

CONDÉMINES

Un nouveau  
quartier dans la ville

Dossier de présentation novembre 2018

20  
30



## **SOMMAIRE**

Le projet	3
Un nouveau quartier dans la ville	9
Un site pour la future patinoire	19
Planning prévisionnel	26

20

CONDÉMINES  
LE PROJET

30





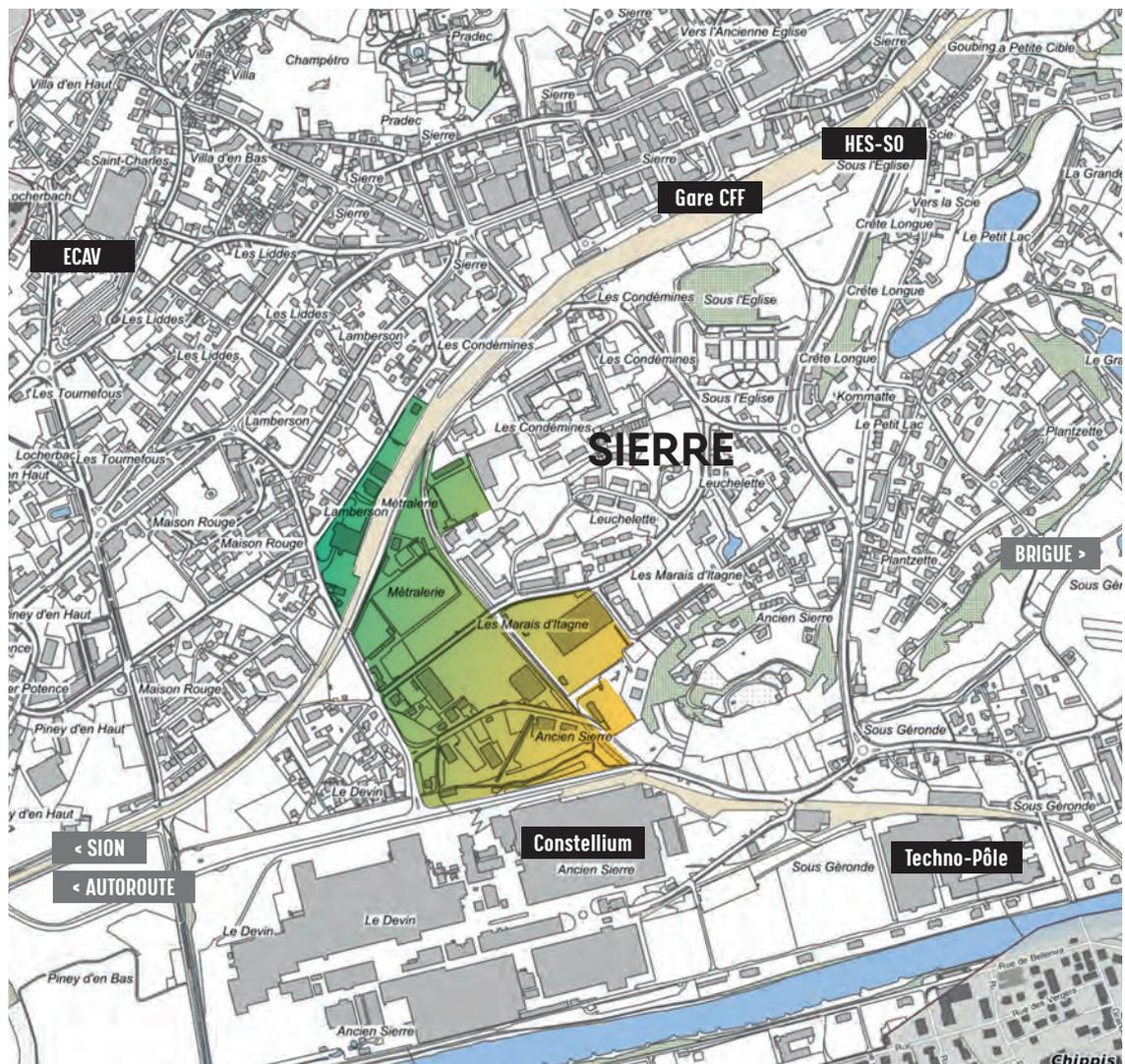
La Ville de Sierre lance une réflexion sur l'avenir du quartier de Condémines, proche de la gare. Des spécialistes vont partager leurs idées et dessiner les contours du projet «Condémines 20-30», afin d'en faire un lieu vivant et innovant.

