurant existant des voiries est conservé.
Il permet une mise en œuvre par secteur.
Avec pour chaque secteur, un fragment de parc.



SECTEURS

Le réseau structurant existant des voiries est conservé.
Il permet une mise en œuvre par secteur.
Avec pour chaque secteur, un fragment de parc.



SECTEURS

Le réseau structurant existant des voiries est conservé.
Il permet une mise en œuvre par secteur.
Avec pour chaque secteur, un fragment de parc.



SECTEURS

Le réseau structurant existant des voiries est conservé.
Il permet une mise en œuvre par secteur.
Avec pour chaque secteur, un fragment de parc.



SECTEURS

Le réseau structurant existant des voiries est conservé.
Il permet une mise en œuvre par secteur.
Avec pour chaque secteur, un fragment de parc.



SECTEURS

Le réseau structurant existant des voiries est conservé.
Il permet une mise en œuvre par secteur.
Avec pour chaque secteur, un fragment de parc.



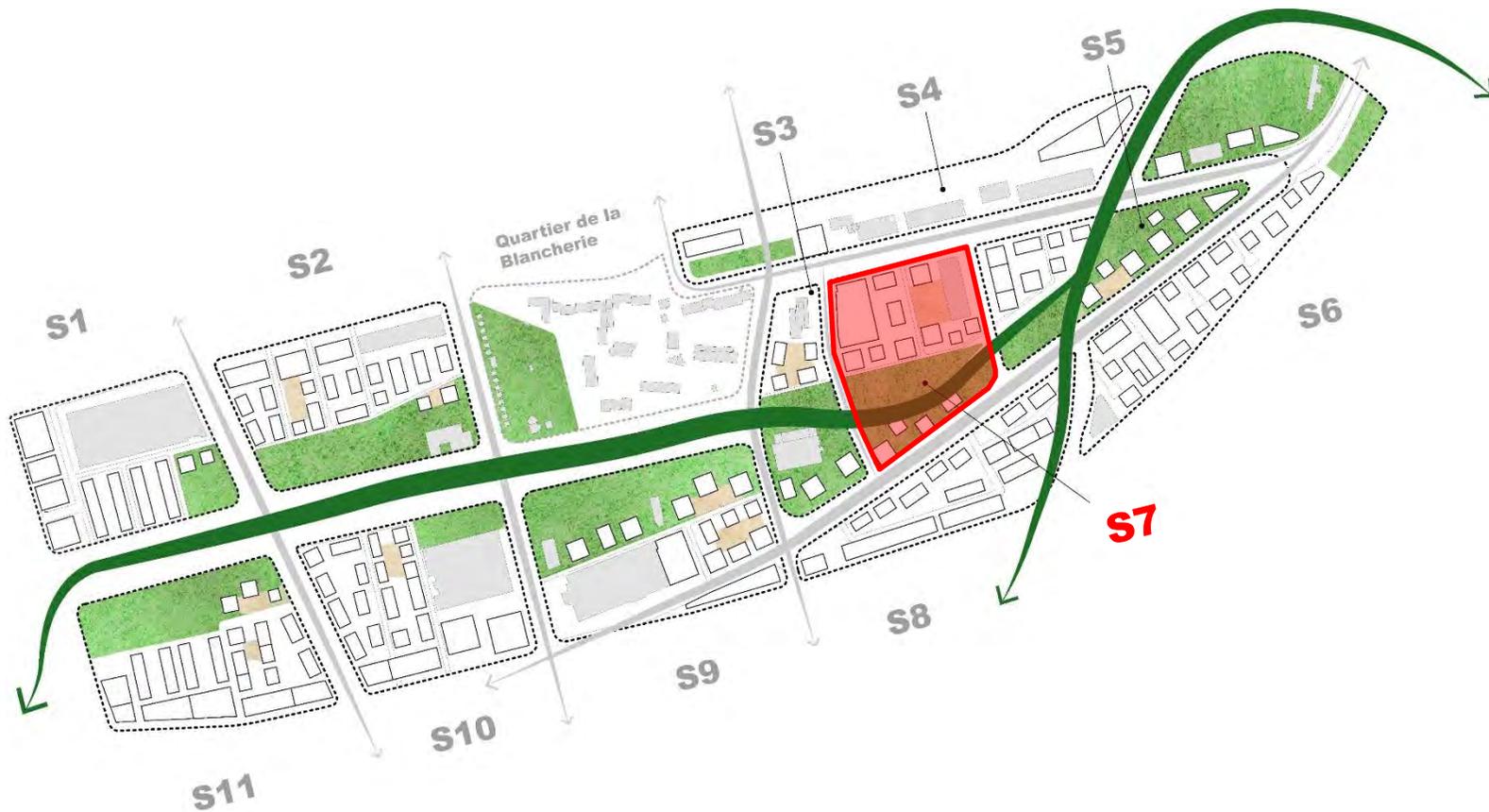
SECTEURS

Le réseau structurant existant des voiries est conservé.
Il permet une mise en œuvre par secteur.
Avec pour chaque secteur, un fragment de parc.



SECTEURS

Le réseau structurant existant des voiries est conservé.
Il permet une mise en œuvre par secteur.
Avec pour chaque secteur, un fragment de parc.



SECTEURS

Le réseau structurant existant des voiries est conservé.
Il permet une mise en œuvre par secteur.
Avec pour chaque secteur, un fragment de parc.



SECTEURS

Le réseau structurant existant des voiries est conservé.
Il permet une mise en œuvre par secteur.
Avec pour chaque secteur, un fragment de parc.



