

Les Journées du logement de Granges 2 sept. 2021

Ronquoz 21 Le développement d'un quartier à vocation mixte

Lilli Monteventi Weber
Urbanisme & Mobilité
Ville de Sion



Caractéristiques

- Tissu hétérogène
 - Affectations
 - Densités
 - Structuration
 - Présence de la «nature»
- Essor dès années 1960
 - industries,
 - artisanat,
 - quartier d'habitation,
 - piscine
- En mutation progressive depuis les années 2000
 - Activités tertiaires
 - Formation technique
 - Campus hautes écoles



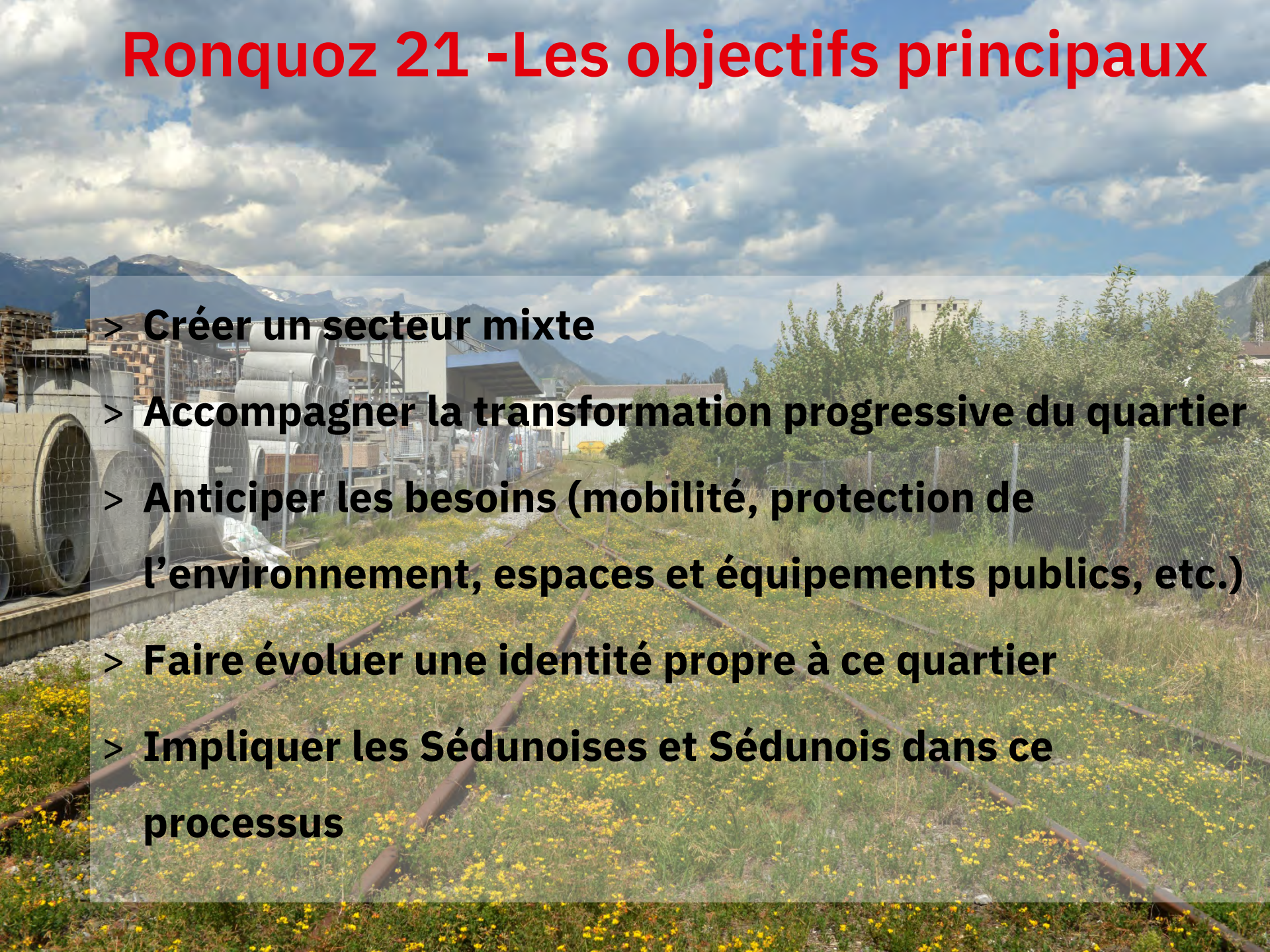
Caractéristiques du site

- Surface du quartier Ronquoz 21 : **env. 60 ha (600'000 m²)**
- Occupation actuelle: **4200 emplois et 900 habitants**
- Projections 2050: **10 000 emplois-habitants**
- Horizon de planification/réalisation: **2050 (+30 ans)**