**LE PROJET SERA  
AXÉ AUTOUR  
D'UN ÉCO-QUARTIER  
ET D'UNE HALLE DE  
GLACE POLYVALENTE.**

## Où sera développé ce projet ?

Condémines, quartier situé au sud de la gare, est appelé à se développer. La Ville y possède près du trois quart des terrains, pour la plupart en attente d'affectation. Le lieu est idéal pour y concevoir une vision de la cité de demain, en imaginant un ensemble d'habitations et de bâtiments publics harmonieux et conviviaux. La Ville a décidé d'intégrer à cet ensemble la future halle de glace, après avoir examiné toutes les alternatives à sa

disposition. Une structure de cette importance se doit d'être inscrite dans une réflexion territoriale plus large que son simple périmètre, d'interagir avec son environnement et de contribuer à l'attractivité du nouveau pôle urbain. Ce projet ambitieux répond parfaitement aux exigences de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT), qui demande d'éviter le mitage du territoire en densifiant les centres déjà bâtis.



Le projet veut privilégier

# LA QUALITÉ DE VIE ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE, EN CRÉANT UN ENVIRONNEMENT OUVERT ET CONVIVIAL, MISANT SUR LES INNOVATIONS SOCIALES ET ÉCOLOGIQUES.

## Lancement d'une planification-test

Pour esquisser les contours du futur quartier, le Conseil municipal a décidé de lancer une vaste réflexion, dans le cadre d'une procédure de planification-test : des bureaux spécialisés issus d'horizons complémentaires seront appelés à développer et confronter leurs idées, sous la conduite d'un organe de pilotage chargé de faire respecter le cadre et les objectifs définis par la Ville, et d'en extraire une stratégie de développement cohérente. Le processus sera également participatif, puisque les acteurs de la zone seront invités à présenter et partager leurs avis et leurs envies. Le projet « Condémines 20-30 » veut privilégier la qualité de vie et le développement durable, en créant un environnement ouvert et convivial, misant sur les innovations sociales et écologiques. La qualité des espaces extérieurs y jouera un rôle central, afin de perpétuer l'esprit de

**Des bureaux spécialisés  
issus d'horizons  
complémentaires seront  
appelés à développer et  
confronter leurs idées.**

« village dans la ville », propre aux quartiers historiques de la Cité du Soleil. Ce nouveau tissu urbain devra mettre en valeur le pôle culturel existant (TLH-Sierre) et le faire dialoguer avec l'éco-quartier et la patinoire, ainsi qu'avec les autres éléments pouvant venir compléter l'ensemble (commerces, restaurants, artisanat, etc.).

Le processus de la planification-test sera lancé avant la fin de l'année et devrait aboutir en septembre 2019. Une fois la vision d'ensemble mise au point, le projet « Condémines 20-30 » sera découpé en secteurs et réalisé par étapes, en fonction du degré de priorité des divers objets composant l'ensemble et des possibilités. Chaque secteur et chaque projet de bâtiment feront l'objet d'études détaillées, avant d'entrer en phase de réalisation.