SECTEURS

Le réseau structurant existant des voiries est conservé.
Il permet une mise en œuvre par secteur.
Avec pour chaque secteur, un fragment de parc.



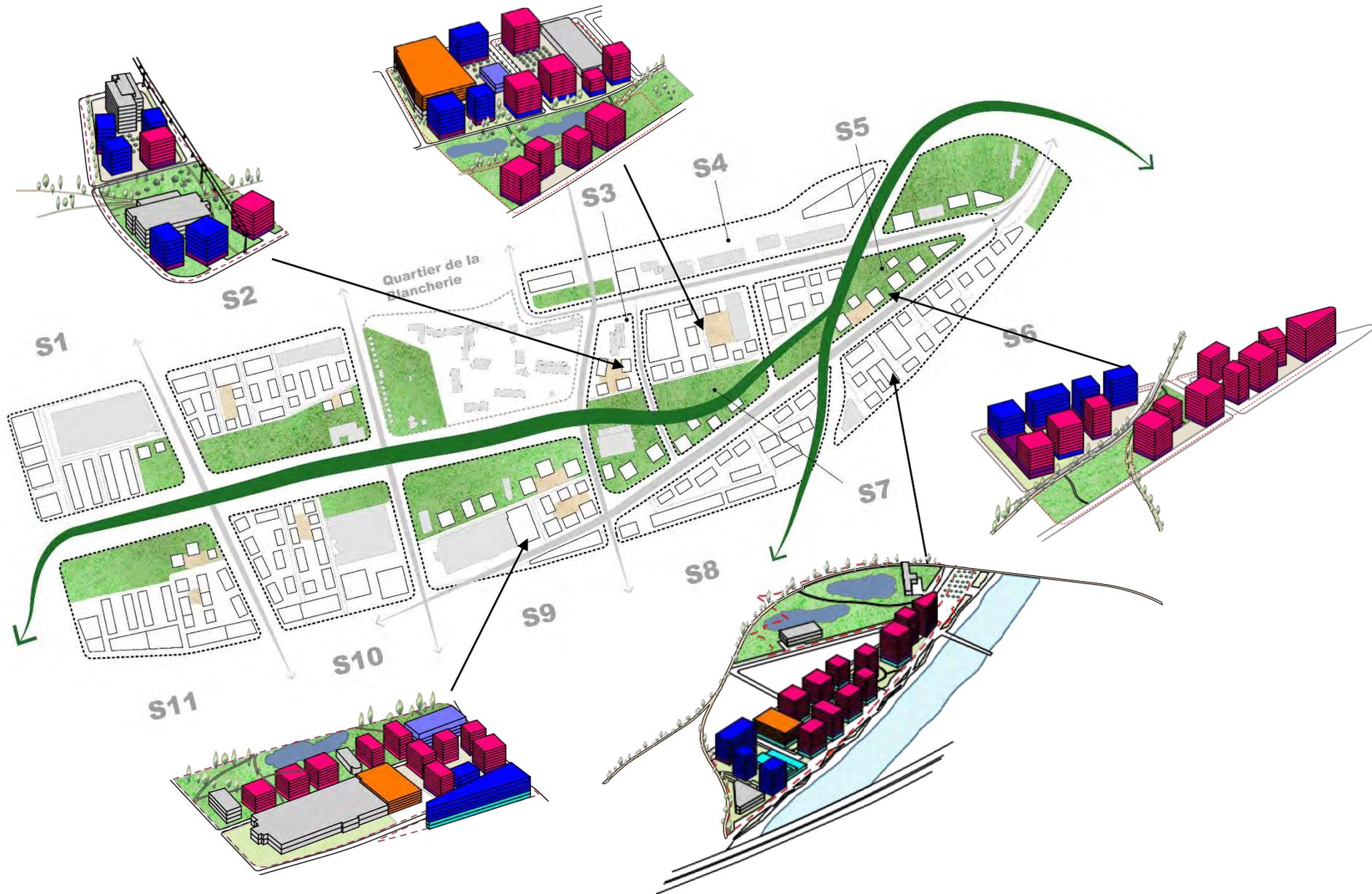
SECTEURS

Le réseau structurant existant des voiries est conservé.
Il permet une mise en œuvre par secteur.
Avec pour chaque secteur, un fragment de parc.



DYNAMIQUE PROPRE

Chaque secteur aura sa dynamique propre de développement en cohérence avec la vision d'ensemble finale.



ÉQUILIBRE FINANCIER

Chaque secteur s'équilibre par lui-même.



