



**Réunion d'information publique**  
**11 octobre 2022**

# Orateurs

- **Introduction**

- Christophe MARET, Président, Commune de Val de Bagnes
- Philippe LATHION, Président, Mountain Resort Real Estate Fund et représentant des investisseurs

- **Le projet**

- Lionel BAGNOUD, Urbaniste, Bureau nomad
- Olivier FILLIEZ, Architecte, pour le groupement FIMA/COMINA

- **Les atouts du projet**

- Guillaume COLIN, Ingénieur Communal, Commune de Val de Bagnes

- **Questions - Réponses**

# Introduction

**CURALA, un projet qui dessine un avenir serein pour notre commune**

**Christophe Maret, Président Commune Val de Bagnes**

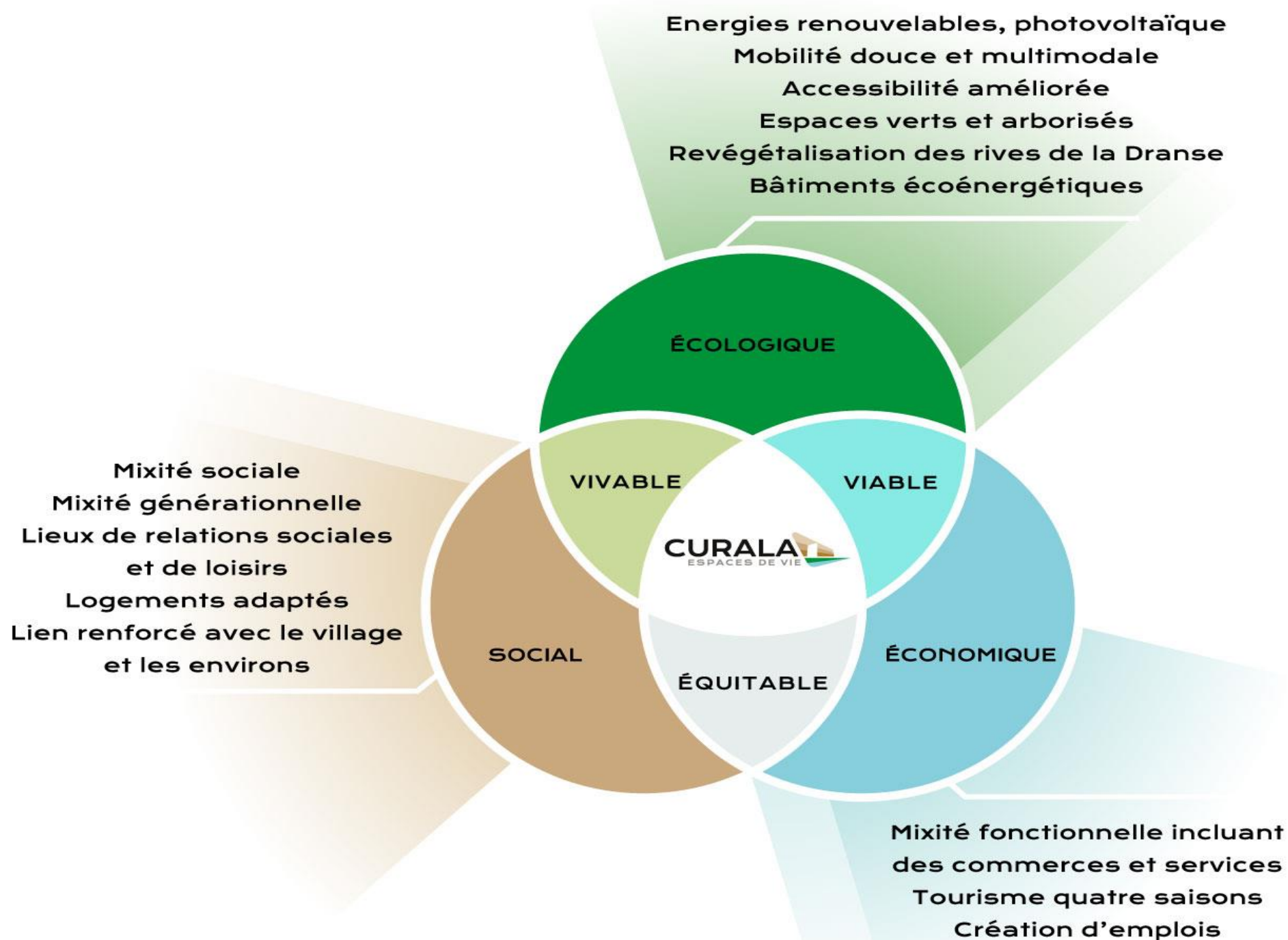
# Introduction

## CURALA, UN PROJET QUI DESSINE UN AVENIR SEREIN POUR NOTRE COMMUNE

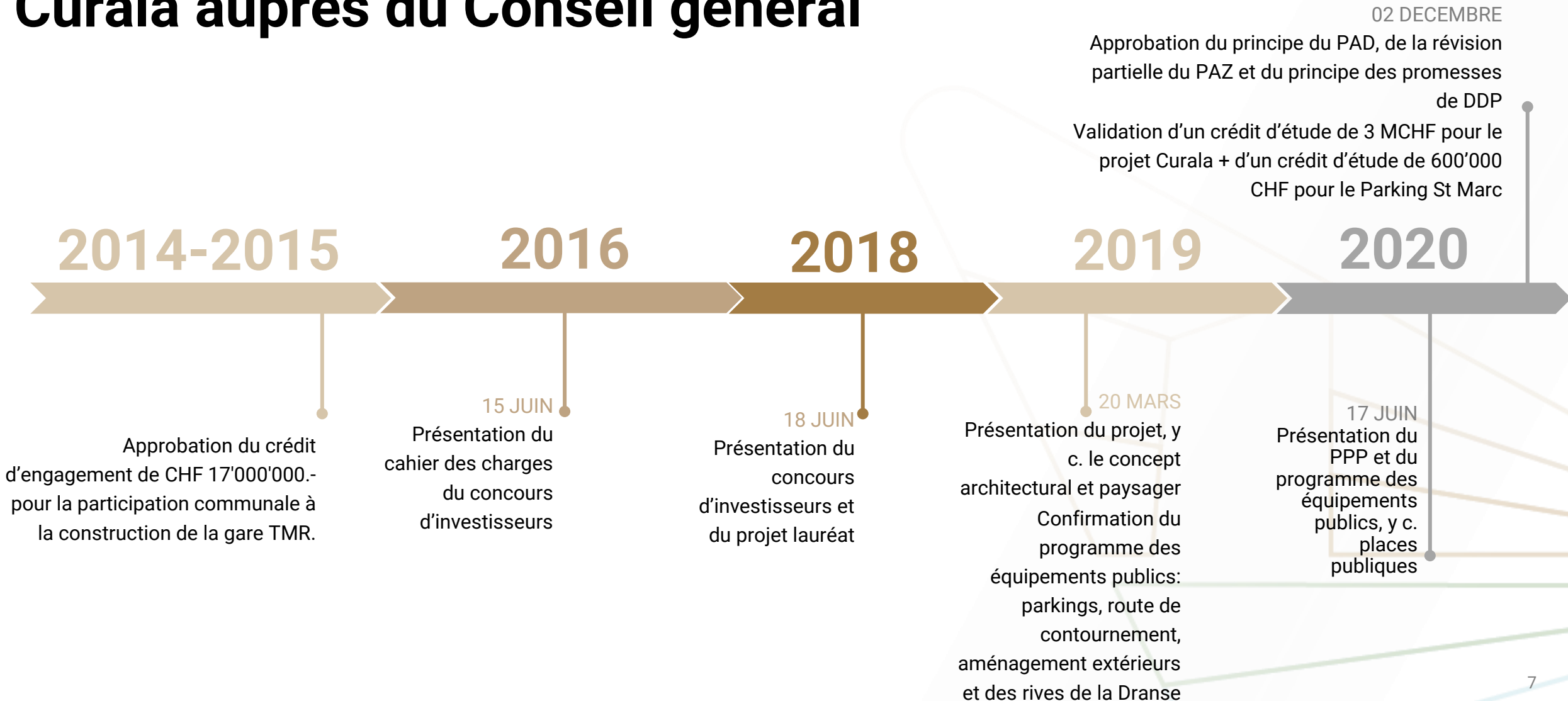
- **exemplaire** en matière d'urbanisme, de mixité, de mobilité, d'espaces publics et de durabilité.
- contribue à **l'essor économique et à la prospérité de notre Commune** et lui donne une vraie vision d'avenir, qui s'inscrit parfaitement dans les ambitions du Programme de législature 2021-2024
- développé avec la volonté de **s'intégrer harmonieusement**, tant d'un point de vue architectural qu'urbanistique, dans son environnement.