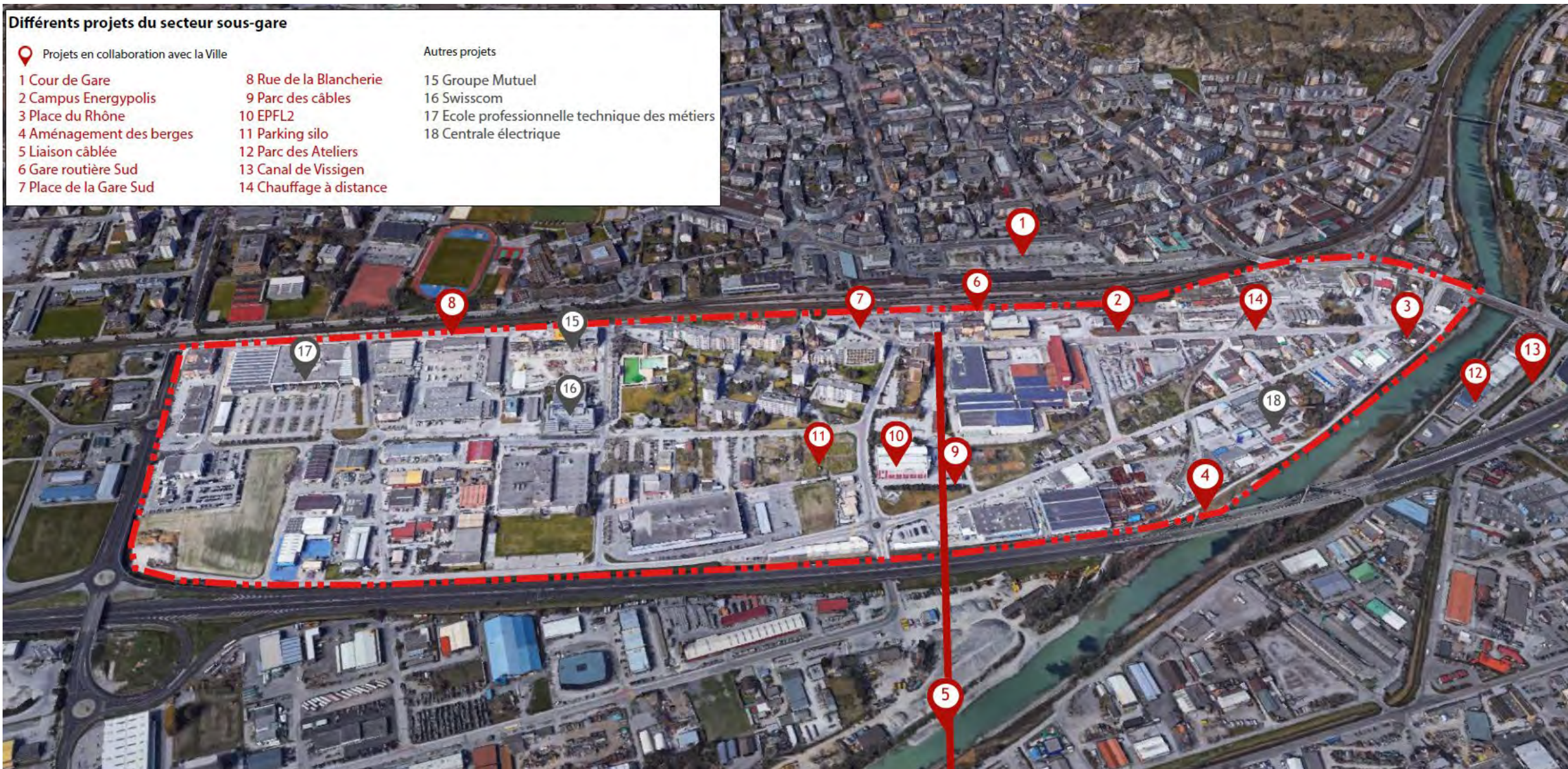
Ronquoz 21 -Les objectifs principaux



- 
- > **Créer un secteur mixte**
 - > **Accompagner la transformation progressive du quartier**
 - > **Anticiper les besoins (mobilité, protection de l'environnement, espaces et équipements publics, etc.)**
 - > **Faire évoluer une identité propre à ce quartier**
 - > **Impliquer les Sédunoises et Sédunois dans ce processus**

La ville du XXIème siècle doit être «inventée» en cohérence avec la stratégie économique, par le développement d'un **tissu urbain mixte de qualité**, supposant (au fur et à mesure des opportunités et à leur rythme) des délocalisations d'entreprises.

Planifier tout en accompagnant les mutations



Un concours d'urbanisme en 2019

Le projet lauréat (Herzog & de Meuron/Michel Desvigne Paysagiste)

- Un parti pris très fort
- Une réalisation par étapes, avec la mise en place immédiate d'un cordon boisé
- Plus de nature en ville
- Une nouvelle identité pour le quartier



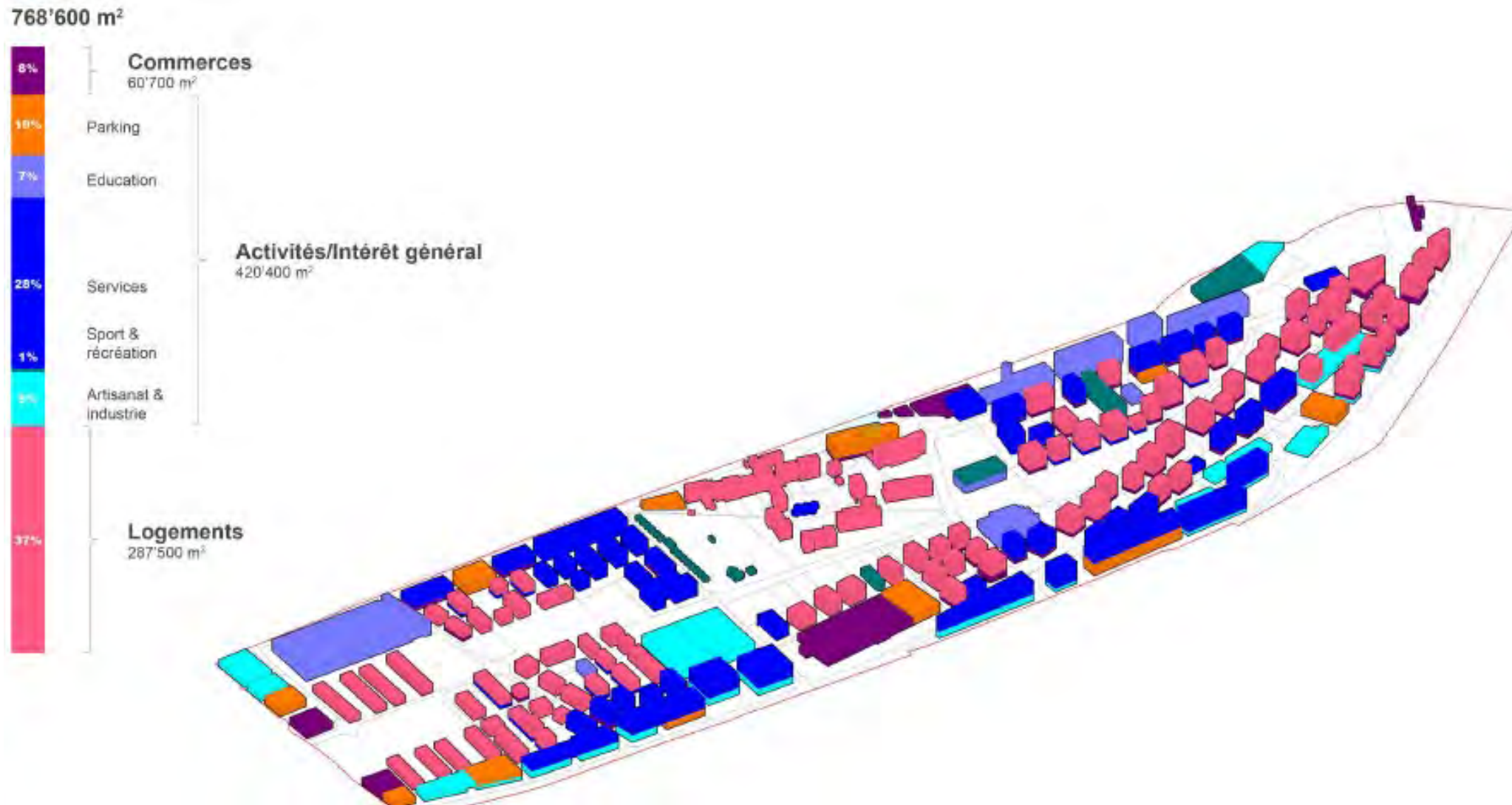
Miser sur la mixité, pourquoi ?