UNE CAPACITÉ  
ESTIMÉE À  
**5000 PLACES.**

## Une patinoire régionale et durable

Projet d'envergure régionale, la halle de glace fait partie des projets prioritaires. Elle n'est pas seulement importante pour la ville, mais pour toute la région. Elle fait déjà l'objet de discussions préliminaires avec les communes voisines. Elle est appelée à jouer un rôle de pôle touristique s'insérant dans l'offre régionale. Dans un canton alpin, elle doit également servir à maintenir le lien entre la population locale, particulièrement la jeunesse, et les sports d'hiver. Le profil détaillé de la patinoire sera réétudié et finalisé pendant la phase de planification-test, avec l'accompagnement d'un bureau spécialisé. La capacité nécessaire est actuellement estimée à 5000 places. Une éventuelle deuxième surface de glace

pourrait être ajoutée, après étude des besoins au niveau régional. La Municipalité souhaite qu'en plus de sa fonction de base, l'installation sportive soit parfaitement intégrée à l'écosystème

**La Municipalité souhaite qu'en plus de sa fonction de base, l'installation sportive soit intégrée parfaitement à l'écosystème urbain.**

urbain. La patinoire sera au service de l'animation, mais aussi de la durabilité énergétique du quartier : les rejets de chaleur de la structure pourraient être récupérés pour chauffer les habitations. Un exemple innovant parmi d'autres qui pourraient naître dans ce terreau propice aux solutions d'avenir. La réalisation débutera en

2021, une fois que l'emplacement, le programme architectural et le financement seront précisément fixés.



**Ville de Sierre**  
Chancellerie - 027 452 02 02



20

UN NOUVEAU QUARTIER  
DANS LA VILLE

30



# CONDÉMINES POSSÈDE UN POTENTIEL EXCEPTIONNEL DE MUTATION URBAINE.



Ce quartier proche de la gare et du centre-ville constitue une réserve stratégique de terrains pour le développement de la ville. Afin de réfléchir à l'aménagement du secteur à l'horizon 2020-30, la Municipalité lance une planification-test, qui inclura la patinoire, mais également une école primaire et un éco-quartier.



## 13 HECTARES POUR IMAGINER LA VILLE DU XXI<sup>e</sup> SIÈCLE.



### Un terrain idéal pour imaginer la ville de demain

S'étendant des voies CFF jusqu'à la route de transit sur une superficie de douze hectares, situé à proximité du centre-ville et de la gare, le quartier de Condémines se profile comme un terrain idéal pour imaginer la ville du XXI<sup>e</sup> siècle. La décision de déplacer les terrains de football sur le nouveau pôle sportif d'Ecossia à Pont-Chalais va libérer un espace important au cœur du quartier. Plus au sud, l'ancienne zone artisanale qui abrite le TLH-Sierre, demeure largement sous-exploitée, recelant de nombreuses possibilités de développement. **Ce secteur de près de huit hectares constitue la plus grande réserve de terrains de la ville pour son développement urbain futur.** Friche sportive et industrielle aujourd'hui,

**Cette nouvelle pièce de puzzle urbain, de par sa position stratégique, permettra aussi de créer du lien entre les différents quartiers avoisinants.**

Condémines est appelé à devenir un éco-quartier répondant aux objectifs d'un urbanisme durable, qualitatif et à échelle humaine. Cette volonté de la Ville de Sierre s'inscrit parfaitement dans le cadre de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire qui exige de mieux utiliser les terrains situés dans les périmètres déjà bâtis. Cette nouvelle pièce de puzzle urbain, de par sa position stratégique, permettra aussi de créer du lien entre les différents quartiers avoisinants (Le Devin, Itagne, Lechelettes, Les Platanes, Maison Rouge, Lamberson, Sous-Géronde), et générera la création de cheminements piétons et de pistes cyclables venant irriguer la zone.

# LES OBJECTIFS DU NOUVEAU QUARTIER



**1** Privilégier la qualité de vie et le développement durable.

**2** Créer un environnement convivial, ouvert, multiple, misant sur les innovations sociales et écologiques.

**3** Favoriser l'émergence d'un esprit de « village dans la ville ».

Un esprit typique des vieux quartiers sierrois, notamment grâce à des aménagements extérieurs facilitant les rencontres et les échanges, et la création de cheminements de mobilité douce.