# Introduction – Axes de développement

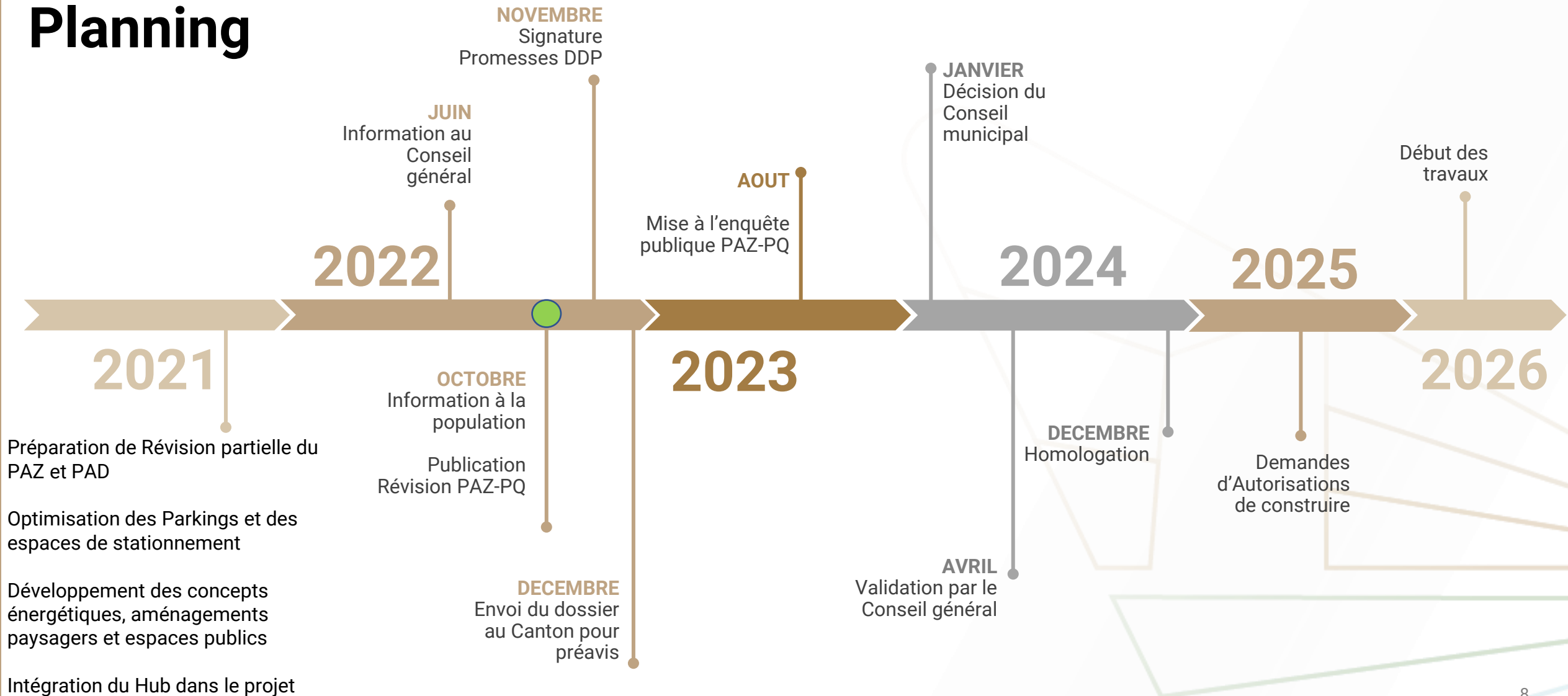
- **Le développement hôtelier et de résidences touristiques (« lits chauds »)**, afin de renforcer la position de la Commune en tant qu'acteur majeur du tourisme Suisse et Valaisan dans le cadre d'une transition vers un tourisme d'exploitation.
- **Le renforcement des services et des activités économiques au Châble**, par l'accroissement des surfaces commerciales et administratives.
- **Le développement d'une mixité de logements**, afin de répondre à la croissance démographique de la Vallée et de favoriser l'urbanisation vers l'intérieur (LAT).
- **La poursuite d'une politique de transports dynamique, multimodale et responsable**, répondant aux besoins de la population et des visiteurs



# Curala auprès du Conseil général



# Planning





# Les Maîtres d'ouvrage du projet

- **Commune de Val de Bagnes**
- Partenaires du PPP
  - **Mountain Resort Real Estate Fund – Swisspeaks Resorts SA**
  - **Prisma Fondation d'investissement**
  - **CAPAV** Caisse de retraite paritaire de l'artisanat du bâtiment du canton du Valais
  - **CPCV** Caisse de pension de la Construction du Valais
  - **PRESV** Caisse de pension Prévoyance Santé Valais
  - **CPVAL** Caisse de prévoyance du personnel de l'Etat du Valais
  - **CAPUVA** Caisse de prévoyance professionnelle en faveur des travailleurs et employeurs du commerce de détail du canton du Valais
- **Téléverbier SA**
- **TMR**

# **Le groupement des investisseurs privés**

## **Philippe LATHION, Mountain Resort Real Estate Fund**

# Le groupement des investisseurs privés

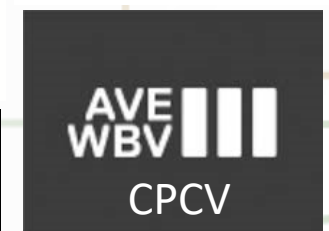


PRISMA est une fondation d'investissement à but non lucratif créée en 2000 sous l'impulsion d'institutions de prévoyance du 2e pilier Fortune sous gestion 780 millions  
Financement lots A2 à A4



Mountain Resort Real Estate Fund SICAV est un fonds immobilier agréé FINMA créé en 2014 qui investit dans la construction de résidences touristiques sur l'arc alpin suisse  
Fortune sous gestion 140 millions  
Financement lots B2 – B7

Les principales caisses de pension du Valais adhèrent au projet, sous la conduite de la Caisse de retraite paritaire de l'artisanat du bâtiment du canton du Valais.



# Des objectifs communs

- Investir dans le canton du Valais **au profit de l'économie valaisanne**
- **Privilégier à des conditions concurrentielles les entreprises régionales** pour la réalisation du projet.
- **Contribuer au développement durable économique de la région** en créant des lits touristiques et des appartements occupés toute l'année.
- **Améliorer la fréquentation** des commerces et infrastructures existants.
- Favoriser **un développement harmonieux du site**.
- Innover pour atteindre **les plus hauts standards énergétiques** dans un souci de durabilité écologique.

**Plan d'Affectation de Zones – PAZ**

**Plan de Quartier – PQ**

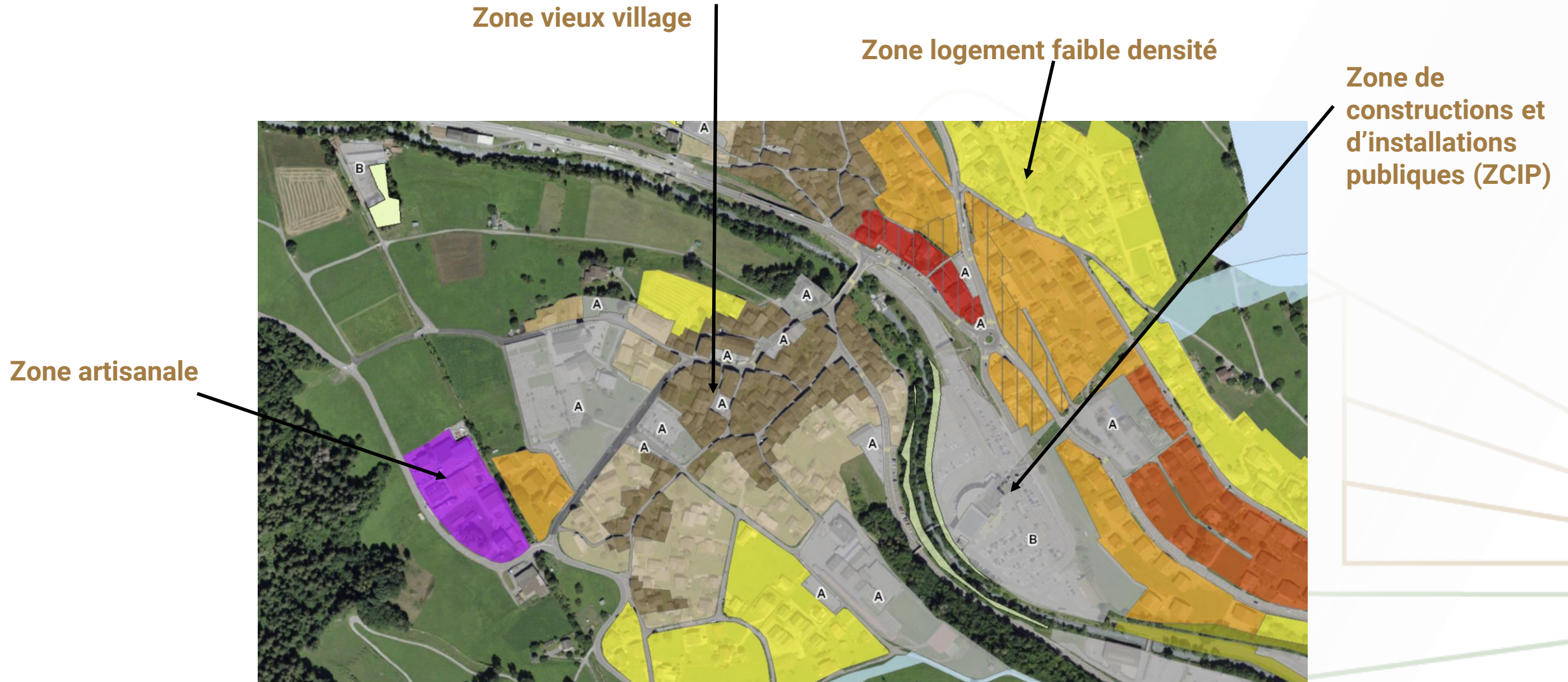
**Lionel Bagnoud, urbaniste – Bureau nomad, Sion**

# Plan d'Affectation de Zones - PAZ

- Le plan d'affectation des zones **fixe, pour chaque commune, les zones constructibles** (vieux village, moyenne densité, artisanale, etc.) **et non constructibles** (agricoles, de protection, etc.).
- Cet outil doit être mis à jour chaque 15 ans, lors d'une révision globale. Il peut également être mis à jour ponctuellement, pour **intégrer une nouvelle situation locale**, il s'agit **d'une révision partielle**.