- Mixité expérimentée depuis longtemps dans le bourg historique et «ville du XXe siècle»
 - Environnement vivant à toute heure
 - Qualité de vie
 - Attractivité économique
- Principe de mixité pour le développement de Ronquoz: une évidence
- Favoriser la mixité à toutes les échelles (quartier, îlot, bâtiment)
- Répartition différenciée entre les affectations en fonction des caractéristiques de chaque secteur

Mixité- Un quartier animé et vivant

- Favoriser la mixité à toutes les échelles (quartier, îlot, bâtiment)
- Proposer une répartition différenciée entre les différents secteurs du quartier en tenant compte des activités et bâtiments existants
- Mélanger les logements dédiés aux personnes âgées, aux jeunes, aux familles
- Veiller à proposer des standings de logements adaptés à plusieurs catégories sociales afin de favoriser également la mixité socio-économique des habitants

Le bâti: mixité des usages



Autres qualités et exigences pour une zone mixte



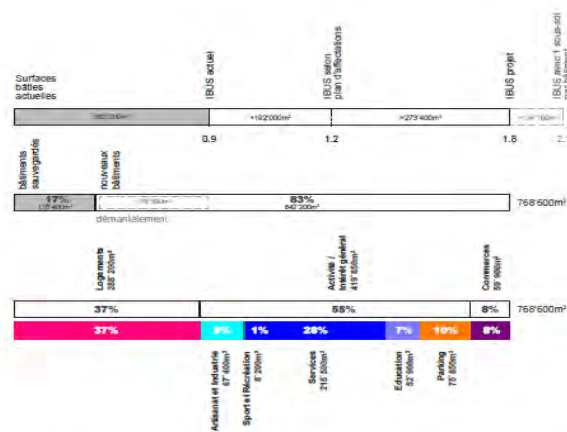
- Des rez-de-chaussée actifs
- Une mixité des espaces extérieurs (privés, semi-privés et publics)
- Une mixité morphologique (gabarits hauts et bas)

Des rez-de-chaussée actifs

Densité

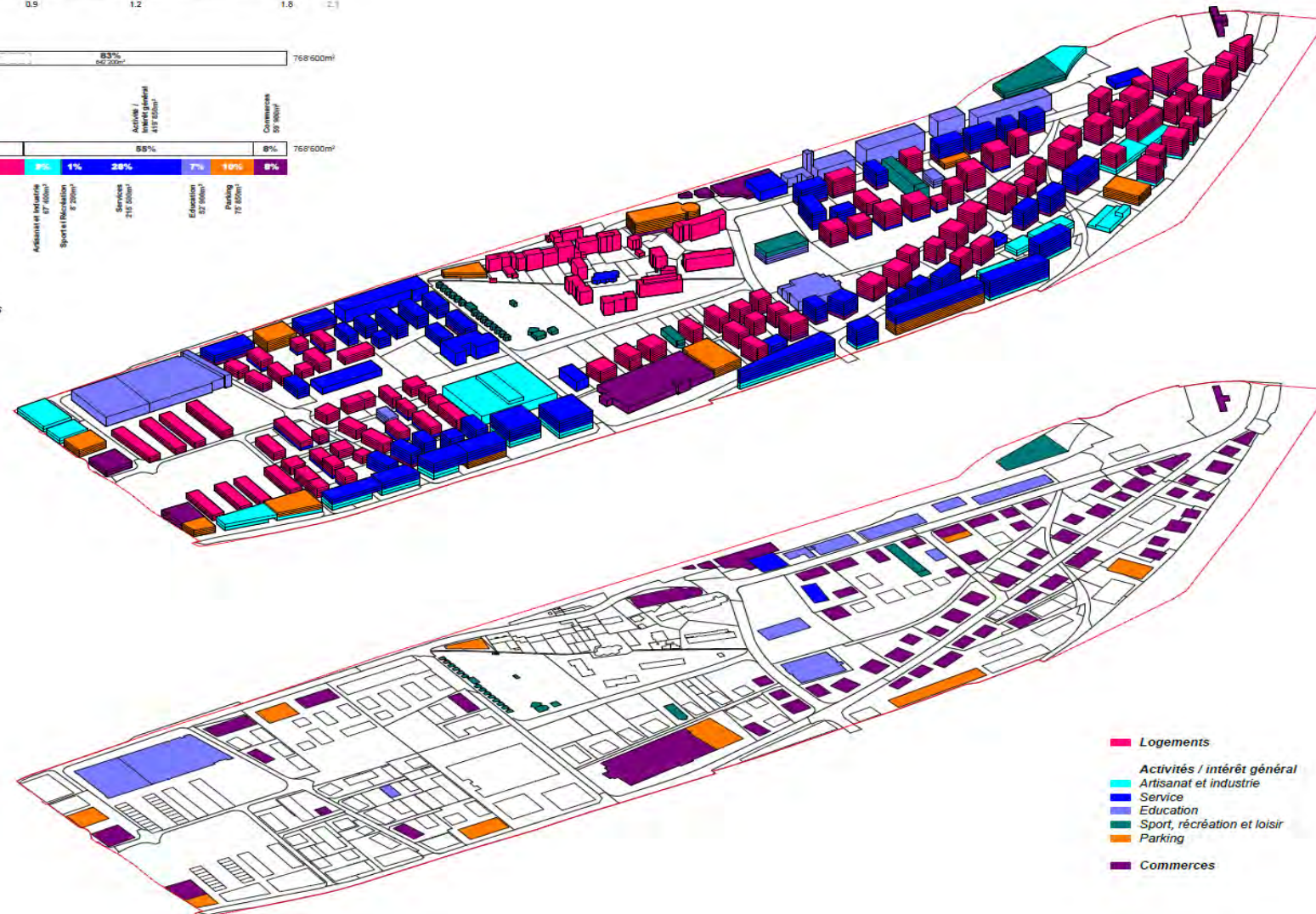
Transformation

Mixité des usages



Mixité des usages

Sol urbain



Mixité des espaces extérieurs

ESPACES EXTÉRIEURS

Plusieurs approches possibles selon les usages

Ilot urbain:

Bâtiments autour d'une cour

- cour entièrement publique

- jardin communautaire en rez-de-chaussée



Parc:

Bâtiments au sein du parc

- filtre végétal pour les logements en rez-de-chaussée

- "Bauerngarten" pour les logements

ESPACES EXTÉRIEURS

Bauerngarten ou jardins cultivés privés au sein d'un parc



Vogtsbauernhof, Schwarzwald

jardin privatif derrière la clôture végétale



ESPACES EXTÉRIEURS

Rez-de-chaussée surélevé avec espace privatif dans le volume bâti



Rue des Suisse, Paris_Herzog & de Meuron



Ror

Des gabarits hauts et bas – Fenêtre sur le grand paysage

OPTION C1
Parking sur Coop



Des gabarits hauts et bas, des typologies variées

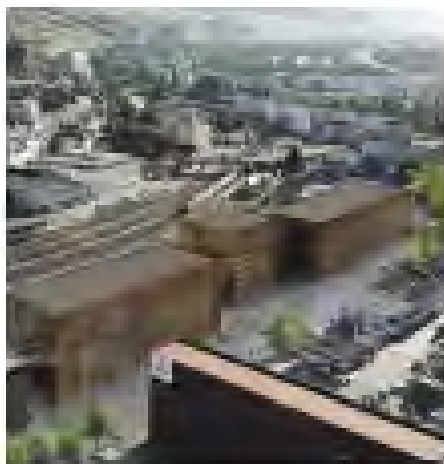
Héritage de Ronquoz, bâtiments de grande taille à conserver et valoriser selon le phasage

Bâtiments de grande taille - grandes industries, services, universités

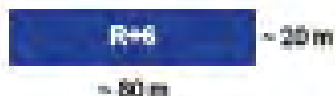
Bâtiments de logement, commerces et services, typologies très urbaines (vie de quartier) > ils activent la rue et les espaces publics



BÂTIMENTS INDUSTRIELS



BARRES



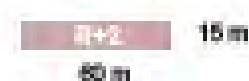
PLOT



TOUR



LOGEMENTS OUEST



Des gabarits hauts et bas, des typologies variées



BÂTIMENTS INDUSTRIELS



BARRES



PLOT



TOUR



LOGEMENTS OUEST



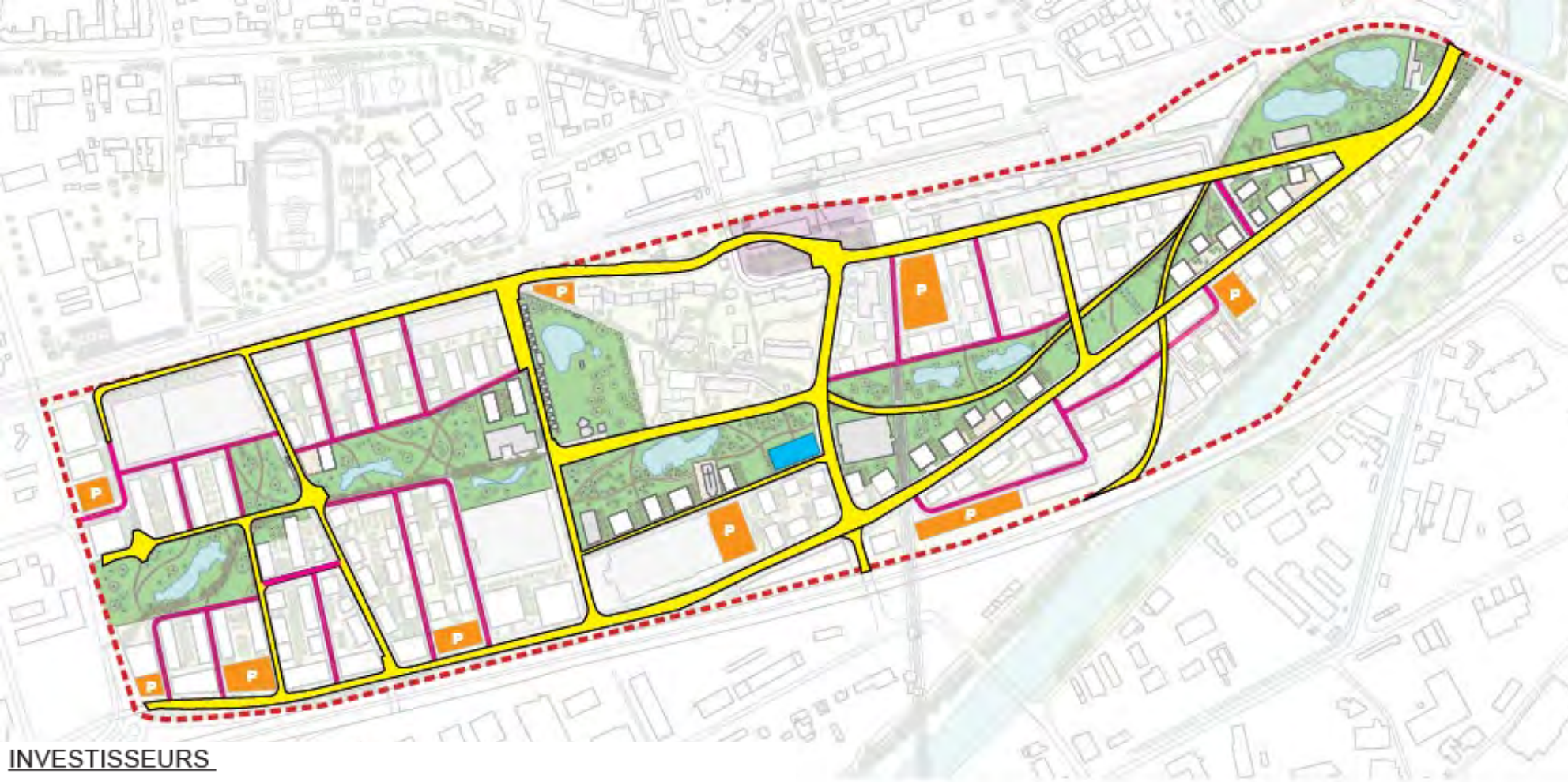
Des gabarits hauts et bas (projet HdM/MDP)