**4** Un nouveau quartier d'habitation de grande qualité, type éco-quartier.

Ces habitations doivent compléter l'urbanisation déjà construite ou autorisée, favoriser les modes de vie et la mixité sociale.

**5** Une école pour répondre aux besoins du développement de la ville.

**6** Une patinoire couverte de 5000 places.

Le nouveau quartier et sa patinoire constitueront un ensemble cohérent et attractif.

**7** Exploiter les opportunités de développement de partenariat public – privé dans la phase de réalisation du projet.

# LE BUT EST DE CONSTRUIRE UNE VISION QUI GUIDERA LE DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER À LONG TERME.

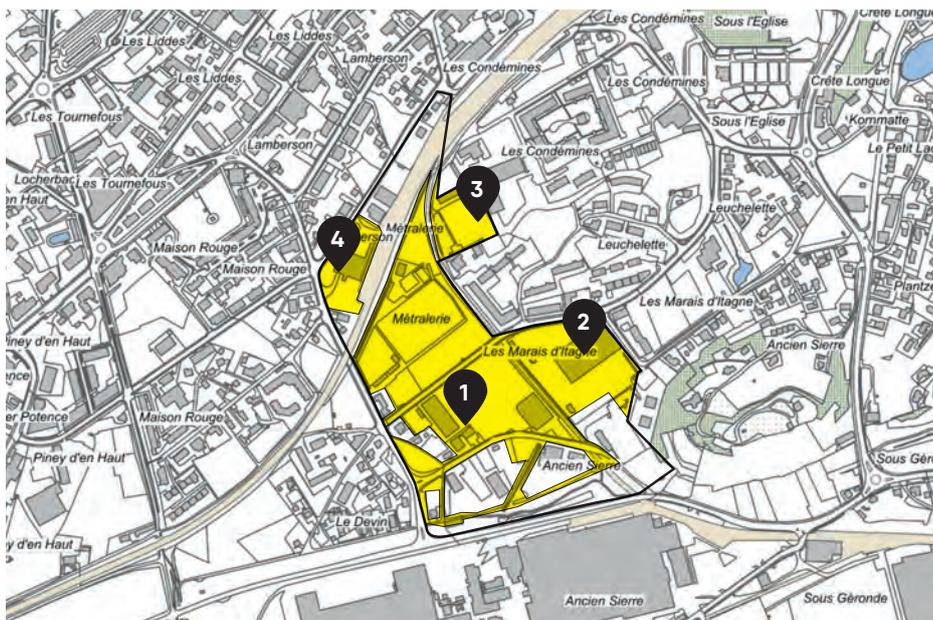
## Une planification-test pour lancer les réflexions

Afin d'ouvrir le champ des réflexions, la Commune a décidé de lancer une planification-test. **Cette méthode d'urbanisme permet de trouver les meilleures solutions en sollicitant et en confrontant les idées de plusieurs spécialistes.** Cinq bureaux, provenant d'horizons complémentaires, seront invités à partager leurs réflexions en toute transparence afin d'élaborer un concept global de la zone, sous l'égide d'un bureau de pilotage. Ce processus n'est pas un instrument contraignant de politique d'urbanisation. Le but est de construire une vision qui guidera le développement du quartier à long terme. Une fois la planification-test terminée, les secteurs seront aménagés par étapes successives, en fonction des besoins et des possibilités, et feront l'objet d'études détaillées (par exemple, pour la réalisation de la patinoire et de l'école). Le budget estimatif de la planification-test se situe à 200'000 francs pour les bureaux d'étude et de pilotage.

La Ville de Sierre est propriétaire de 75% des terrains concernés, soit 9 hectares sur 13. Elle se trouve donc dans une position favorable pour donner une impulsion à la revitalisation de la zone et à la création d'un concept global d'aménagement cohérent et qualitatif. Une partie des terrains concernés est en main de propriétaires privés, dont les envies propres devront être intégrées au plan d'ensemble.