UN QUARTIER ATTRACTIF

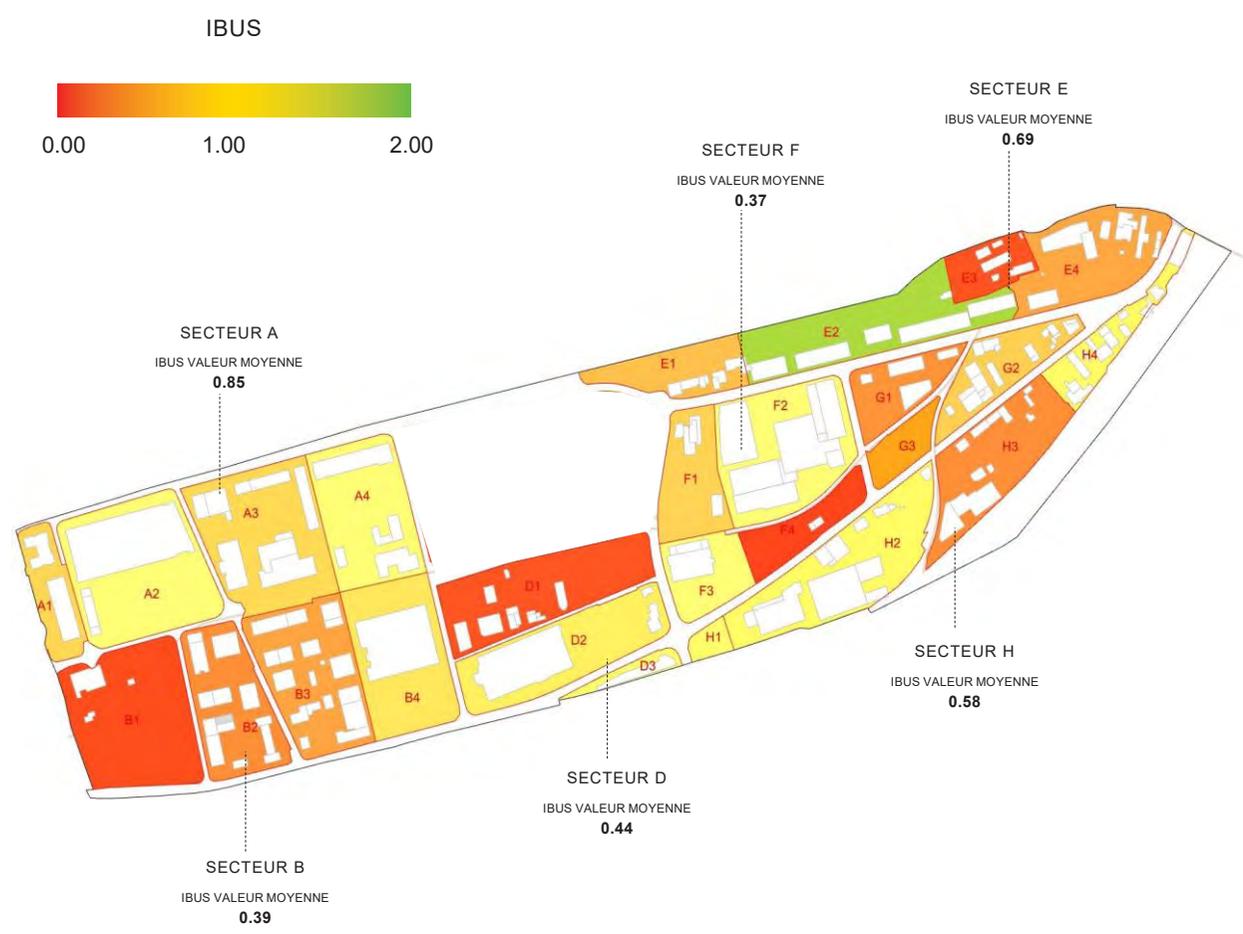
La création d'infrastructures communautaires permet de créer un quartier attractif et participe donc à la création de valeur ajoutée.



ANALYSE

EXPLOITATION ACTUELLE

*IBUS MOYEN ACTUEL (TOUTES ZONES CONFONDUES) : 0.45



Secteurs	Sous-secteurs	ST	IBUS	SBP totale
		m2		m2
A	A1	9'728	0.59	5'756
	A2	33'751	1.07	36'093
	A3	31'100	0.60	18'730
	A4	23'271	0.97	22'457
	SOMME	97'850		83'036
	MOYENNE		0.85	

B	B1	30'521	0.13	3'972
	B2	20'064	0.39	7'866
	B3	25'824	0.45	11'687
	B4	25'461	0.64	16'241
	SOMME	101'870		39'766
	MOYENNE		0.39	

D	D1	25'554	0.18	4'658
	D2	24'417	0.67	16'352
	D3/H3	3'385	0.77	2'610
	SOMME	53'356		23'620
	MOYENNE		0.44	

E	E1	11'783	0.53	6'272
	E2	26'510	1.57	41'746
	E3	7'710	0.17	1'290
	E4	21'538	0.46	9'944
	SOMME	67'541		59'252
	MOYENNE		0.88	

F	F1	14'010	0.58	8'095
	F2	29'778	0.89	26'986
	F3	11'149	0.93	10'356
	F4	9'210	0.05	474
	SOMME	63'947		45'911
	MOYENNE		0.69	

G	G1	10'692	0.40	4'312
	G2	13'228	0.57	7'486
	G3	5'627	0.00	0
	SOMME	31'790		11'798
	MOYENNE		0.37	

H	H1		0.77	
	H2	30'373	0.71	21'453
	H3	21'545	0.39	8'424
	H4/H5	10'273	0.71	7'273
	SOMME	64'493		37'150
	MOYENNE		0.58	

TOTAL	SOMME	539'728		352'099
	MOYENNE	74.4%	0.65	

Secteurs	Sous-secteurs	ST	IBUS	SBP totale (IBUS)
A/B/D/F/G/H		414'833	0.58	240'681