- Un bon projet urbain -> concours d'urbanisme
- Une prise en compte précoce de l'ensemble des problématiques selon approche globale et systémique (urbanisme, mobilité, paysage, durabilité, contraintes environnementales)

ET SIMULTANEMENT

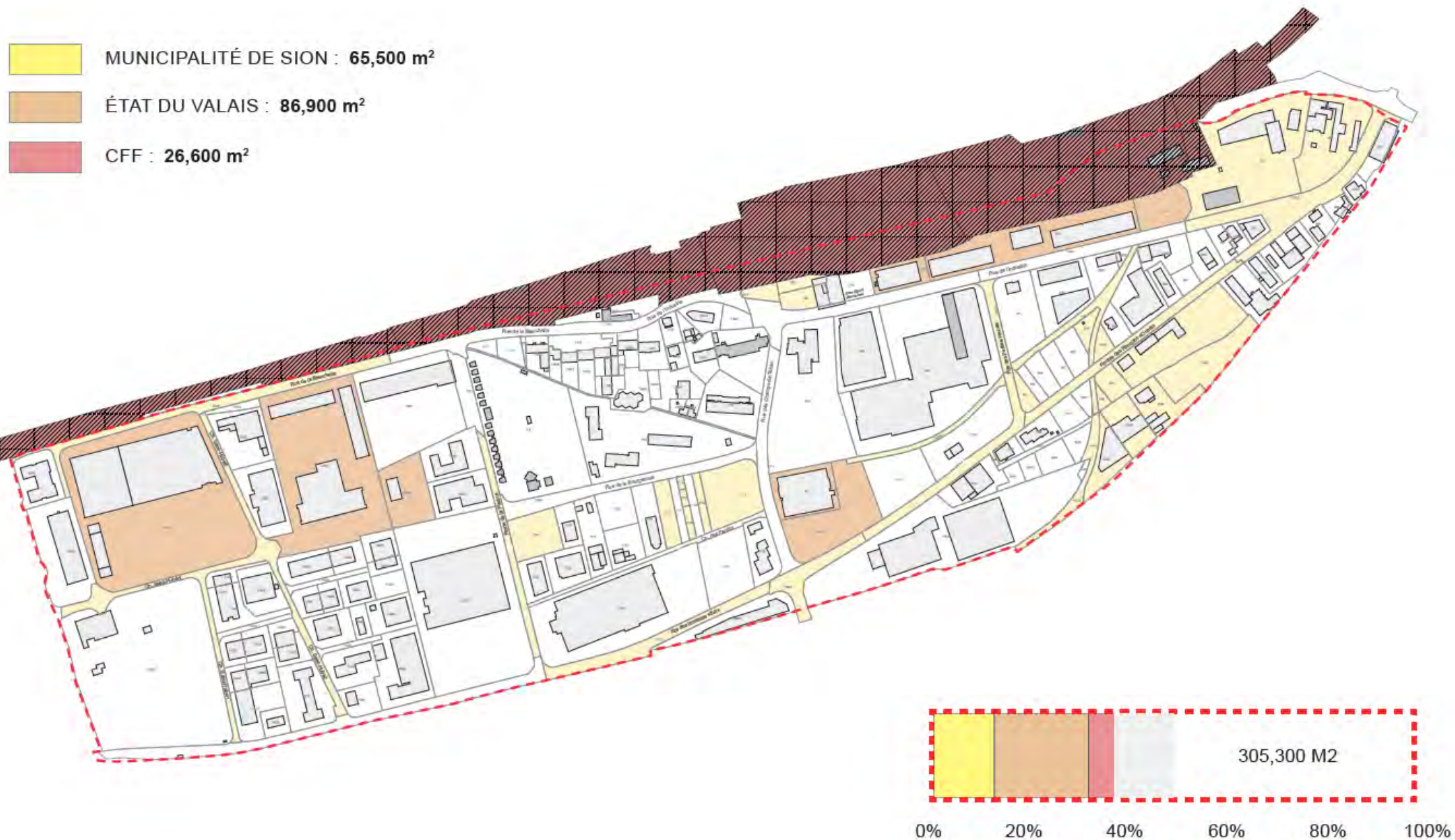
- faisabilité économique et foncière
 - Quelle valeur générée (globale et par secteurs)?
 - Quels préinvestissements et investissements équipements et infrastructures (parkings silos, chaîne des parcs et cordon boisé, etc., selon quel planning?)
 - Quel découpage en sous-périmètres, pour assurer équilibre économique du développement
 - Quelles contributions des propriétaires, selon quelles modalités?
 - Quelle structure de portage?



INVESTISSEURS
POTENTIELS :

PROMOTEUR		CHAÎNE DE PARCS :
VDS		VOIRIES PUBLIQUES :
CFF / VDS / TÉLÉCABINE		LE POLE MULTIMODAL :
VDS		ÉCOLE PRIMAIRE:
SOCIÉTÉ PRIVÉE OU PUBLIQUE/PRIVÉE		PARKINGS :