## OBJECTIF PRINCIPAL DE LA REVISION

**MODIFIER L'AFFECTATION ACTUELLE DE CURALA POUR PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS, LITS CHAUDS ET FONCTIONS TERTIAIRES.**



# Périmètre de la révision partielle

- 31 parcelles majoritairement en mains publiques
- Représentant 12,47 hectares





# Objectifs de la révision partielle

## 1. Réaménagement des berges de la Dranse

Pour chaque cours d'eau est défini un espace réservé aux eaux (ERE). Il s'agit de l'emprise vitale propre à chaque cours d'eau. L'ERE varie donc en fonction de la largeur du cours d'eau ou de son régime hydrologique.

**L'ERE est de fait inconstructible.** Dans ce périmètre, aucun aménagement fixe, ni revêtement imperméable n'est toléré. Seuls aménagements envisageables, des cheminements perméables de maximum 80 cm de large.

- Par contre, un potentiel existe pour **repenser les espaces en contact avec cet ERE, dans une optique de requalification d'espaces publics.**



# Objectifs de la révision partielle

## 2. Développement d'un quartier mixte

La révision partielle permet de modifier l'affectation afin d'y développer un quartier mixte.

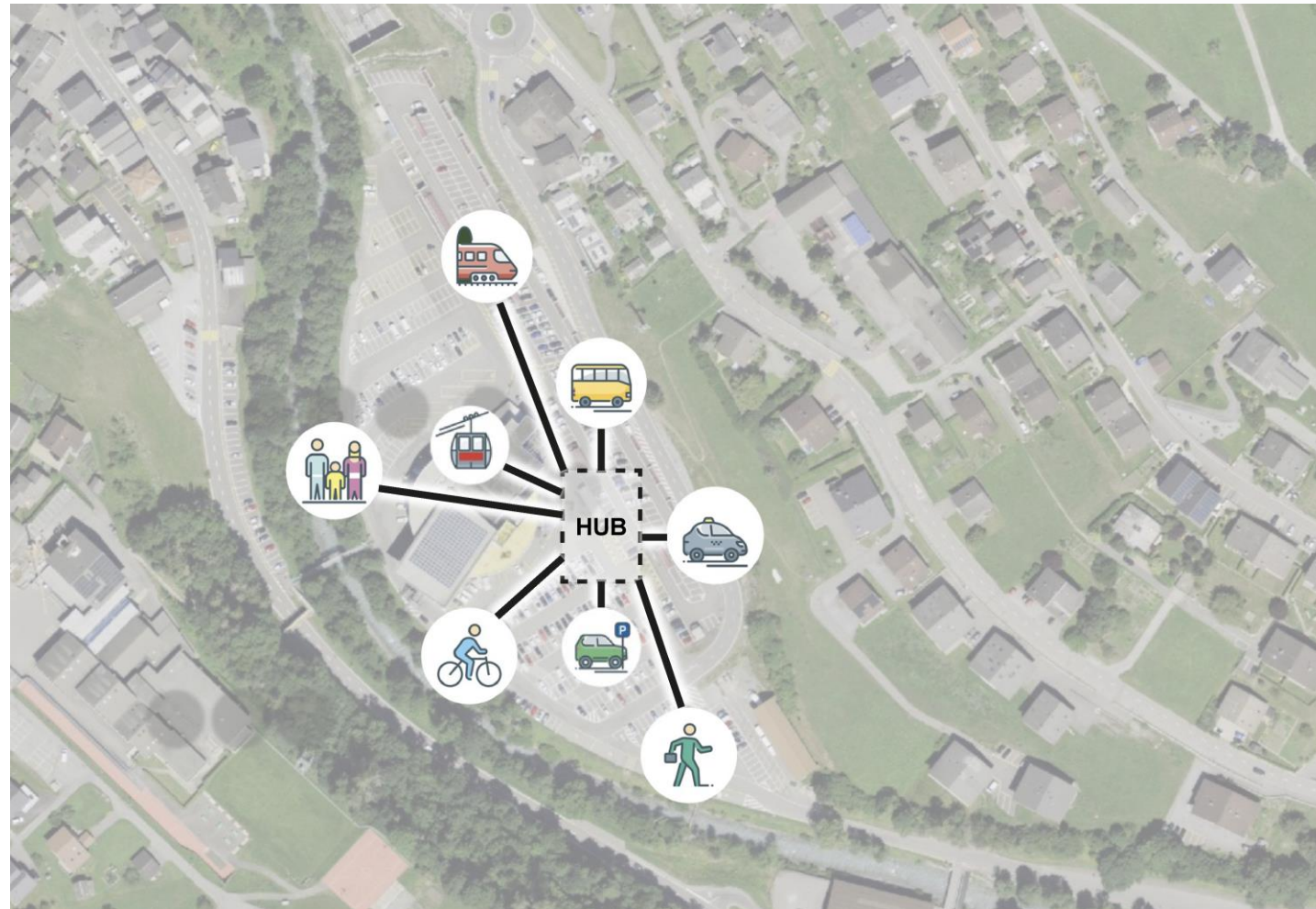


# Objectifs de la révision partielle

## 3. Réalisation d'un véritable hub de transport

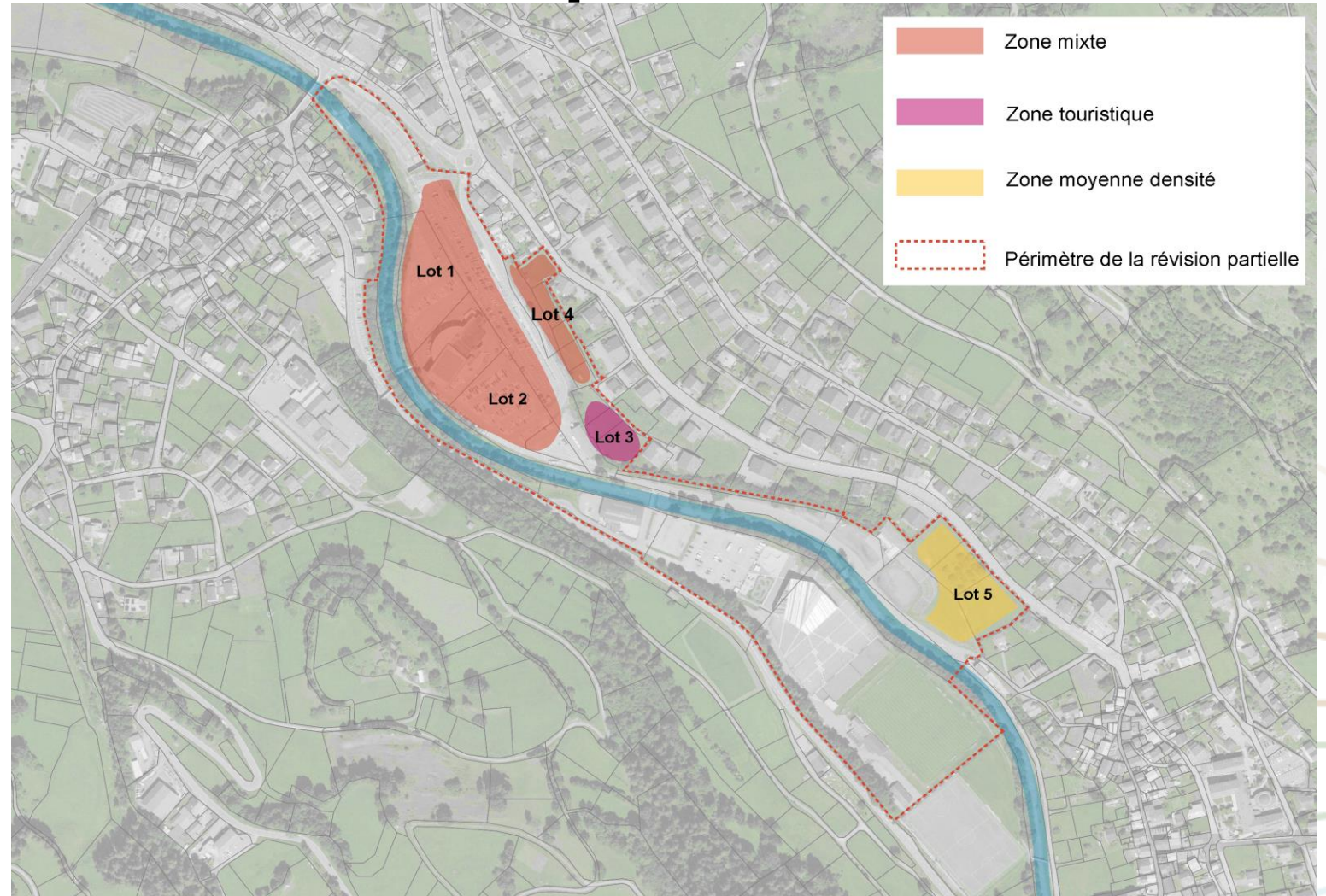
Un bâtiment pour relier les différents modes de transport, dans une interface agréable, lisible et confortable pour l'utilisateur, qui:

- permettra de **fluidifier les parcours et de distribuer les flux** entre la gare ferroviaire, la gare routière, le futur parking souterrain Curala, le futur parking St Marc et les remontées mécaniques,
- **améliorera ainsi le confort des usagers du secteur et des riverains** souhaitant rallier Bruson ou Verbier.



