



VILLE DE SION



# Liaison plaine-montagne: TRV et développement territorial

M. Vincent Kempf

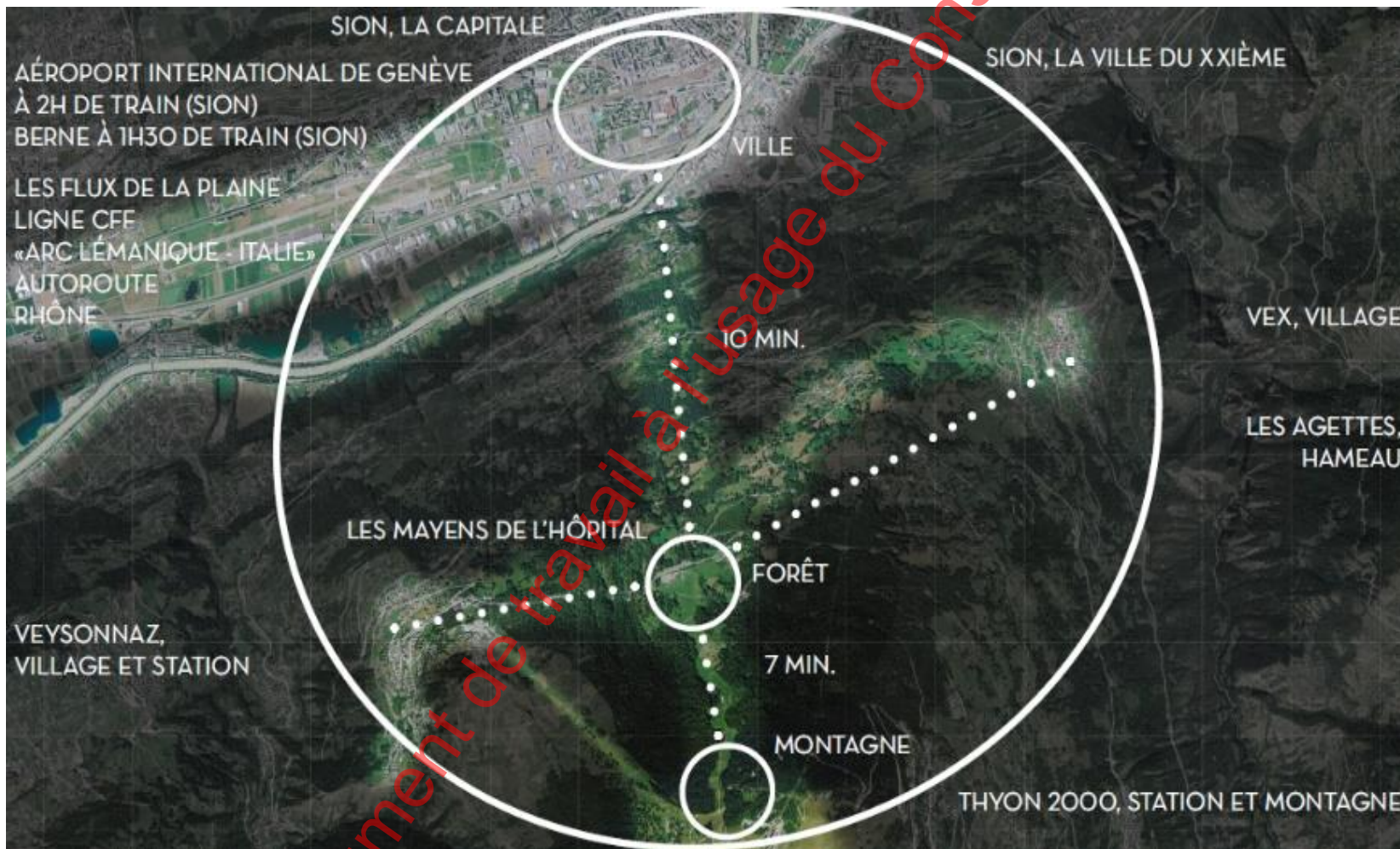
Chef du service de l'urbanisme et de la mobilité