# LA VILLE DE SIERRE EST PROPRIÉTAIRE DE 75% DES TERRAINS CONCERNÉS, SOIT 9 HECTARES SUR 13.

			Surface totale	Surface propriété de la Ville
Périmètre principal	1	Condémines - La Métralerie - Ancien Sierre	78'715	59'395
Périmètres secondaires	2	Marais d'Itagne	27000	16'577
	3	Condémines est	5'888	5'888
	4	Lamberson	21'773	8'068
			<b>133'376</b>	<b>89'928</b>

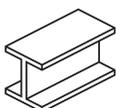


● Propriétés de la Ville de Sierre

## Les périmètres à étudier

Le périmètre d'étude de ce nouveau quartier se compose d'un périmètre principal (1), allant du terrain de football de Condémines jusqu'à la route de transit au sud, et de périmètres secondaires attenants (2,3 et 4).





## 1 Condémines – Métallerie – Ancien Sierre

### Donner une résonance contemporaine au passé industriel de la zone

Dans ce périmètre, en plus de la halle de glace, la Commune souhaite développer l'attractivité du TLH-Sierre. De plus, l'immeuble Parc Divonne pourrait par exemple servir à l'implantation d'activités créatives, et donner une résonance contemporaine au passé industriel de la zone. L'axe routier est-ouest sera conservé, ainsi que la voie ferrée. Il s'agira de créer des liaisons piétonnes et cyclables, également entre les anciens et nouveaux quartiers.



## 2 Marais d'Itagne

### Imaginer une nouvelle urbanisation du secteur

Dans la perspective de la prochaine fusion entre les services industriels de Sierre et de Sion, le bâtiment qui abrite Sierre Energie SA (SIESA) va se libérer. Le rez-de-chaussée est actuellement occupé par les pompiers et le Service de la voirie, dont le déménagement est également à l'étude. Ces modifications permettent d'imaginer une nouvelle urbanisation du secteur.



## 3 Condémines-Est

### Développer l'immobilier ou les infrastructures publiques

Situé en frange d'un quartier fortement densifié, ce secteur représente un potentiel intéressant pour un développement immobilier ou une infrastructure publique.



## 4 Lamberson

### Valoriser et développer un pôle artistique

Dans ce périmètre, situé entre les voies CFF et la rue du Stade, les halles USEGO, inscrites à l'inventaire de l'architecture valaisanne du XX<sup>e</sup> siècle et utilisées comme lieu d'exposition de l'ECAV, pourraient être valorisées comme pôle artistique.



20

UN SITE POUR  
LA FUTURE PATINOIRE

30



# **SIERRE, VILLE DE HOCKEY, A UNE RELATION PARTICULIÈRE AVEC SA PATINOIRE.**

Lieu de passion, de rencontres, d'éducation et d'initiation, elle occupe (et préoccupe) l'esprit des Sierrois depuis de nombreuses années. 60 ans après sa construction, plus de 40 ans après sa couverture, le vieux Graben mérite de faire peau neuve.



Après le lac de Géronde, la plaine Bellevue et Graben, la patinoire de Sierre se prépare à un nouveau déménagement, puisque l'emplacement actuel doit accueillir la future route de contournement du centre-ville. Condémines, quartier en devenir, se propose comme le lieu idéal de ce nouveau départ, proche de la ville et des voies de communication. Cet espace intégrera la halle de glace dans un ensemble cohérent, en préservant le lien et la proximité avec la ville et le public. Le nouveau quartier aura, lui, tout à gagner d'accueillir un nouveau pôle attractif qui va contribuer à son animation.

## Condémines : un choix de cœur et de logique

Quartier en devenir, Condémines présente de nombreux avantages pour l'accueil de la future patinoire. Proche du cœur de la ville, facilement accessible, il préserve l'esprit de l'emplacement actuel, tout en y ajoutant des ingrédients nouveaux.