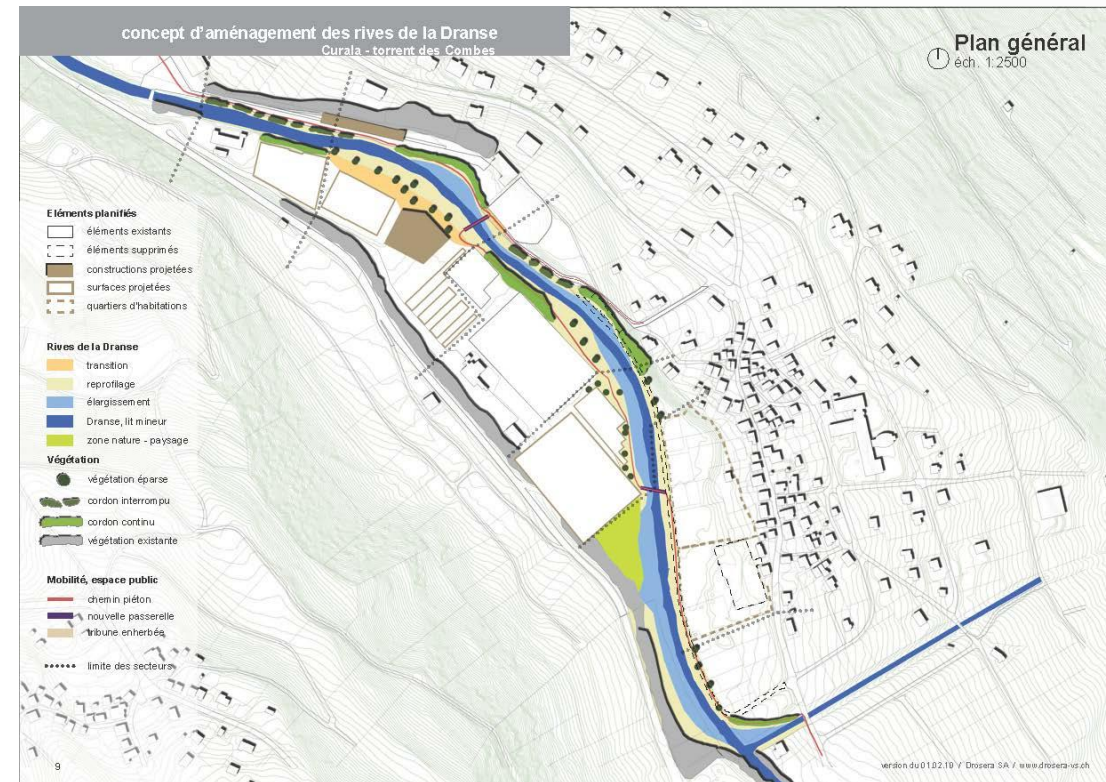
# Principes structurants de la révision partielle

- Introduction d'une **zone mixte** et d'une **zone touristique** en lieu et place d'une zone de constructions et d'installations publiques.
- Mise en place d'une **zone moyenne densité** dans le secteur des arènes en lieu et place d'une zone résidentielle faible densité.



# Réaménagement de la Dranse

- La révision partielle permettra de conformer **le futur zonage du secteur à l'Espace Réservé aux Eaux (ERE)** avec l'introduction d'une zone des eaux et des rives.
- La Commune en profitera pour penser un **réaménagement global des berges du cours d'eau**
  - Cheminements doux continus et sécurisés (piétons et vélos)
  - Création d'un espace vert public au niveau de Curala
  - Reprofilage potentiel et partiel de la rive droite entre Curala et Probé
  - Implantation de mobilier pour détente et loisirs (bancs, tables, et..)



# Plan de quartier- PQ

**INTRODUIRE DES REGLES COMPLEMENTAIRES POUR ASSURER LE DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET INTÉGRÉ DU FUTUR QUARTIER DE CURALA.**

- Le plan de quartier (PQ) est un outil d'aménagement du territoire qui complète le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ), en **précisant les règles de développement d'un secteur donné.**
- Le PQ est constitué d'un plan, d'un règlement ainsi que d'un rapport explicatif. Il **définira les aires d'implantation des constructions, leur gabarit et leurs principes architecturaux, les espaces libres, les types d'aménagements extérieurs, l'organisation des circulations, etc. .**
- Une fois ces principes structurants homologués, il convient de procéder à une demande d'autorisation de construire, avec un projet conforme aux règles du PQ.

# Plan de quartier - périmètre

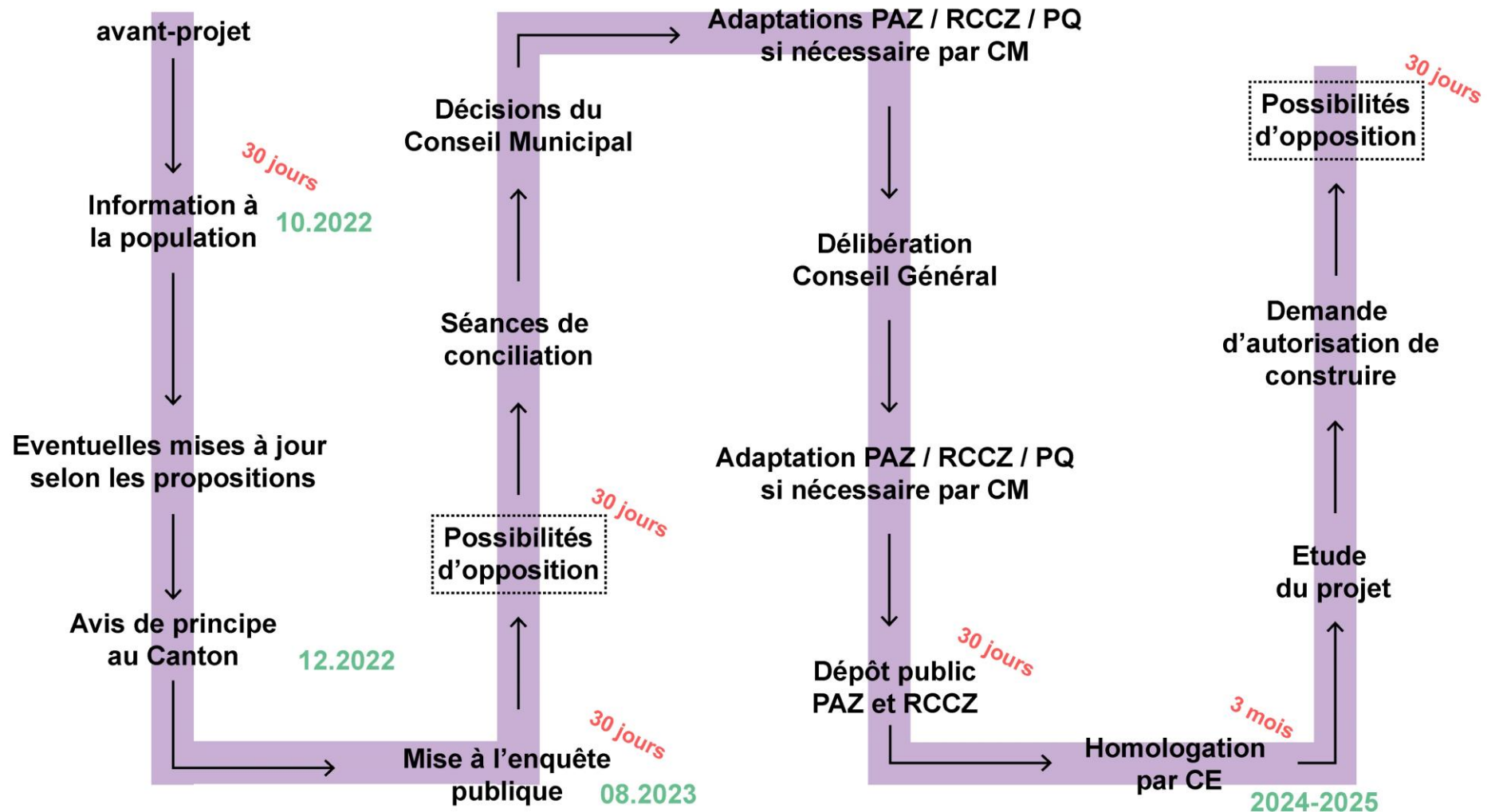
15 parcelles majoritairement en mains publiques.