VILLE DE SION



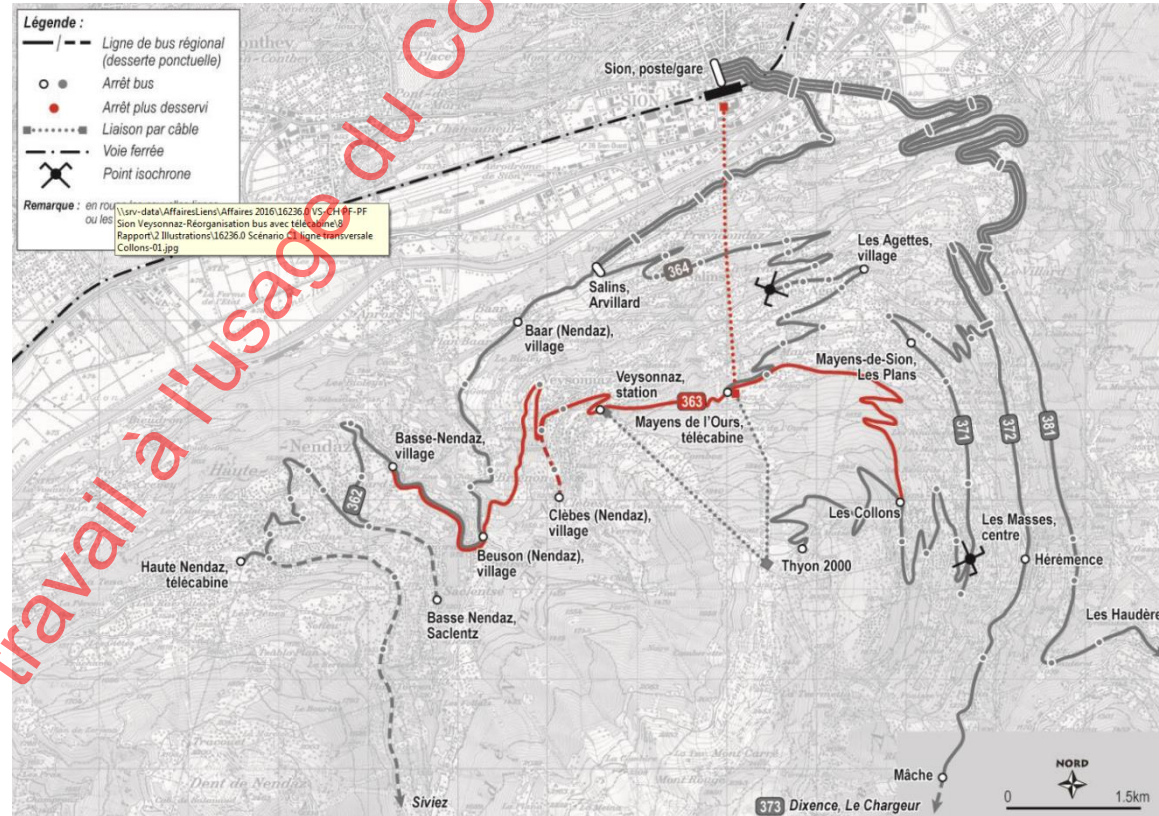
## Une formidable accessibilité locale, régionale, internationale





## Liaison câblée + bus: une nouvelle offre en transport

- Selon les études du Service cantonal de la mobilité, une nouvelle ligne de bus en rabattement sur les Mayens-de-l'Ours sera créée
- Elle desservira Les Collons – Le haut des Agettes – les Mayens de l'Ours – Veysonnaz et Basse-Nendaz
- Les fréquences seront doublées par rapport à l'offre actuelle avec des temps de parcours réduits





## Transport régional voyageurs (TRV)

- La liaison Sion – Mayens de l'Ours figure comme «infrastructure de transport public par câble» dans le nouveau Plan directeur cantonal , en «coordination réglée», stade ultime avant de lancer les procédures.
- L'objectif est d'intégrer la liaison câblée dans le réseau de transports publics du coteau et, plus globalement, du Valais
- La demande de reconnaissance en TRV , formellement soutenue par les communes de Sion, Vex, Veysonnaz et Nendaz, est soumise au Canton et à l'Office fédéral des transports.