Il est déjà, grâce au théâtre TLH-Sierre, un pôle culturel contemporain, fruit de la métamorphose réussie de son passé industriel. A proximité, les anciennes halles USEGO abritent des manifestations artistiques proposées par l'ECAV. La nouvelle halle de glace, polyvalente et dynamique, complétera de façon harmonieuse l'existant et le projeté (écoles, restaurants, éco-quartier, etc.). Elle renforcera le pouvoir d'attraction, non seulement du secteur, mais de la ville entière. Proche de la gare, du centre et de

l'autoroute, Condémines offre un cadre optimal pour la gestion des flux de mobilité.

On peut donc raisonnablement prédire que les qualités du site et son biotope offrent à la nouvelle patinoire des perspectives

favorisant son adoption rapide par ses utilisateurs.

**Proche de la gare, du centre et de l'autoroute, Condémines offre un cadre optimal pour la gestion des flux de mobilité.**

Sur le plan urbanistique, **le quartier a l'avantage de compter une zone d'intérêt général C** et une zone d'intérêt général A (le stade de football actuel), **qui ne nécessiterait qu'une réaffectation partielle pour respecter les exigences de protection contre le bruit.** Sans être décisifs, ces éléments constituent autant de paramètres favorables à mettre

dans la balance de la réflexion globale.



**SON CADRE  
N'EST PLUS  
ADAPTÉ À  
L'ACCUEIL DU  
PUBLIC NI À  
L'EXPLOITATION  
PAR UN CLUB  
D'ÉLITE.**

## Contexte

### Pourquoi démolir et déplacer la patinoire ?

La patinoire de Graben a fait son temps. Construite en 1958 et couverte en 1977, elle est très loin des standards actuels en matière d'efficacité d'exploitation et de consommation énergétique. Sa vétusté entraîne des coûts d'entretien élevés, de l'ordre du million de francs par année. Son cadre n'est plus adapté à l'accueil du public, ni à l'exploitation par un club d'élite.

Au cœur de la ville, la patinoire de Graben a offert pendant longtemps un cadre favorable au développement des sports de glace. Le quartier s'est animé autour d'elle, la HES-SO Valais-Wallis est venue apporter une nouvelle population. Mais le projet de valorisation du Vieux-Bourg, visant à donner la priorité au piéton, a nécessité des choix forts entérinant son déménagement. **L'emplacement actuel de la patinoire, situé dans le prolongement de la route de la Plaine, sera ainsi affecté à la route de délestage du centre-ville. L'espace restant, demeure d'intérêt général.**



**UN LIEU  
QUI OFFRE  
AVANTAGES ET  
PERSPECTIVES  
FAVORABLES  
POUR LE DÉVE-  
LOPPEMENT DE  
LA PATINOIRE  
ET DE SON  
ÉCOSYSTÈME.**

### **Pourquoi Condémines et pas ailleurs ?**

Depuis les années 2000, de nombreuses options ont été évaluées. Outre Condémines, plusieurs sites ont retenu l'attention de la Municipalité et ont fait l'objet d'études poussées (Eccossia, Mangold, Daval, Chétroz et autres). Mais une fois tous les paramètres évalués et pondérés : acquisition de terrains, procédures complexes de réaffectation des zones, inadéquation avec la stratégie d'aménagement du territoire, problèmes d'accès, insuffisance d'espace, **le choix de Condémines s'est présenté comme une évidence offrant les perspectives les plus favorables tant pour le développement de la patinoire que pour celui de son écosystème.**

# UN PROJET QUI DÉPASSE LES FRONTIÈRES DE LA VILLE.

## Un pôle d'animation régional

En tant qu'acte architectural fort du nouveau quartier à naître, la patinoire devra interagir de façon symbiotique avec son environnement (par exemple en produisant de la chaleur pour l'éco-quartier) et contribuer à la qualité d'animation, non seulement de Condémines, mais également de la ville et de la région. Elle doit également servir de pôle touristique régional,

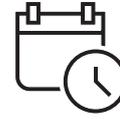
renforcer l'offre hivernale, tout en développant le lien avec la population locale, en particulier la jeunesse. L'infrastructure devra également être polyvalente, pour pouvoir proposer des événements hors saison de glace, afin d'optimiser sa période d'utilisation et son potentiel d'animation.