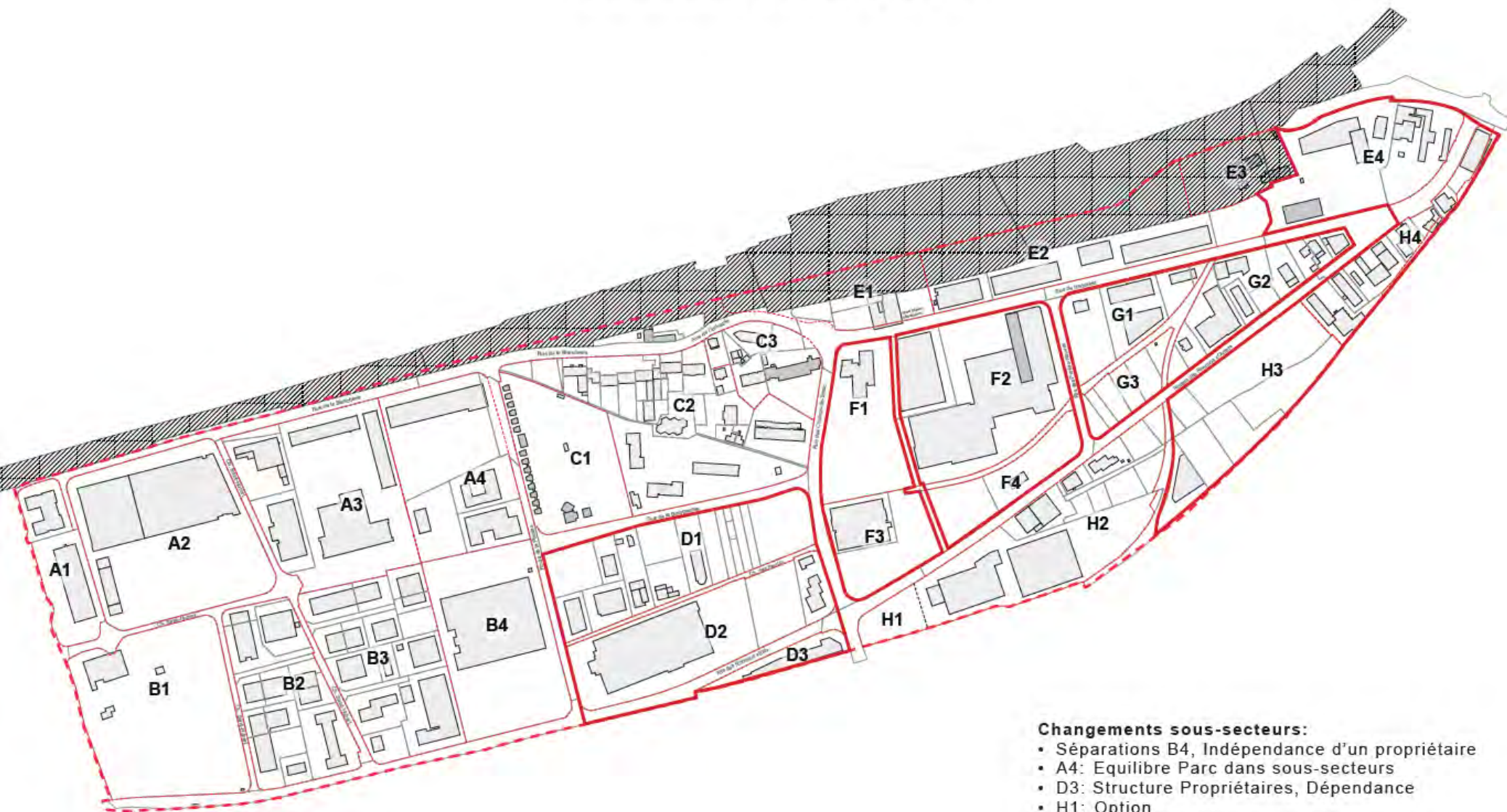
SION



Conclusion : Les zones stables



Définition des secteurs



Changements sous-secteurs:

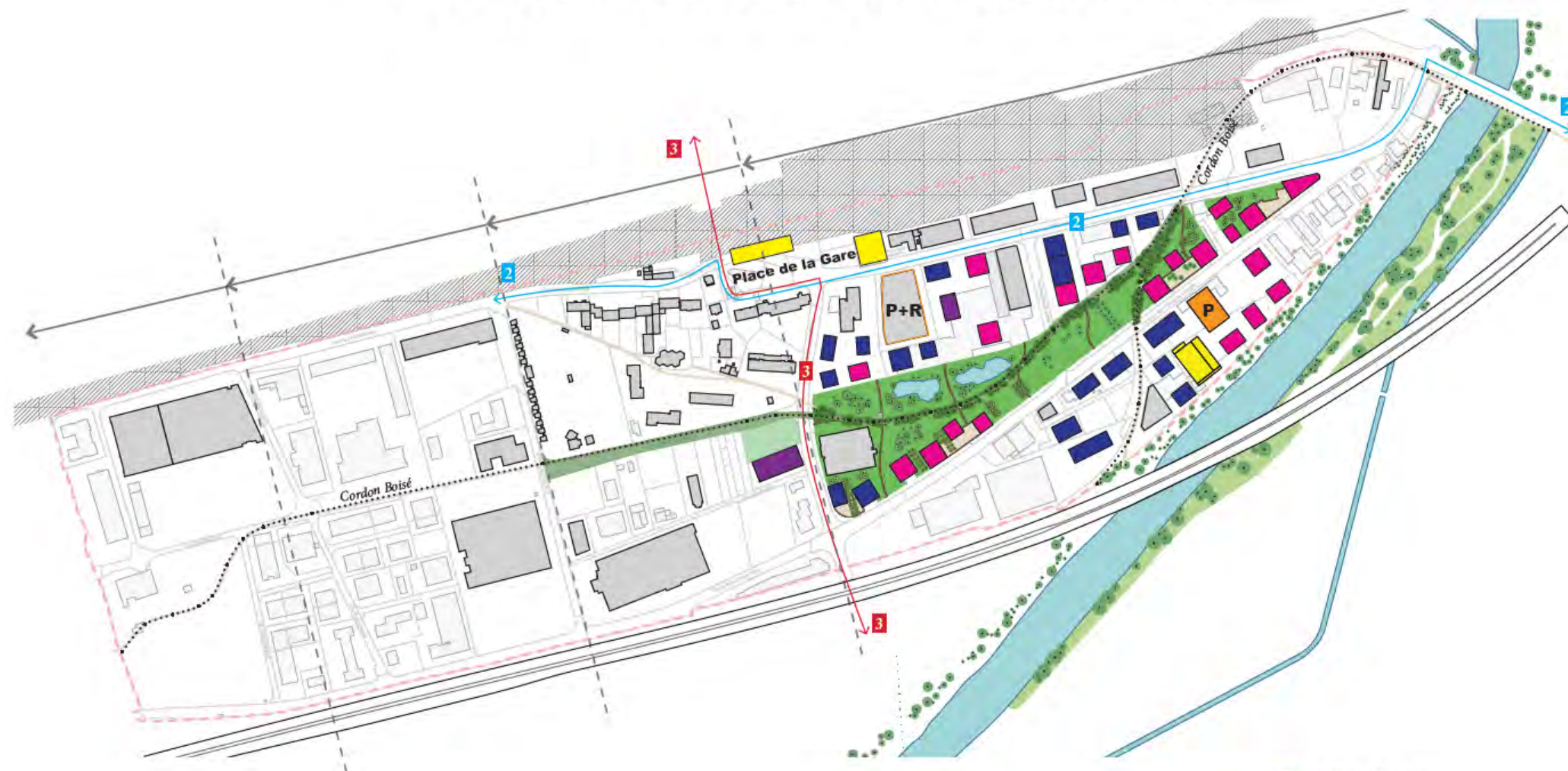
- Séparations B4, Indépendance d'un propriétaire
- A4: Equilibre Parc dans sous-secteurs
- D3: Structure Propriétaires, Dépendance
- H1: Option
- H5: intégrations H4