## La coordination avec la planification et le PAZ-RCCZ

- La fiche de coordination C12/2 du PDCant *Sion – Mayens de l'Hôpital (Thyon 2000 – 4 Vallées) Transport à câbles assurant un service public* a été établie et validée par le Conseil d'Etat le 15 mars 2017.
- La fiche D6 du PDCant «Infrastructure de transport public par câble» a été entérinée par le Grand Conseil le 8 mars 2018.
- Une procédure de modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions (RCCZ) est initiée pour se mettre en conformité avec les demandes formelles du Canton et de la Confédération.
- Cette procédure concerne:
  - La création d'une zone d'affectation spéciale pour les stations amont et aval: *zone de construction et d'installation publique transport à câbles*
  - La mise en place d'un alignement de 7 m de part et d'autre du câble pour garantir le passage de la liaison

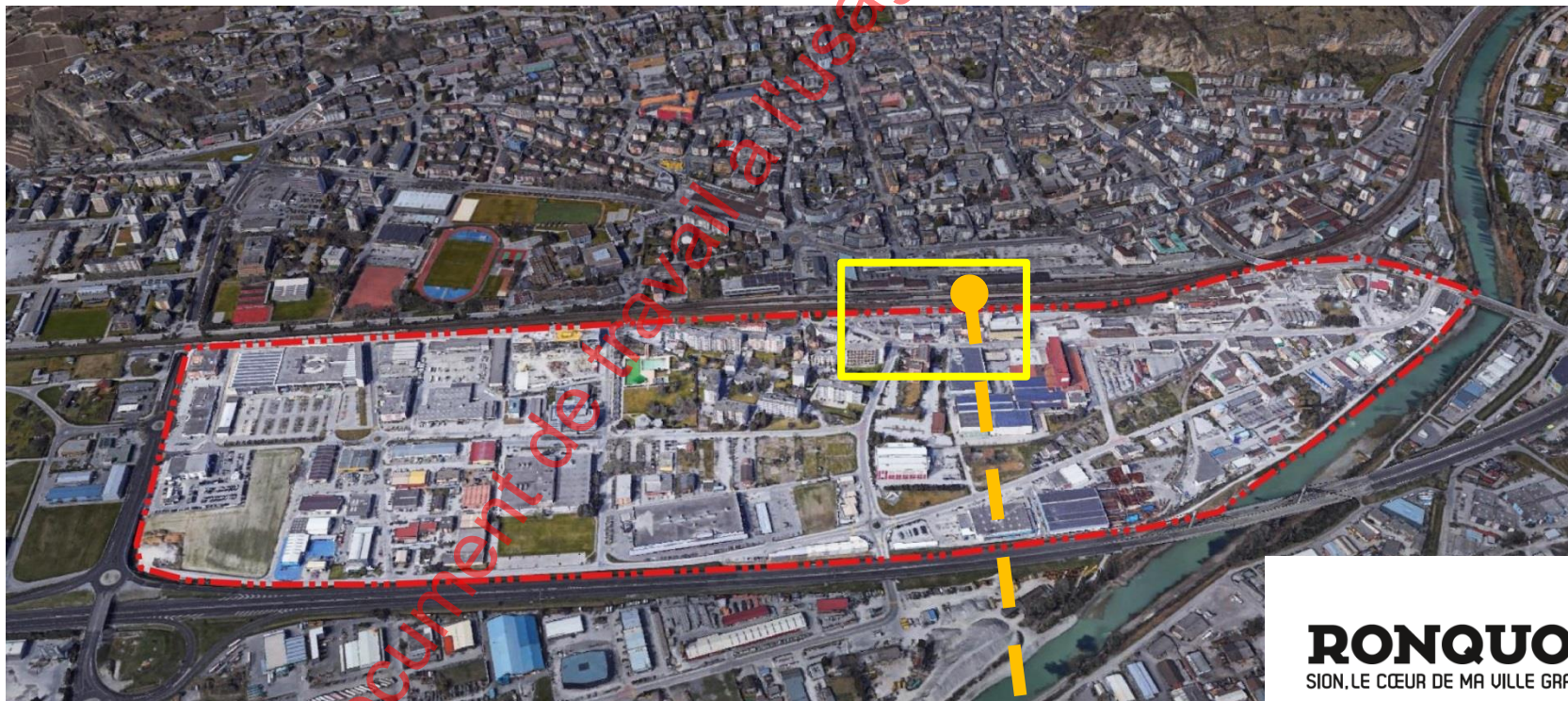


VILLE DE SION



## Le pôle de la gare, dispositif majeur de Ronquoz 21

- L'emplacement de la télécabine résulte des études tests de 2016
- L'espace de la gare sud est une pièce urbaine majeure du quartier
- Le MEP a été lancé en janvier. Les résultats sont attendus pour déc. 2019



**RONQUOZ** <sup>21</sup>  
SION, LE CŒUR DE MA VILLE GRANDIT