Une surface de 3.9 hectares.



# Les prochaines étapes de la procédure

Tant pour la révision partielle du PAZ que pour le PQ, l'information publique représente la deuxième étape d'un long processus.





## Le projet

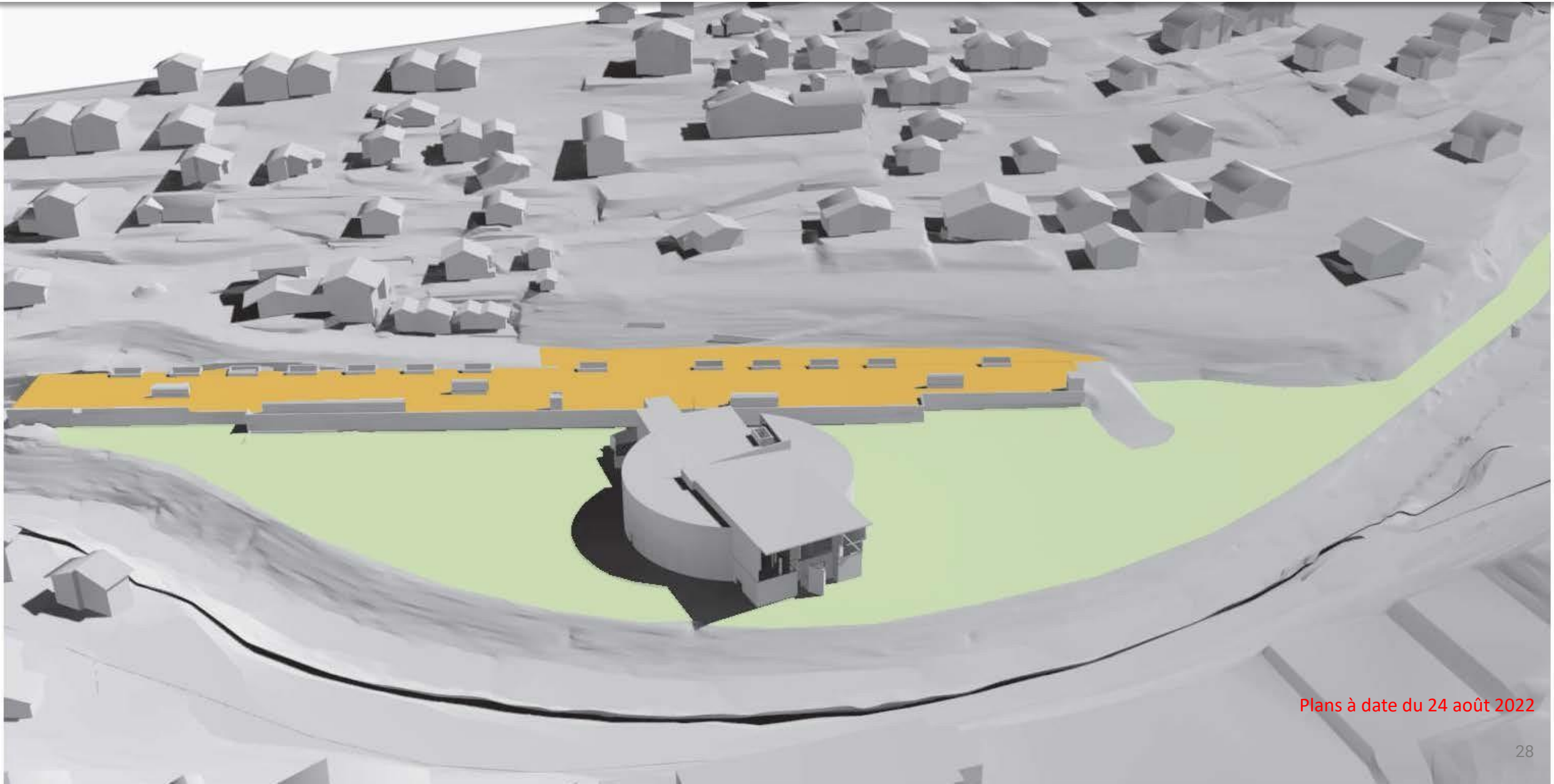
**Olivier FILLIEZ, architecte – groupement FIMA/COMINA**