Secteurs pour équilibrer les sous-secteurs:

- F1/F3: Répartition espace libre et participation F3
- F2/3: Structure de propriétaires, répartition espace libre
- G: Partager espace libre
- H3/4/5-E4: Equilibrer espace libre

Phase 01

OPTION 01 - CONNECTER LE CENTRE VILLE AUX BERGES DU RHÔNE



- + MOBILITÉ CONCENTRÉE
- + CONNECTION VILLE RHÔNE
- + CRÉATION D'UN QUARTIER ENTIER
- + CONSOLIDATION DES SECTEURS STABLES

- CÔTÉ OUEST RESTE INDUSTRIEL

■ INTÉRÊT GÉNÉRAL

■ SERVICES	80'135 m ²	40.0%
■ LOGEMENTS	84'464 m ²	42.0%
■ EDUCATION	6'206 m ²	3.1%
■ PARKING	26'330 m ²	13%

SURFACE BÂTIE 200'805 m² ~84.3%

SURFACE VERTE 37'287 m² ~15.7%

La croissance n'est pas garantie donc chaque étape doit être indépendante.

- Prévoir de ne pas dépasser les préinvestissements par rapport au statut du développement

Éviter la démolition des valeurs

- Donner plus de temps pour amortir et rentabiliser

Chercher des potentiels additionnels: Cohabitation avant Substitution

- Densification maximale
- Garantir la cohabitation par qualité

Prioriser les structures des propriétaires favorables

- Investisseurs professionnels
- Degrés complexité / indépendance / flexibilité

Mettre le focus sur les secteurs clés, et provoquer des impacts visibles

Concentrer la densité

- Secteurs prioritaires
- Investissements judicieux