# Mayens-de-l'Ours: «plus» qu'un quartier





# Les Mayens-de-l'Ours: des PAZ à revoir

## LES 2 PERIMETRES CONCERNES



**Nécessité d'une vision cohérente de développement grâce à des PAZ coordonnés : redéfinition des délimitations et des affectations.**



## Les Mayens-de-l'Ours: ensoleillement annuel

Site	Altitude	Décembre**	Mars**	Juin**	Annuel***
Mayens Ours, téléphérique	1470m	0h28	10h31	14h52	2021h
Mayens Ours, secteur Est	1470m	1h15	10h27	14h52	2060h
Pravindondaz, café st-pierre	730m	0h00	9h13	14h19	1894h
La Vernaz, café de la poste	1030m	0h00	9h39	14h38	1949h
Thyon 2000, parking	2090m	7h03	11h09	15h15	2296h
Sion, gare	490m	5h00	9h59	13h56	2140h
Haute Nendaz, centre sportif	1365m	1h20	10h24	14h40	2063h
Max théorique*, latitude 46		8h37	11h51	15h44	



# Mayens-de-l'Ours: des expertises détaillées

## ANALYSES EFFECTUÉES

### A. Socio-économique

Analyse du produit/Etude de marché/Projection de la rentabilité/Prix du foncier/Pertinence des fonctions

### B. Tourisme et patrimoine

Evolution et diversification/Rôle des complémentarités/Analyse proposition clientèle cible proposé par l'expert socio-économique/Analyse besoin et attente clientèle touristique/ Patrimoine/ Image du projet

### C. Mobilité

A mi-coteau/Rôle liaison câblée autres modes de TP/Mobilité douce/Approche TIM < Concepts de desserte et pré choix

### D. Energie

Caractéristiques énergétiques quartier durable/Complémentarité – énergie/ Ressources et équipement (assainissement/ eau potable)/ Définition de lignes énergétiques stratégiques.