Secteurs	Sous-secteurs	ST	IBUS	SBP totale (IBUS)
A/B/D/F/G/H/E4		436'371	0.57	250'625

source : Odinga Picononi Hagen AG

DENSITÉ POTENTIELLE

VISION 2045 - PROJET

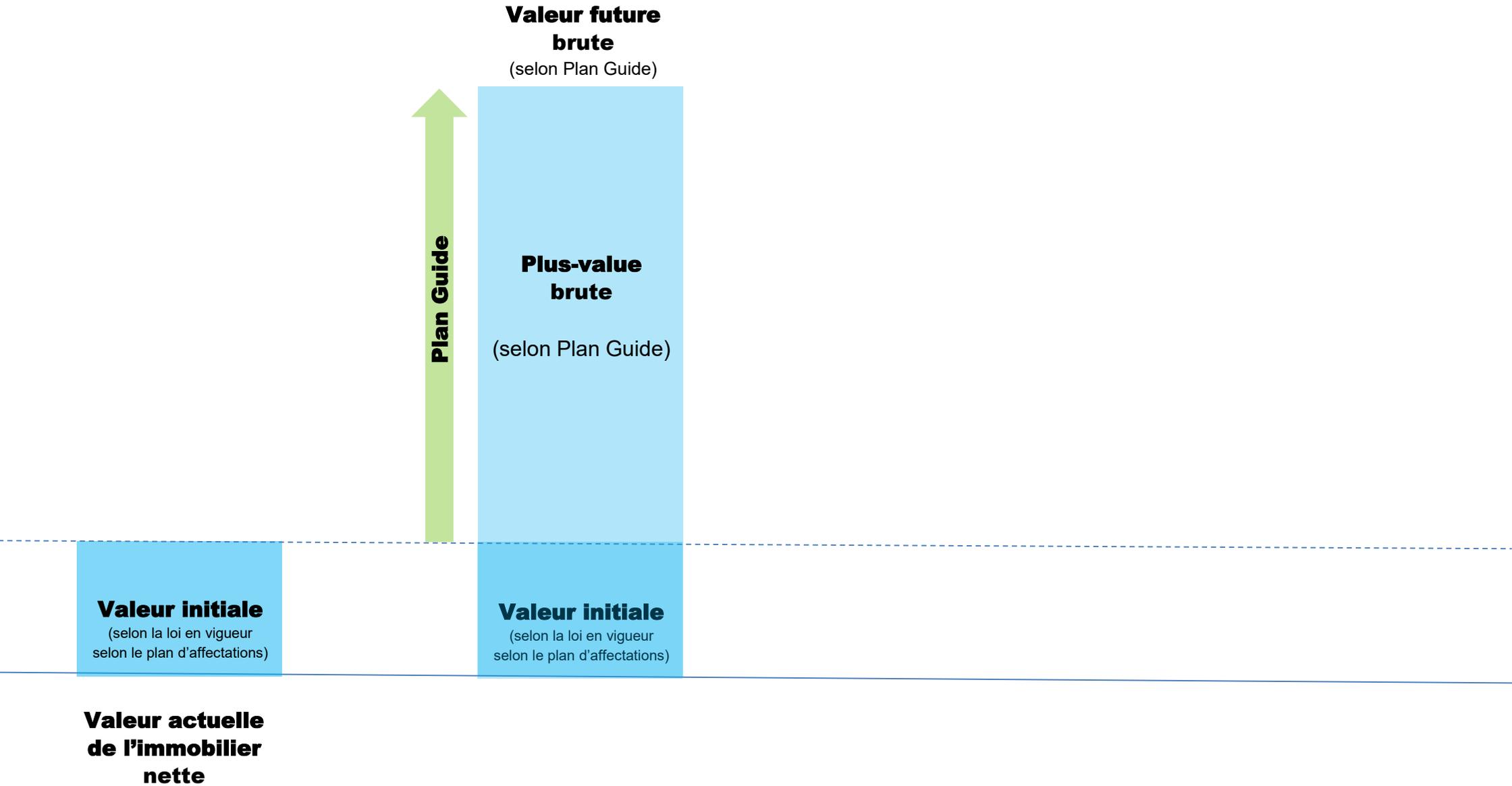
*IBUS MOYEN POTENTIEL DU PROJET : 1.65