# Situation actuelle

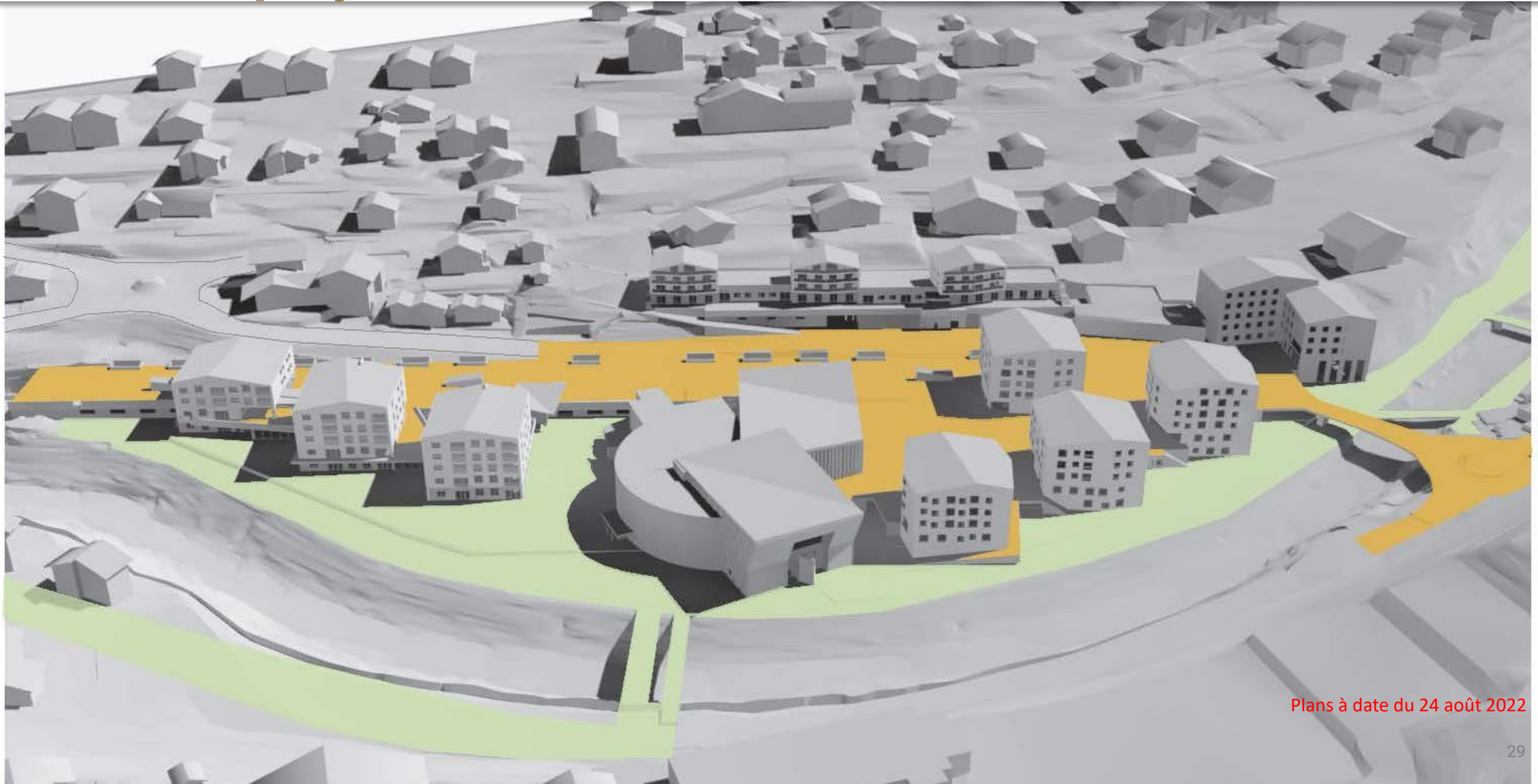


# Situation actuelle



Plans à date du 24 août 2022

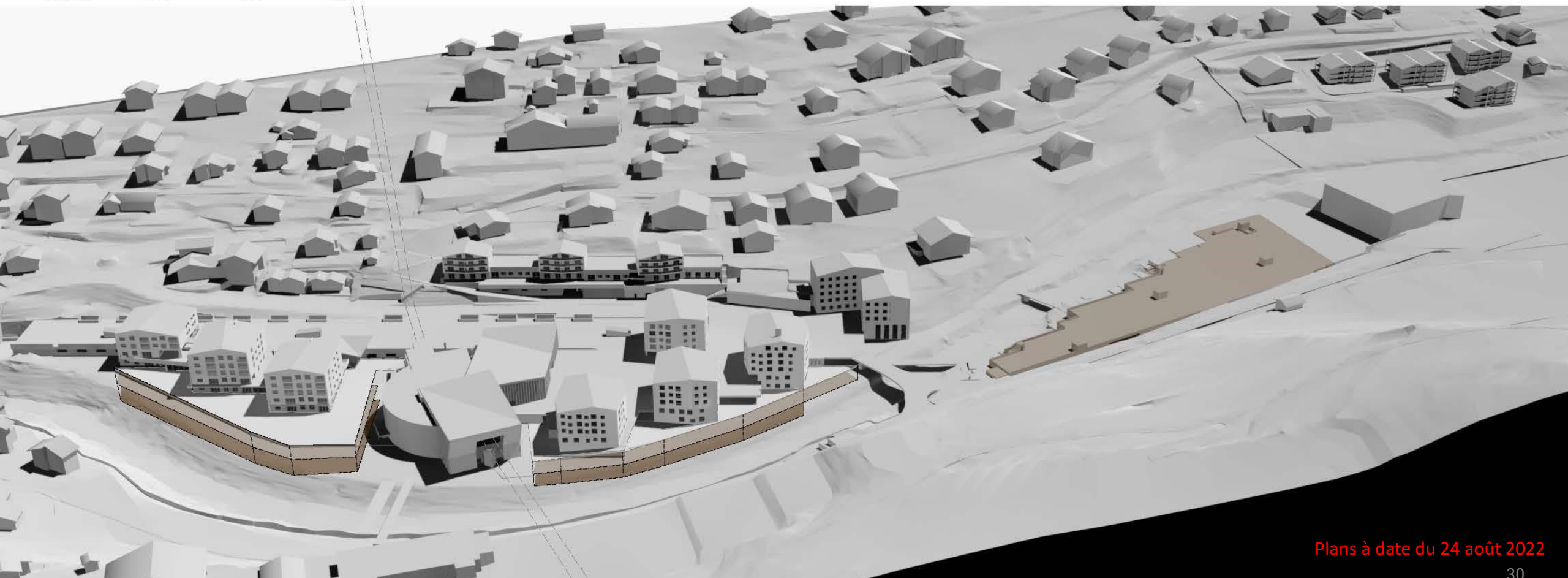
# Situation projetée

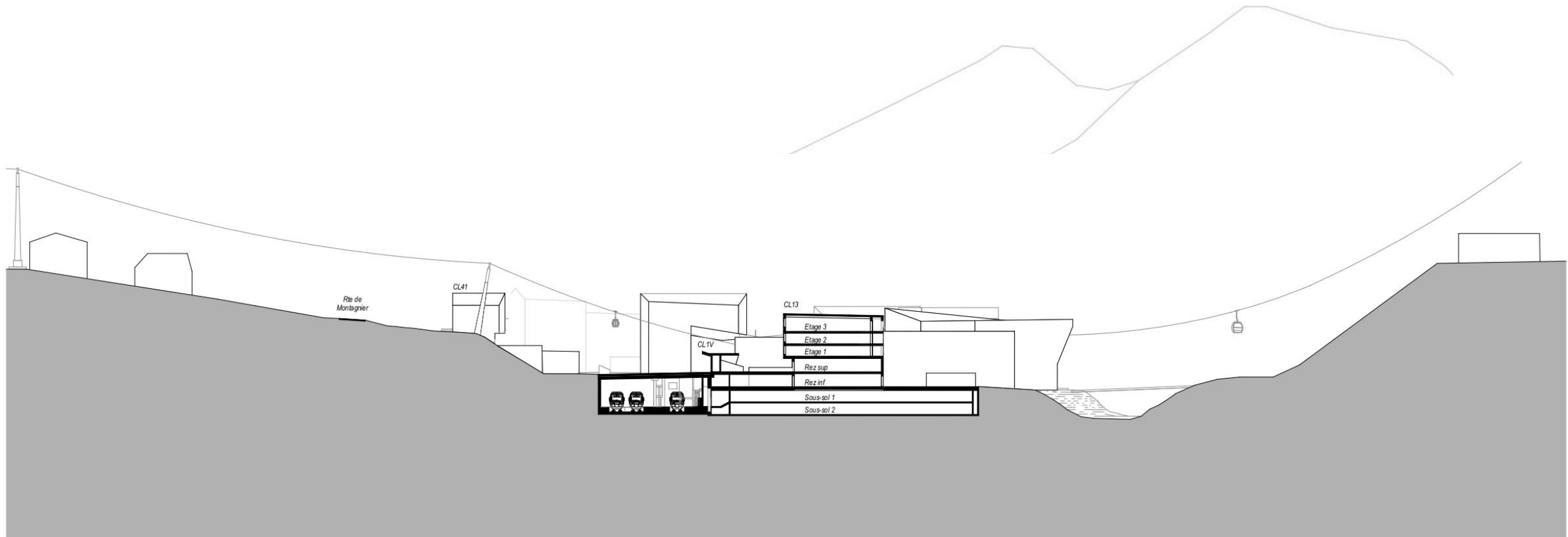


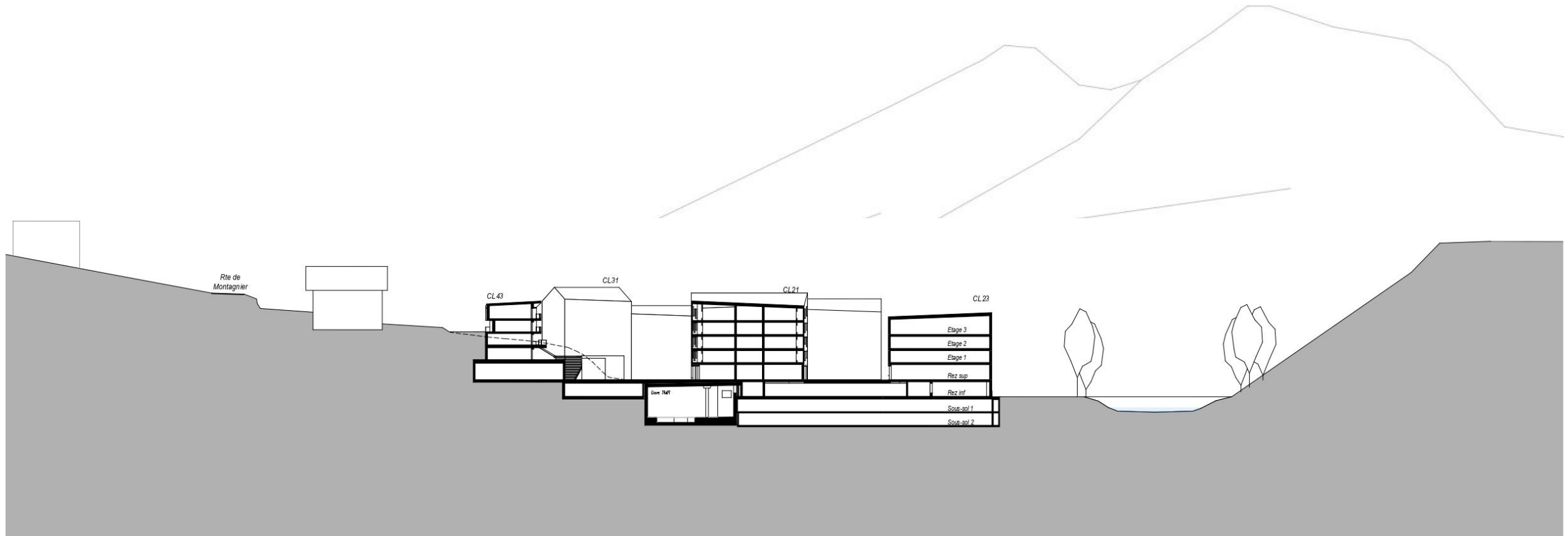
Plans à date du 24 août 2022

Places de stationnement

	P. privées	P. publiques	Total
Curala	156	614	770
Saint-Marc	78	324	402
<b>Total</b>	<b>234</b>	<b>938</b>	<b>1172</b>
Lot 4	65	0	65
Lot 5	47	0	47
<b>Total</b>	<b>112</b>	<b>0</b>	<b>112</b>
<b>TOTAL</b>	<b>346</b>	<b>938</b>	<b>1284</b>