### E. Urbanistique

Plan de synthèse urbanistique issu des expertises/Implantation/Volumétrie/Répartition des affectations/Phasage/ Cahier des charges pour l'élaboration d'un MEP/ Etude-test



# Mayens-de-l'Ours: un public-cible varié

(pré-étude programmatique)

	Jeunes professionnels (40%)	Familles (20%)	Jeunes (pré)retraités (40%)	Avant-garde urbaine
<b>Parcours de vie</b>	Solos et couples, 20 à 45 ans	Jeunes couples et familles avec enfants	Solos et couples 50-70 ans	Solos et couples 40-70 ans
<b>Concept du quartier</b>	Offrir un logement fonctionnel avec «services» à la montagne proche des pistes de ski	Offrir un logement avec les qualités de la maison individuelle à la montagne dans un quartier avec «tout» !	Offrir un logement lumineux à la montagne dans un quartier avec «tout» sans voiture	Offrir des logements contemporains «chics» dans des immeubles avec «services exclusifs».
<b>Revenu</b>	Public de classes moyennes.	Public de classes moyennes.	Public de classes moyennes et classes moyennes supérieures.	Classes moyennes supérieures.
<b>Lifestyle</b>	Classique, Snow lover & Outdoor enthusiast	Classique, Snow lover & Outdoor enthusiast	Classique, Snow lover & Outdoor enthusiast	Contemporain, Snow lover & Outdoor enthusiast
<b>Bassin de chalandise</b>	Sion + communes de montagne des districts voisins	Sion principalement	Sion + communes de montagne des districts voisins + Suisse	Suisse + Europe
<b>Taille des logements</b>	1-2 pièces : 40% 3 pièces : 50% 4 pièces : 10%	3 pièces : 50% 4 pièces : 40% 5 pièces : 10%	2 pièces : 20% 3 pièces : 50% 4 pièces : 30%	1-2 pièces : 20% 3 pièces : 45% 4 pièces : 35%
	Location : 100%	Location : 40 % à 60% PPE principale : 40 à 60%	Location : 40 % à 60% PPE principale : 40 à 60%	PPE résidence secondaire ou résidence touristique : 100%



VILLE DE SION



# Mayens-de-l'Ours: le programme envisagé

(pré-étude programmatique)

Logements «résidents à l'année»

27'000 m<sup>2</sup>

+

Bâtiments existants

3'800 m<sup>2</sup>

Pôle «loisirs»

7'000m<sup>2</sup>

Commerces + Activités

2'000 m<sup>2</sup>

Location

17'000 m<sup>2</sup>

PPE

10'000 m<sup>2</sup>

Résidence  
touristique

«PPE en  
exploitation  
hôtelière»

5'000 m<sup>2</sup>

Pôle bien-  
être

2'000 m<sup>2</sup>

Commerces  
de quartier

1'000 m<sup>2</sup>

Autres  
activités

1'000 m<sup>2</sup>

**Programme  
phare possible**


















(EPFL, UNI, salle de  
réunion, ...)