Conditions de réussite – Le bon outil pour Ronquoz: un plan-guide

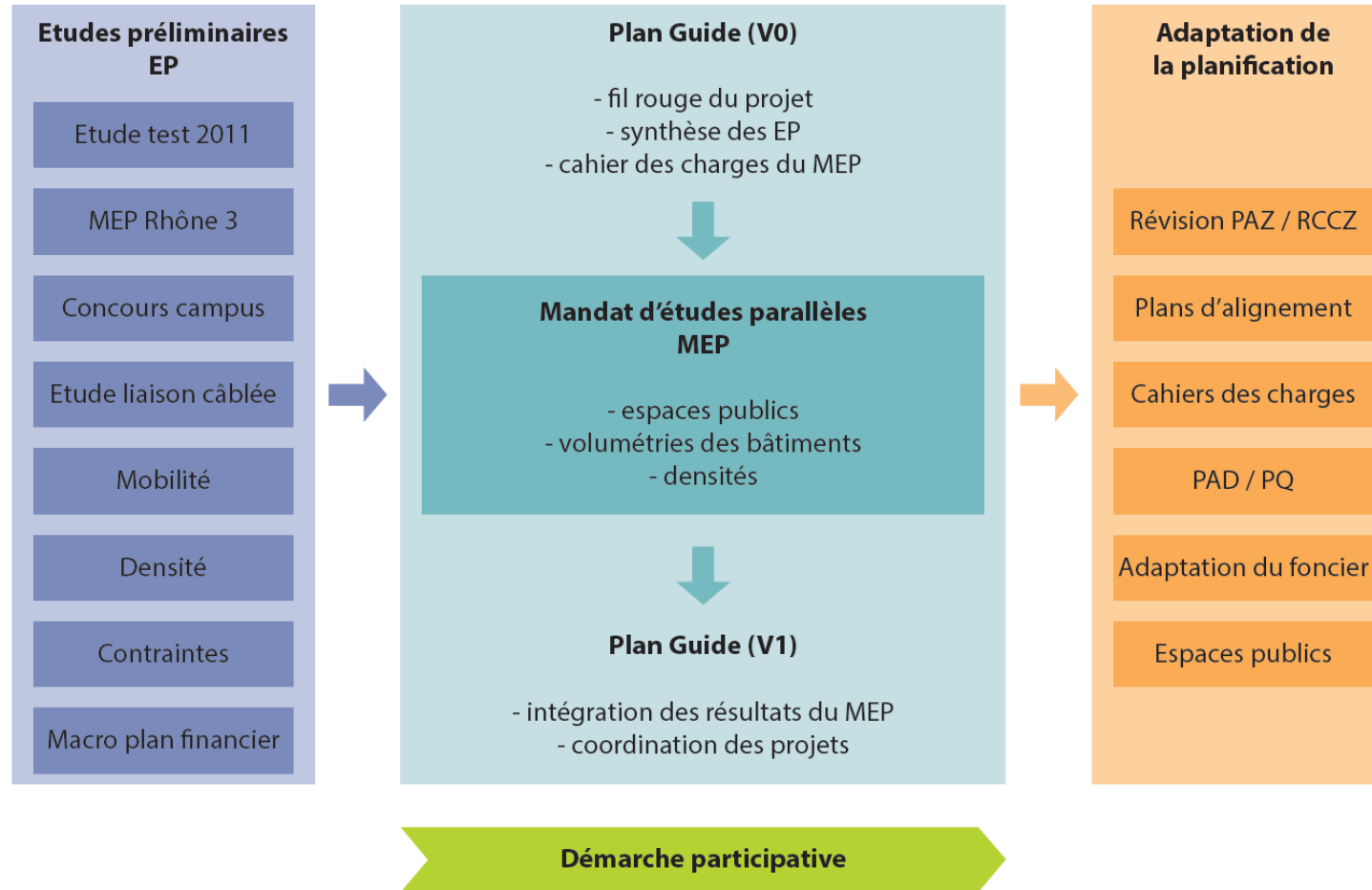
★ ★ SION



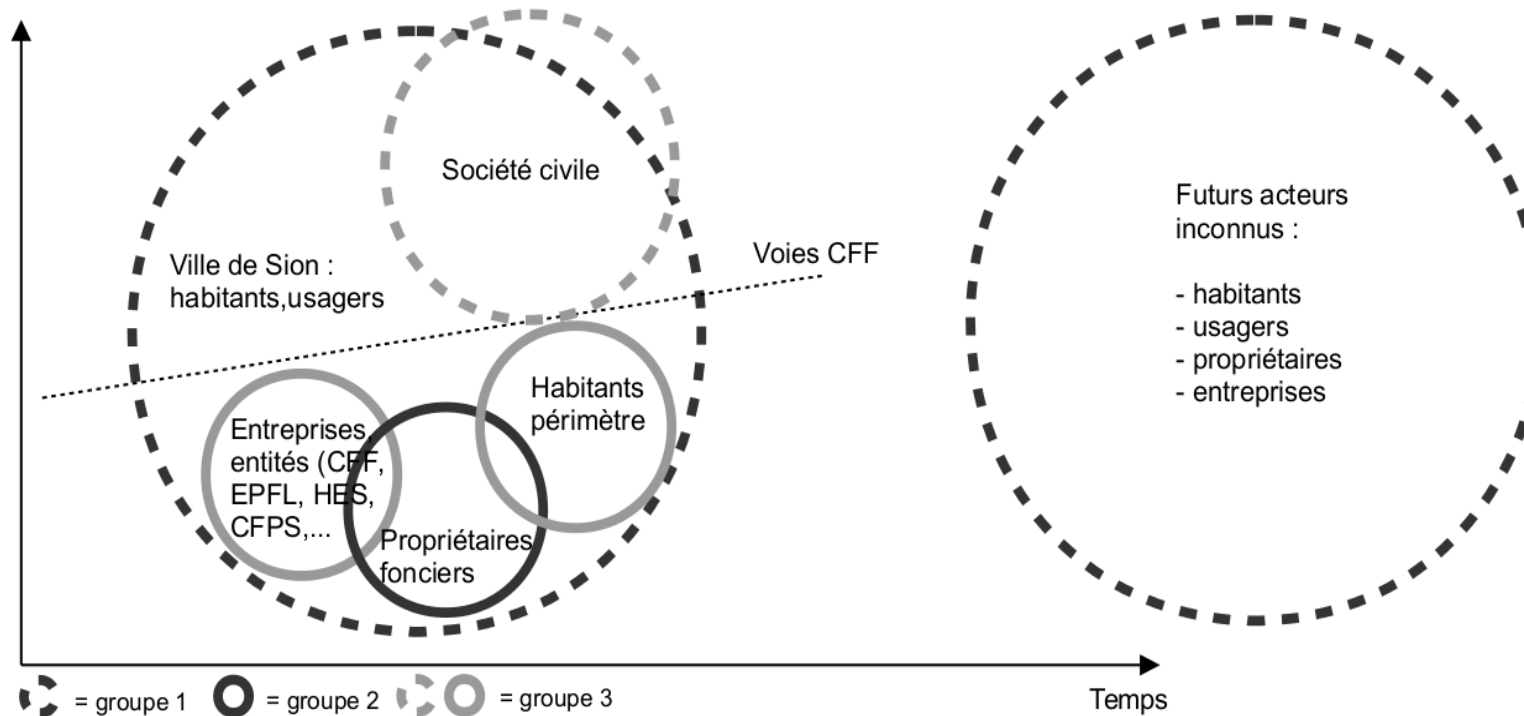
30/08/2021

Ronquoz21

Conditions de réussite- Concertation précoce, élargie et sur la durée du projet



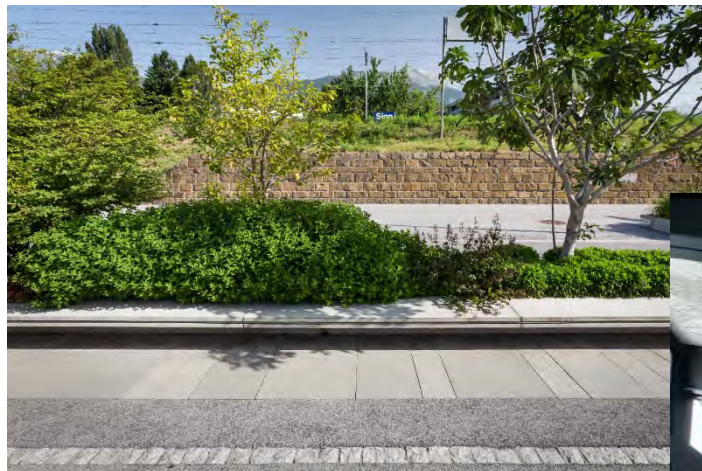
Conditions de réussite- Concertation précoce, élargie et sur la durée du projet



Groupe 1 : le public (habitants de Sion, futurs usagers et habitants de Ronquoz21) ;
Groupe 2 : les propriétaires fonciers et locataires du site (acteurs-clés, prioritaires dans la communication);
Groupe 3 : les acteurs spécifiques (entreprises et entités usagères du secteur, ...).

Conditions de réussite: des réalisations, même temporaires

Zone réservée en vigueur jusqu'en janvier 2025 voire 2028



Calendrier intentionnel

2020	Zone réservée Mandat transitoire HdM /MDP (Travaux préparatoires Plan-Guide) Début avant-projet de modification du Plan d'affectation des zones et Règlement (PAZ-RCCZ)
2021-22	Etablissement du Plan-Guide V1 Avant-projet et projet d'un premier espace public (cordon boisé, parc)
2023	Début réalisation d'un premier espace public Mise à jour projet PAZ-RCCZ Enquête publique PAZ-RCCZ
2025	Homologation PAZ-RCCZ 1ers dépôts demandes autorisations de construire et PQ

MERCI POUR VOTRE ATTENTION !

★
★ | **SION**