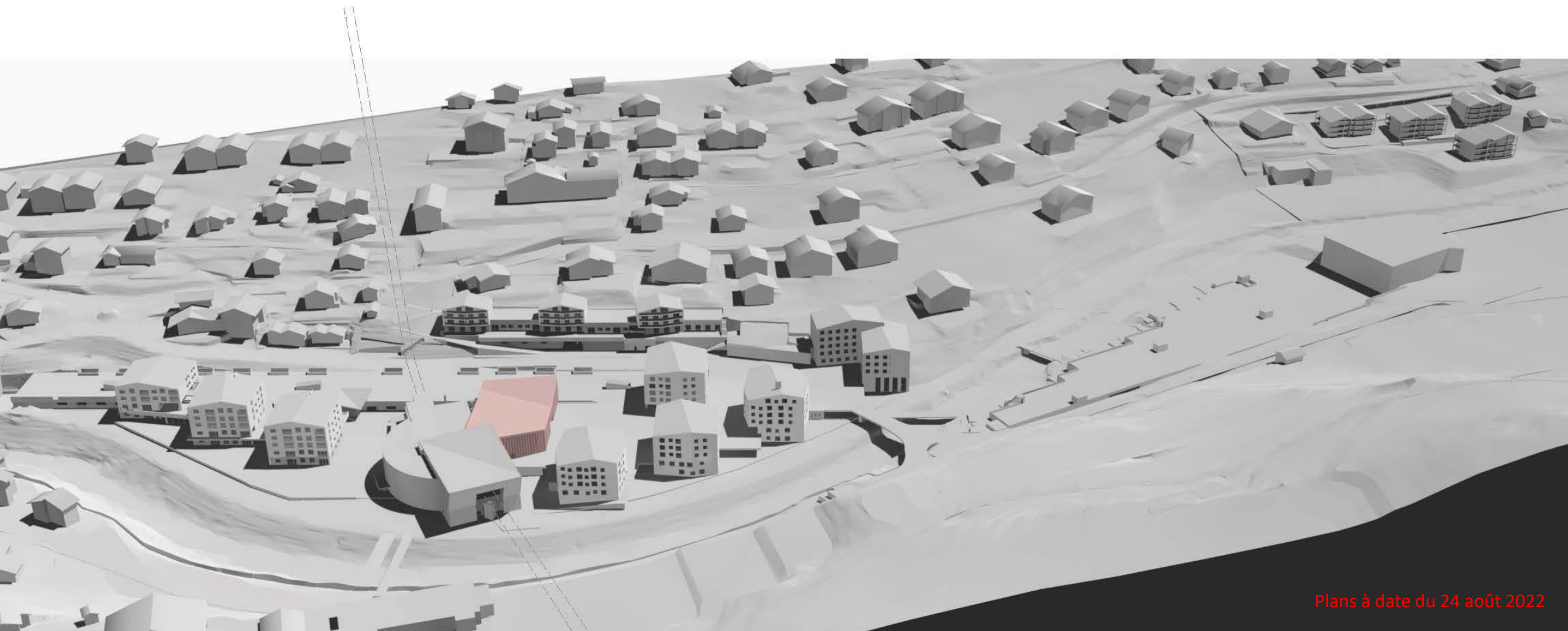




# HUB

Commerce

Circulation



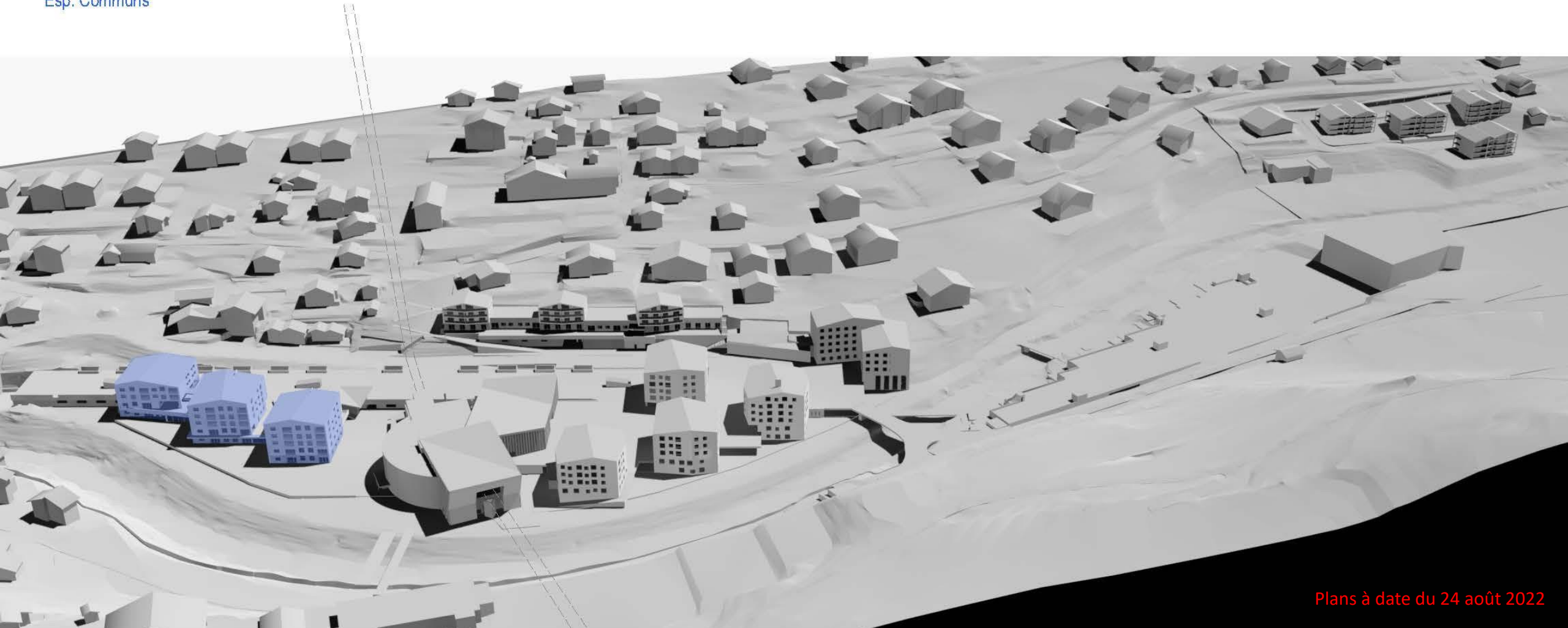
## DDPa - Lot 1

Logements 40 appart.