VILLE DE SION

# Un développement cohérent du quartier, en lien avec la télécabine

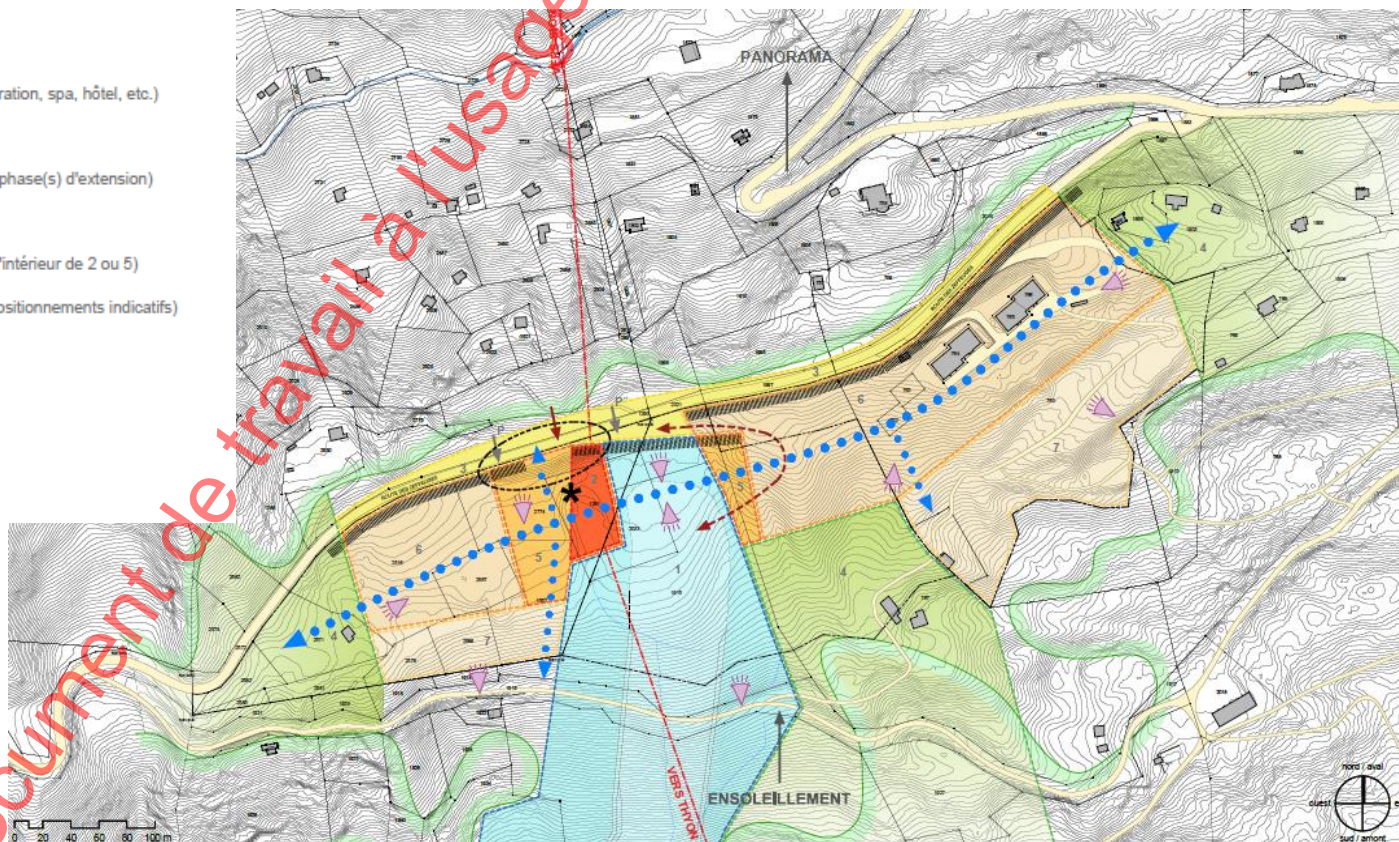
## LÉGENDE

-  limite périmètre forestier (relevé "Google Earth")
-  secteur après proposition de reconfiguration des zones à bâtir (Urbaplan - mai 2018)
-  fronts à traiter (talus, murs de soutènement, fronts bâtis, etc.)
-  périmètre "FIS" (limites à vérifier)
-  périmètre liaison câblée
-  périmètre aménagements route (limites indicatives)
-  périmètre sites remarquables à préserver
-  périmètre prioritaire des activités (commerces, restauration, spa, hôtel, etc.)
-  périmètre d'implantation prioritaire des logements
-  périmètre d'implantation secondaire des logements (phase(s) d'extension)
-  périmètre d'interface TP (limites indicatives)
-  bâtiment emblématique (positionnement indicatif / à l'intérieur de 2 ou 5)
-  cheminements mobilité douce principaux à prévoir (positionnements indicatifs)
-  cheminements existants
-  accès logistique (positionnements indicatifs)
-  accès parking (positionnements indicatifs)
-  vues à valoriser (positionnements indicatifs)

## INDICATIONS COMPLÉMENTAIRES

périmètres 2, 5 et 6 : h. bâti max. depuis T.N. = 19 m. (R+5 max.)

périmètre 7 : h. bâti max. depuis T.N. = 13 m. (R+3 max.)