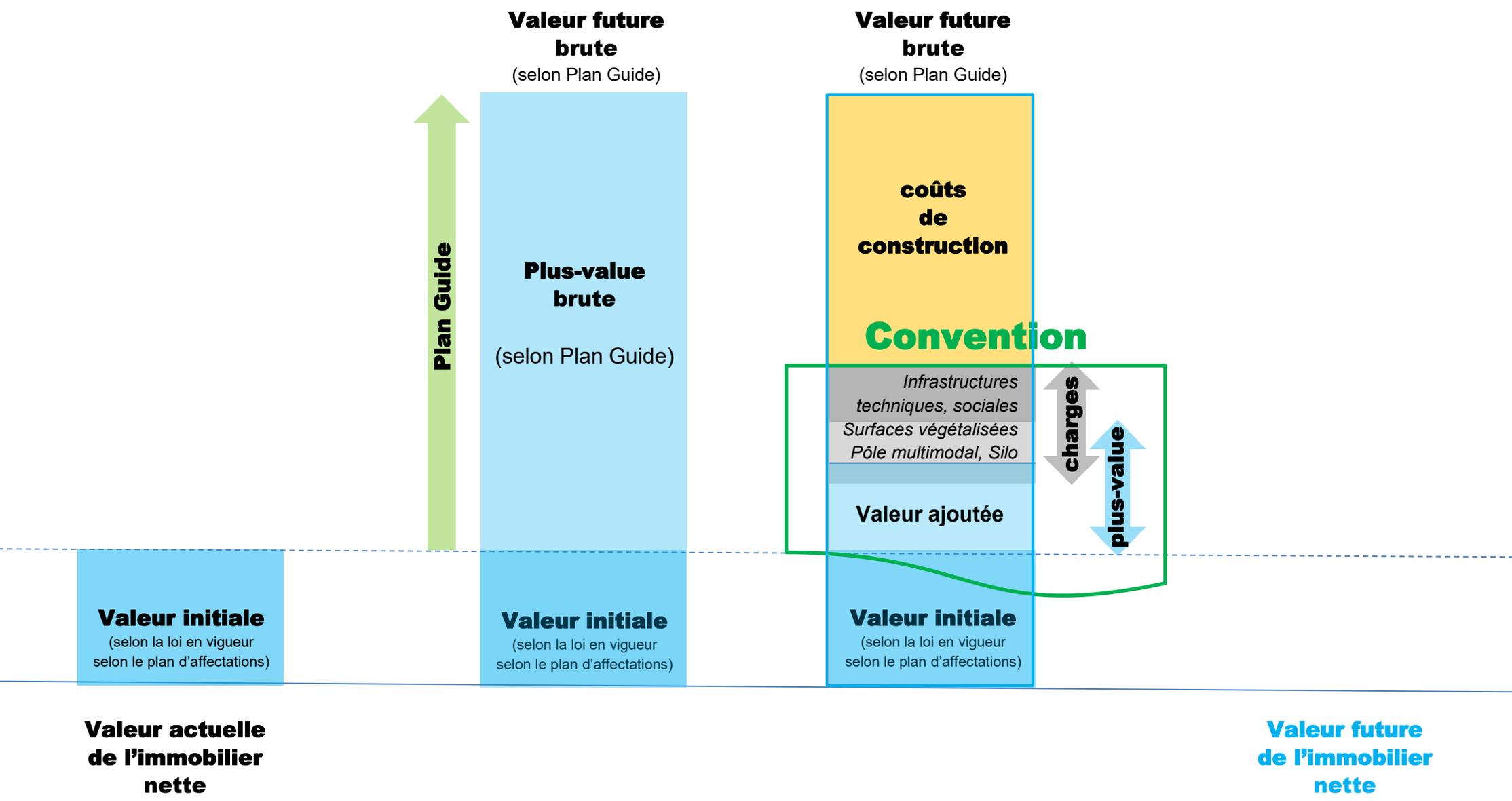


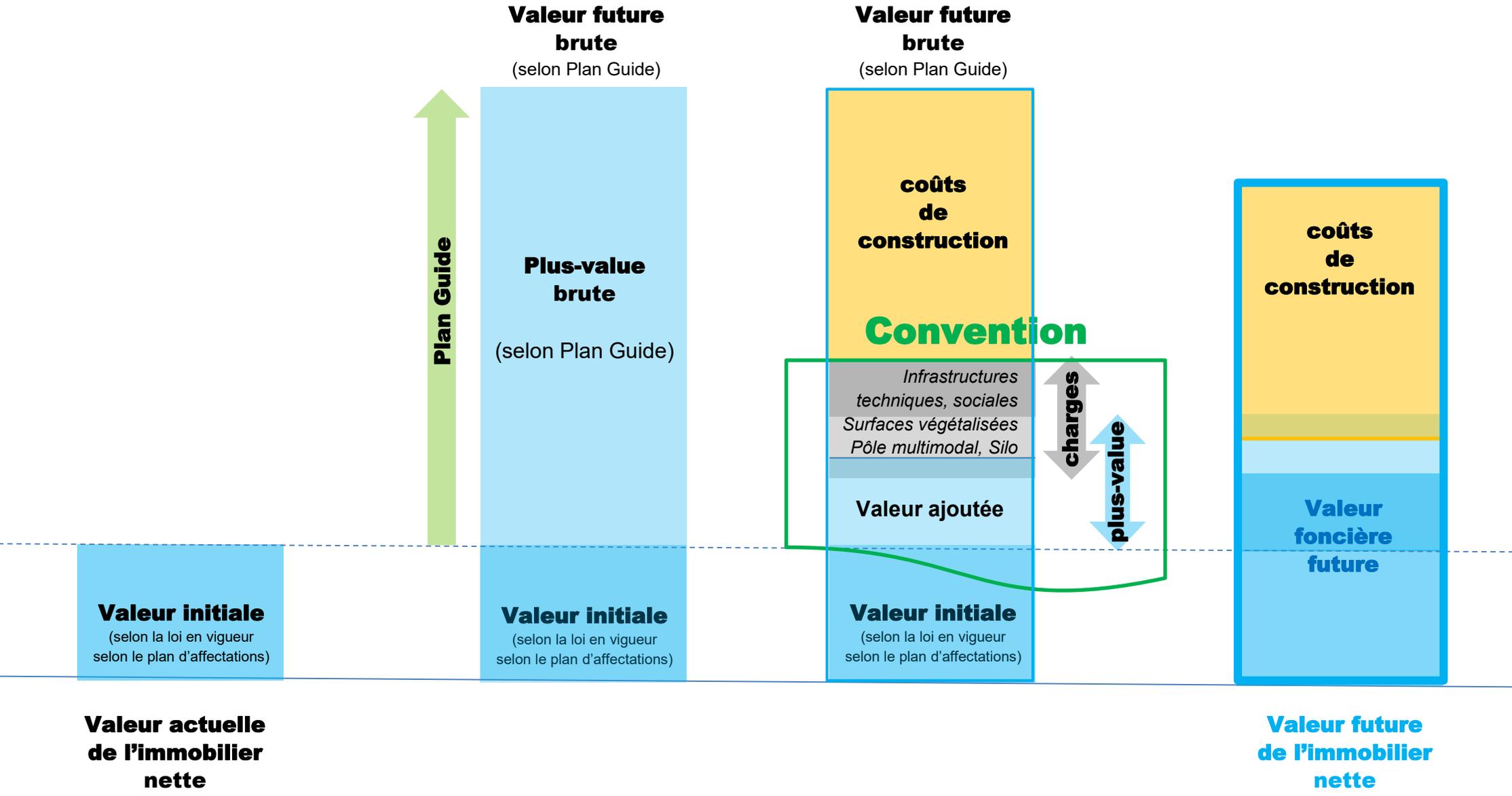
Valeur initiale

(selon la loi en vigueur
selon le plan d'affectations)

Valeur actuelle de l'immobilier nette







LE PRINCIPE DE CONVENTION

Qui sont les acteurs?