## Capacité

La patinoire pressentie aura une capacité de **5000 spectateurs**. Le profil détaillé de la patinoire sera étudié et finalisé pendant la phase de planification-test, avec l'accompagnement d'un bureau spécialisé. La question d'une deuxième surface de glace sera analysée dans le contexte global des besoins au niveau du district et de l'agglomération.



## Echéance de construction

Selon le planning prévisionnel, le premier coup de pioche pourrait être donné en 2021, après sa validation par les instances compétentes et une éventuelle votation populaire.

**L'ouverture est prévue pour 2023.**



## Partenaires

Les utilisateurs de la patinoire sont le HC Sierre, les écoles, le patinage artistique et le curling. La nouvelle halle de glace doit leur permettre de développer leurs activités. En tant que plus grand utilisateur, le HC Sierre sera également amené à s'impliquer dans la conception, le financement et l'exploitation de la patinoire.

Les utilisateurs ne seront pas les seuls partenaires du projet. L'impact d'une telle structure dépasse les frontières communales. C'est pourquoi **la Ville de Sierre a initié des discussions avec les communes voisines afin de fédérer les énergies autour du projet et d'en partager les coûts d'investissement et de fonctionnement**. La collaboration entre les partenaires se fera dans le cadre d'une société anonyme, également ouverte à des fonds privés.



## Coûts estimatifs

Le montant prévu pour la construction est estimé à **35-40 millions de francs, financés par la Ville avec la participation des communes avoisinantes**.

La participation du Canton, en vertu de la loi sur le sport, peut atteindre au maximum 25 à 30% du coût total. Une partie du financement se fera également au travers de partenariats public-privé.

Les coûts de fonctionnement seront couverts par les partenaires du projet et les loyers encaissés. A ce stade, **ils sont estimés à 2,5 millions de francs annuels, amortissement compris**.

## Planning prévisionnel

Planification-test		Patinoire	
choix des bureaux spécialisés et lancement de la planification-test	Novembre 2018	évaluation des besoins, consultation des parties prenantes, chiffrage du cahier des charges	
	Décembre 2018		
fin de la première étape de réflexion (présentation des idées des différents bureaux)	Avril 2019		
fin de la deuxième étape de réflexion et choix stratégiques par le Conseil municipal	Juin 2019		
plan de développement stratégique	Août 2019		
sectorisation du programme et définition des études complémentaires	Septembre 2019		
fin de la planification-test			
	Octobre 2019		plan d'aménagement détaillé de la zone dévolue à la patinoire, validation du programme, procédure d'adjudication
	Février 2020		chiffrage définitif du projet, demande d'un crédit d'engagement au Conseil général et décision sur une votation populaire
	Juin 2020		éventuelle votation populaire
	Juillet 2020	création de la société anonyme	
	2021	début des travaux	
	Début 2024	ouverture de la patinoire	

## Organigramme et coordination

- **Le Conseil municipal** définit la stratégie et les objectifs à atteindre.
- **Le Service de l'édilité et de l'urbanisme** élabore le cahier des charges et définit les objectifs à atteindre pour le développement de ce nouveau quartier.
- **Un mandataire externe** coordonne le processus d'étude et de réflexion. **Les différents bureaux** testent leurs hypothèses de travail et partagent leurs idées, tout au long du processus ou à certains stades, à la demande de la Commune. Les propriétaires privés des parcelles situées dans la zone sont intégrés aux processus, avec également une implication possible d'associations, d'habitants ou d'acteurs privés.





**Ville de Sierre**

Chancellerie - 027 452 02 02

[www.sierre.ch](http://www.sierre.ch)