## Les Mayens-de-l'Ours: synthèse du volet socio-économique

- Un quartier à forte identité et à positionnement unique visant la complémentarité
- Un public-cible varié et issu de la classe moyenne
- De fortes attentes pour une qualité urbaine et architecturale des bâtiments (démarche déjà initiée + concours + Plan de quartier)
- Une répartition programmatique et typologique adaptée au marché immobilier local et aux attentes du public-cible
- Des prix de location adaptés aux cibles résidentielles et non-résidentielles.
- Un panel de services adaptés aux attentes et aux besoins des cibles avec des systèmes de mobilité innovants.



## Les Mayens-de-l'Ours: concept touristique

- **Excursionniste > Potentiel de 3'000'000 de personnes à moins de 3 heures de déplacement. La télécabine est une expérience en soi. Point de vue sur la ville de Sion, la plaine et le panorama (line).**
- **Ski > Accès et arrivée par le front de neige.**
- **Points de départ et d'arrivée de randonnées**
- **Activités ludiques liées à la pente > Luge d'été – Tubing – Trotin'herbe – Downhill – Parapente - etc.**
- **Congrès et Séminaires > Infrastructures complémentaires avec la plaine et Thyon 2000**
- **Ressourcement > Pôle bien-être, balades en pleine nature, détente**
- **Evènements, Culture > Centres d'interprétation. Complémentarité avec la ville.**



## Les Mayens-de-l'Ours: concept de mobilité

- **Quartier avec peu de voitures, utilisant la complémentarité du câble et une nouvelle offre de car-sharing**
- **Zones d'échanges aux deux extrémités à soigner** : la place du village, le pôle d'échange aux Mayens-de-l'Ours, la gare et ses différents modes de rabattement (bus urbains et régionaux, le parking, etc.) en plaine à Sion.
- **La liaison bus diamétrale est améliorée pour assurer l'accès au quartier depuis les villages / générateurs (notamment Veysonnaz)**
- **Le réseau de cheminements piétons interne au quartier est lisible et direct, bien aménagé, attractif et convivial**
- **Mise en œuvre des facilités nécessaires pour les habitants, clients et visiteurs du quartier** : transport des bagages, livraison d'aliments ou de meubles, etc.



## Les Mayens-de-l'Ours: concept énergétique

- Construction selon label de type MINERGIE-ECO au minimum, ou SNBS.
- Utilisation de 4 agents énergétiques principaux :
  - Le bois énergie (plaquettes), pour les besoins thermiques (avec possibilité de CAD local), approvisionnement local (trilage du Cône de Thyon);
  - La récupération de chaleur sur les eaux usées
  - Le solaire thermique en toiture et/ou façade;
  - Le solaire photovoltaïque en toiture, pour autoconsommer une part la plus importante possible des besoins électriques du site.



VILLE DE SION



# Les Mayens-de-l'Ours: suite du processus

LES ÉTUDES À MENER POUR LA RÉALISATION DU QUARTIER

ACCOMPAGNEMENT PROCESSUS

MANDAT D'ÉTUDE PARALLÈLE (MEP)

ADAPTATION DU PLAN DES ZONES

+

PLAN DE QUARTIER



VILLE DE SION

## Thyon 2000



- Situé sur la commune de Vex, à la limite communale Sion
- Porte d'entrée des 4 Vallées (plus grand domaine skiable de Suisse)
- Un panorama unique
- Construction dense et compacte
- 1'800 lits touristiques
- Des opportunités de valorisation et de développement.
- Etudes intercommunales en cours pour le développement du domaine skiable (mise en valeur du plateau de Thyon) et la connexion physique avec l'arrivée.



VILLE DE SION



**Merci de votre attention**