Les propriétaires / les développeurs / la Ville de Sion

Que fait la ville de Sion?

Elle met en œuvre les infrastructures communautaires en collaboration avec les propriétaires. Elle répartit les coûts et les charges pour atteindre les objectifs de planification publique.

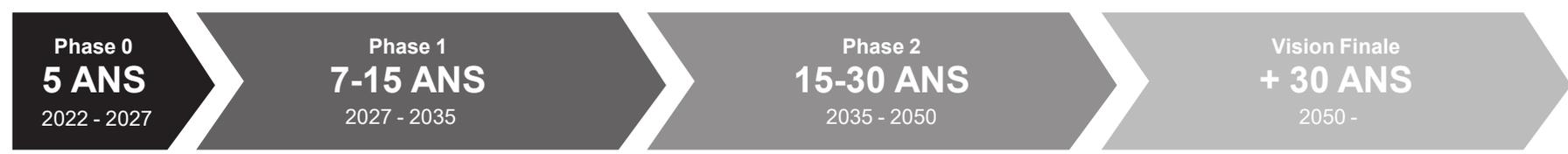
Pourquoi une convention?

Elle garantit la transparence et la calculabilité des coûts, des charges et des engagements requis.

Elle garantit **l'égalité de traitement** des bénéficiaires de la planification, qui conservent une part appropriée de la plus-value liée à la planification.

HYPOTHÈSE DE PHASAGE

Sur la base des données démographiques et économiques de la Ville de Sion.



~ 200,000 m²
+/- 2,000 habitants
+/- 2,500 emplois

~ 400,000 m²
+/- 2,000 habitants
+/- 1,500 emplois

~ 640,000 m²
+/- 2,000 habitants
+/- 1,500 emplois

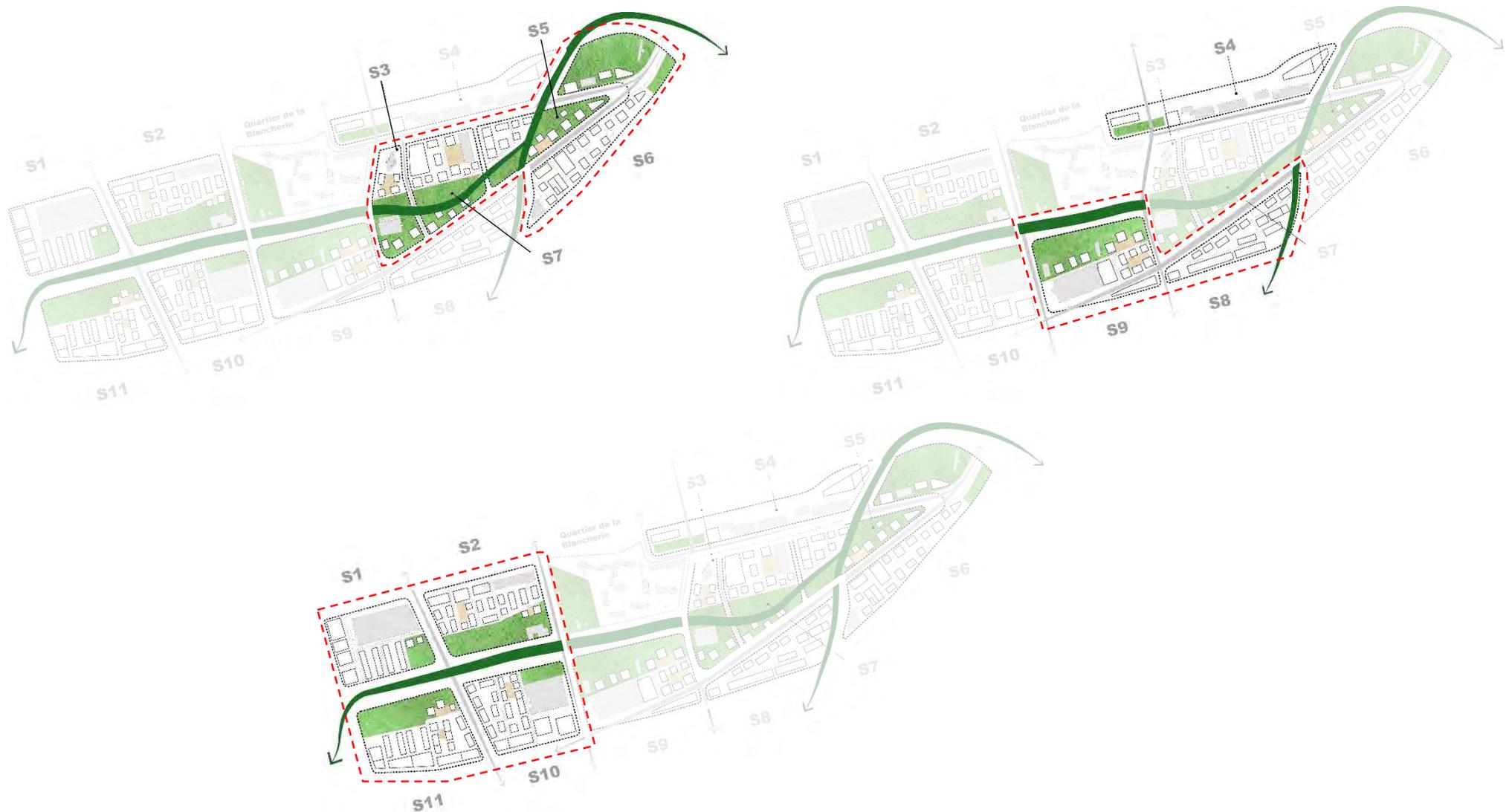


degré de développement

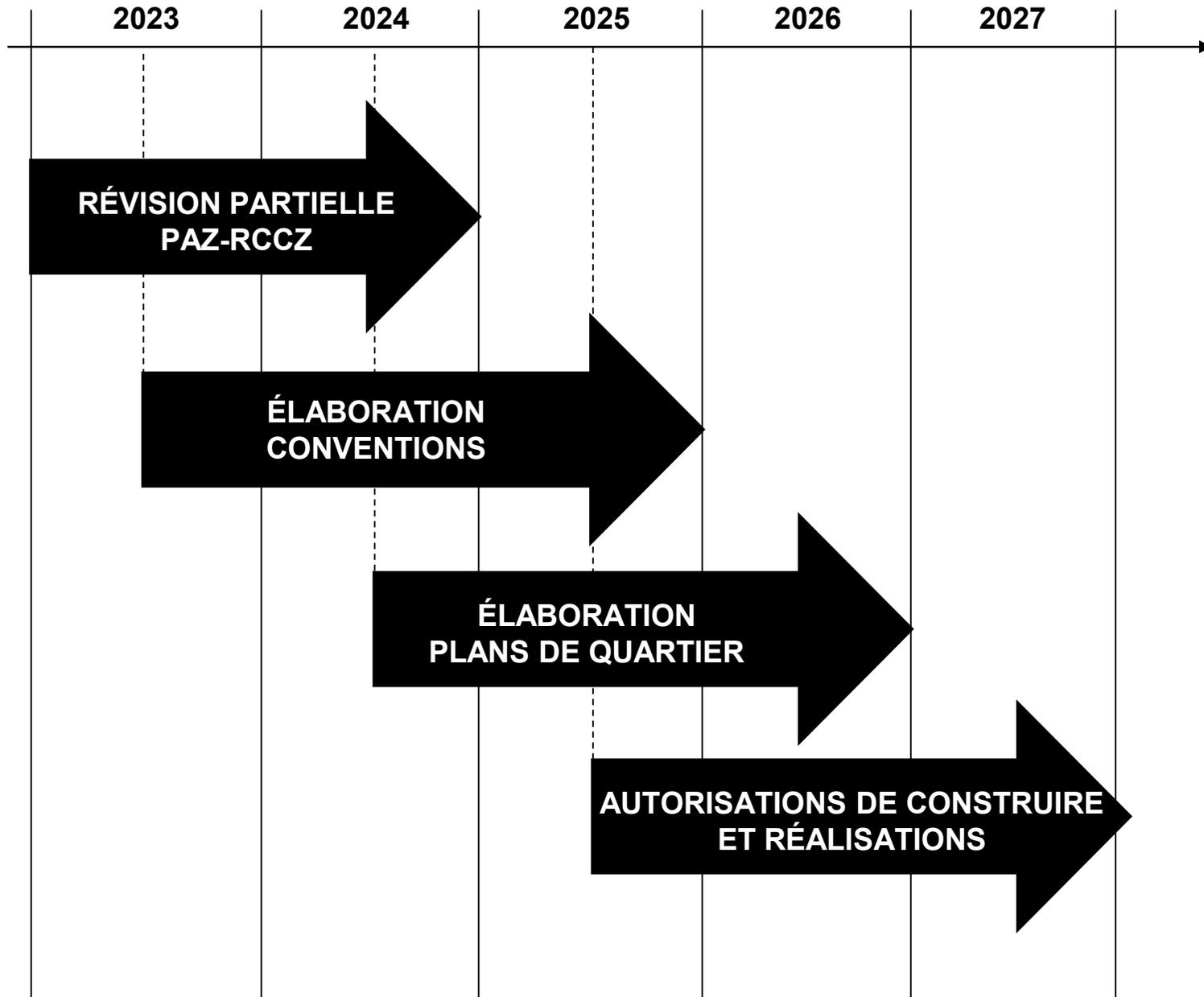
source : Odinga Picononi Hagen AG

SCÉNARIOS DE PHASAGE

Les secteurs se développeront au rythme des ententes entre les propriétaires et les développeurs.



CALENDRIER PROVISOIRE



REGROUPEMENT DES PROPRIÉTAIRES

Tous les acteurs d'un secteur doivent s'entendre pour répartir équitablement les nouveaux droits fonciers et les obligations d'équipement. (proportionnellement aux droits fonciers initiaux)



Récapitulons

La propriété privée est garantie par la Constitution Suisse

Dans le respect de cette garantie constitutionnelle, les propriétaires fonciers ont une responsabilité commune en matière d'aménagement du territoire

La mise en œuvre de R21 se fera par la redistribution des nouveaux droits fonciers

à chaque propriétaire individuel proportionnellement à ses droits initiaux , et non par mutualisation des parcelles privées

La densification et les nouvelles affectations vont apporter une plus-value

à chaque propriétaire

Les propriétaires devront participer au financement des infrastructures communautaires

mais conserveront à leur profit une part substantielle de la plus-value foncière

Le réseau structurant existant des voiries est conservé

Il permet une mise en œuvre par secteur. Chaque secteur aura sa dynamique propre de développement en cohérence avec la vision d'ensemble finale

Chaque secteur s'équilibre par lui-même

Tous les acteurs d'un secteur doivent s'entendre

pour répartir équitablement les nouveaux droits fonciers et les obligations d'équipement
Les secteurs dont tous les propriétaires se seront entendus seront les premiers à se développer

Récapitulons

La propriété privée est garantie par la Constitution Suisse

Dans le respect de cette garantie constitutionnelle, les propriétaires fonciers ont une responsabilité commune en matière d'aménagement du territoire

La mise en œuvre de R21 se fera par la redistribution des nouveaux droits fonciers

à chaque propriétaire individuel proportionnellement à ses droits initiaux, et non par mutualisation des parcelles privées

La densification et les nouvelles affectations vont apporter une plus-value

à chaque propriétaire

Les propriétaires devront participer au financement des infrastructures communautaires

mais conserveront à leur profit une part substantielle de la plus-value foncière

Le réseau structurant existant des voiries est conservé

Il permet une mise en œuvre par secteur. Chaque secteur aura sa dynamique propre de développement en cohérence avec la vision d'ensemble finale

Chaque secteur s'équilibre par lui-même

Tous les acteurs d'un secteur doivent s'entendre

pour répartir équitablement les nouveaux droits fonciers et les obligations d'équipement
Les secteurs dont tous les propriétaires se seront entendus seront les premiers à se développer

*Le Plan Guide se veut utiliser et gérer collectivement les ressources des biens communs
, permettant d'une part de faire des économies*

*.... et d'autre part de renforcer la cohésion des membres et le sentiment
de responsabilité par rapport à la communauté et à l'environnement*



La proposition d'intervention se concentre en une idée forte et juste , en un parti pris cohérent , à partir duquel va se déployer un récit capable d'articuler clairement dans le temps et l'espace une stratégie urbaine et son expression architecturale et paysagère , soit la géométrie du Grand Parc qui fonde le projet de Ronquoz .



A vibrant architectural rendering of a modern urban park. The scene is filled with lush greenery, including tall, slender trees and various shrubs. A paved path winds through the park, where people are seen walking, pushing a stroller, and playing with dogs. In the background, there are modern, multi-story buildings with large windows and balconies. A small pond or stream is visible, with people sitting on green chairs nearby. The sky is bright blue with light clouds, and snow-capped mountains are visible in the distance. The overall atmosphere is bright, sunny, and lively.

MERCI

This document and the ideas incorporated herein, as an instrument of professional service, is the property of Herzog & de Meuron and is not to be used or reproduced in any manner whatsoever, in whole or in part or any other project without the prior written permission from Herzog & de Meuron.

© HERZOG & DE MEURON

Démarche participative 2022 : objectifs

- **Mieux faire connaître le projet Ronquoz 21**
 - **Permettre aux habitants et aux acteurs de la ville et du quartier Ronquoz 21 de s'exprimer sur le projet de plan-guide**
 - **Outils : séances d'information, exposition publique, balades urbaines**
- Questions, réactions et propositions permettront d'enrichir le plan-guide**

Démarche participative 2022 : déroulement

- **Présentation au conseil général, le 15 mars 2022**
- **Séance d'information aux propriétaires fonciers, le 16 mars 2022**
- **Conférence de presse, le 16 mars 2022**
- **Exposition du projet de plan-guide, du 17 mars au 9 avril 2022**
- **Exposition en plein air, du 17 mars au 9 avril 2022**
 - **Balades urbaines commentées le 2 avril 2022**
- **Ateliers participatifs pour propriétaires fonciers, entreprises et habitants du quartier, associations et groupes d'intérêt, le 31 mars 2022**
- **Séance publique de restitution, début 2023**

Finalisation du plan-guide

- **Intégration des résultats de la démarche participative**
 - **Consolidation des principes urbanistiques, de mobilité, de paysage et d'espace public, du concept de durabilité**
 - **Définition des règles pour Ronquoz 21 : affectations de la zone, degrés de mixité, morphologies, etc.**
 - **Définition des cahiers des charges pour les plans de quartier**
- ➔ Plan-guide finalisé : hiver 2022-2023**

Révision partielle du PAZ-RCCZ

- **Modification de l'affectation : de « zone industrielle 2 » à « zone mixte »**
- **Révision partielle du PAZ-RCCZ pour Ronquoz 21 : 2023 - 2024**
- **Homologation de la modification partielle du PAZ-RCCZ : fin 2024 (sous réserve d'éventuels recours)**

Premières réalisations de Ronquoz 21

- **Début des développements de détail de Ronquoz 21:**
 - **Initiation des premières conventions: mi-2023**
 - **Elaboration des premiers plans de quartier: courant 2024**
 - **Autorisations de construire: courant 2025**
- ➔ Premières réalisations: à partir de 2025**

Démarches parallèles d'ici-là

Construction d'une nouvelle sous-station électrique :

- **Concours d'architecture : fin 2021-début 2022**
- **Démarrage des études en vue de la construction de la nouvelle sous-station électrique**

Réalisation d'un premier parc autour des anciens abattoirs :

- **Projet en 2022**
- **Réalisation 2023-2024**

Calendrier



Ronquoz 21

**Merci pour votre
attention**