Admin/Bureau

Commerce

Esp. Communs



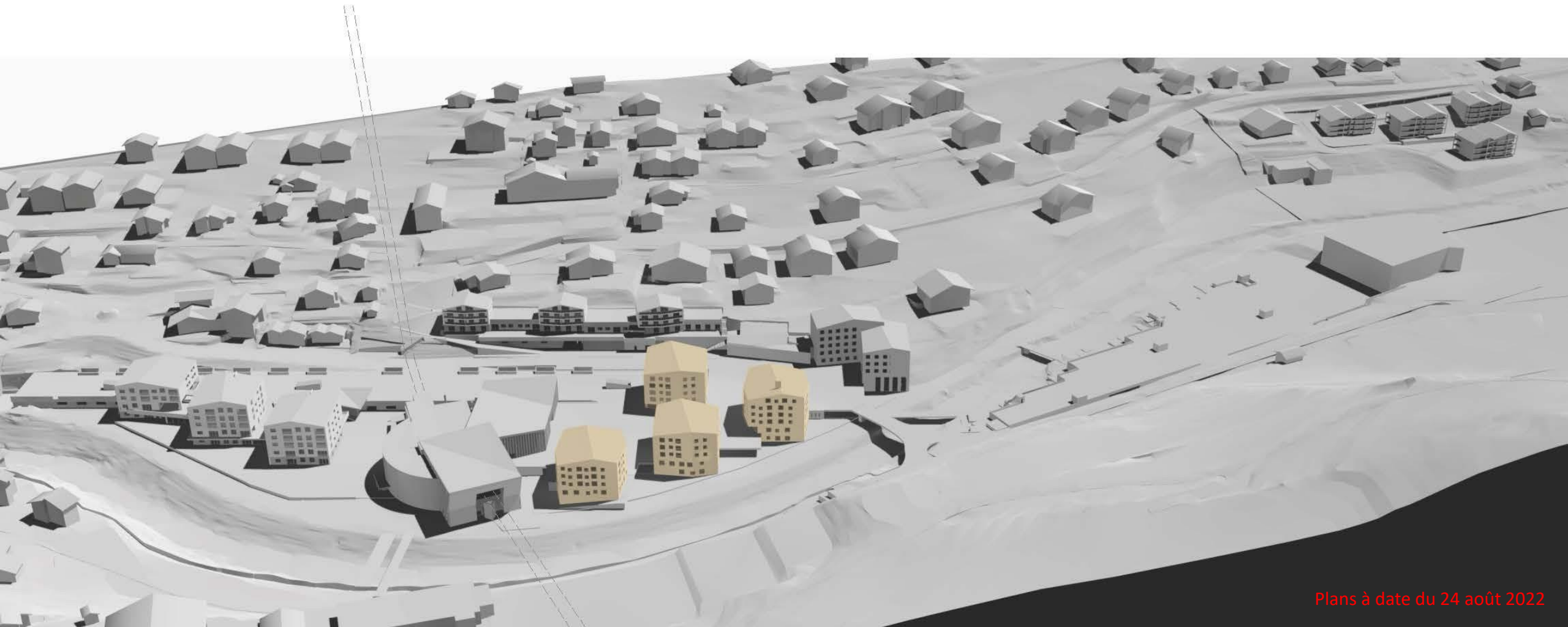


## DDPb - Lot 2

RT 498 lits

Commerce

Esp. Communs

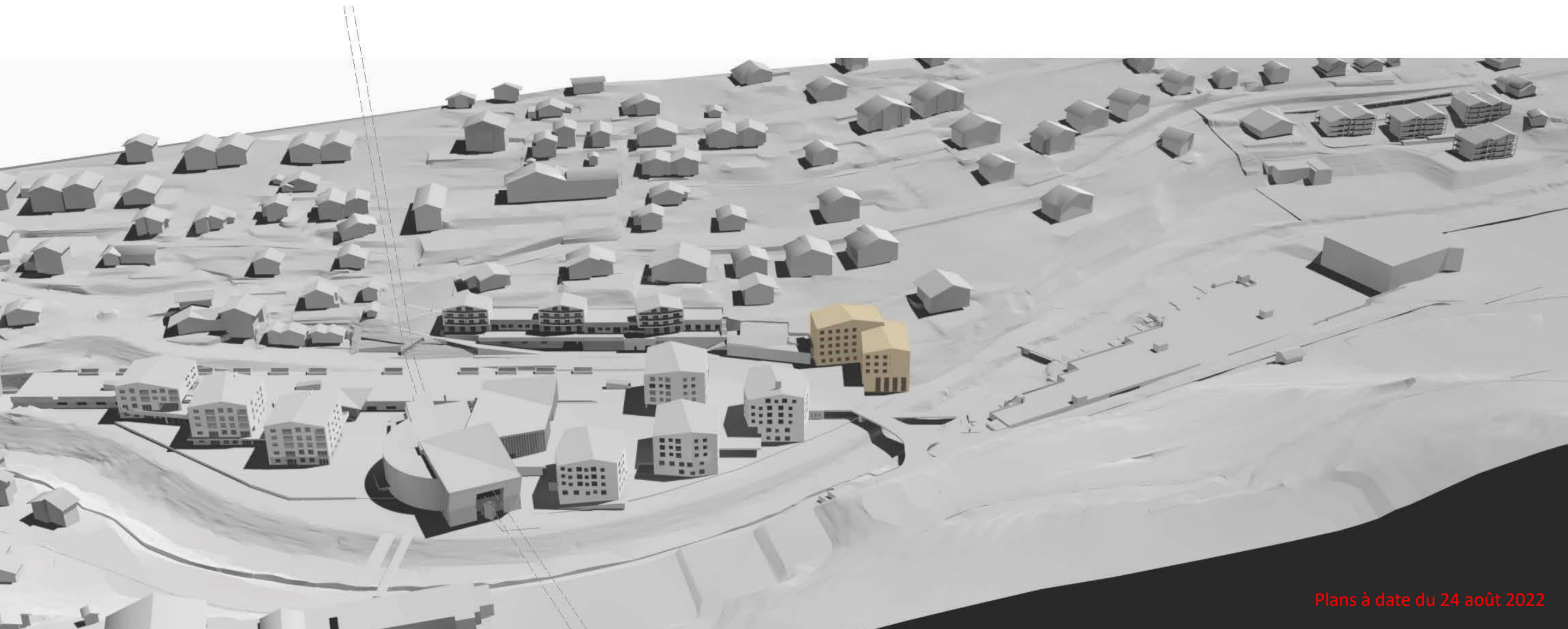




## DDPb - Lot 3

Hôtel 198 lits

Commerce

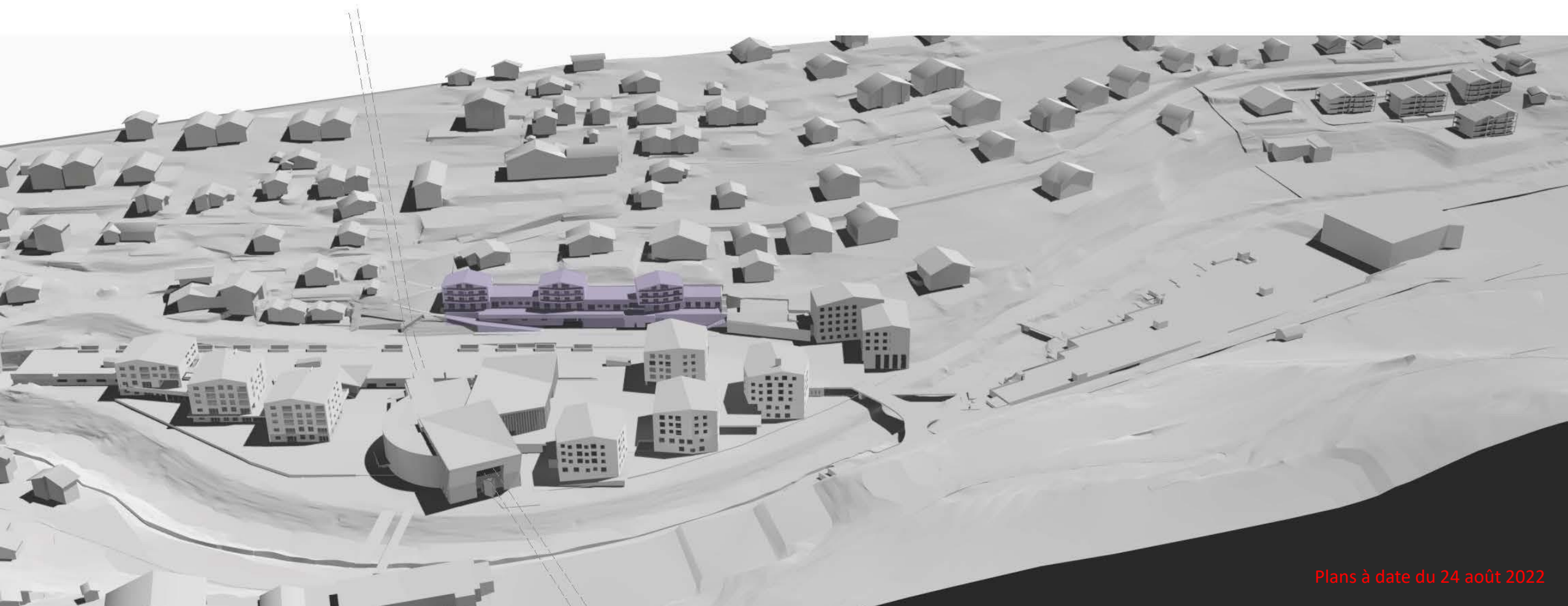


## DDPc - Lot 4

Logements 24 appart.

Admin/Bureau

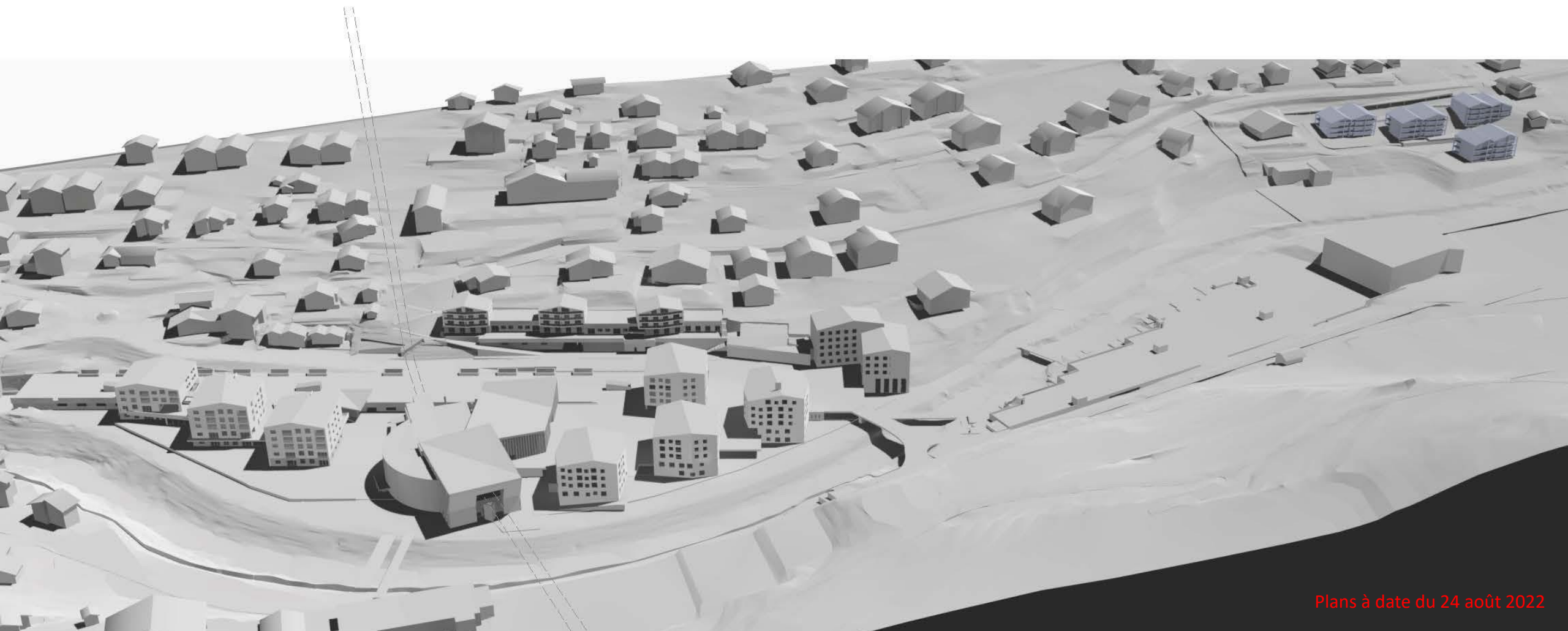
Commerces



## Lot 5

Logements

43 appart.



Plans à date du 24 août 2022



### DDPa - Lot 1

Logements 40 appart.  
Admin/Bureau  
Commerce  
Esp. Communs

### DDPc - Lot 4

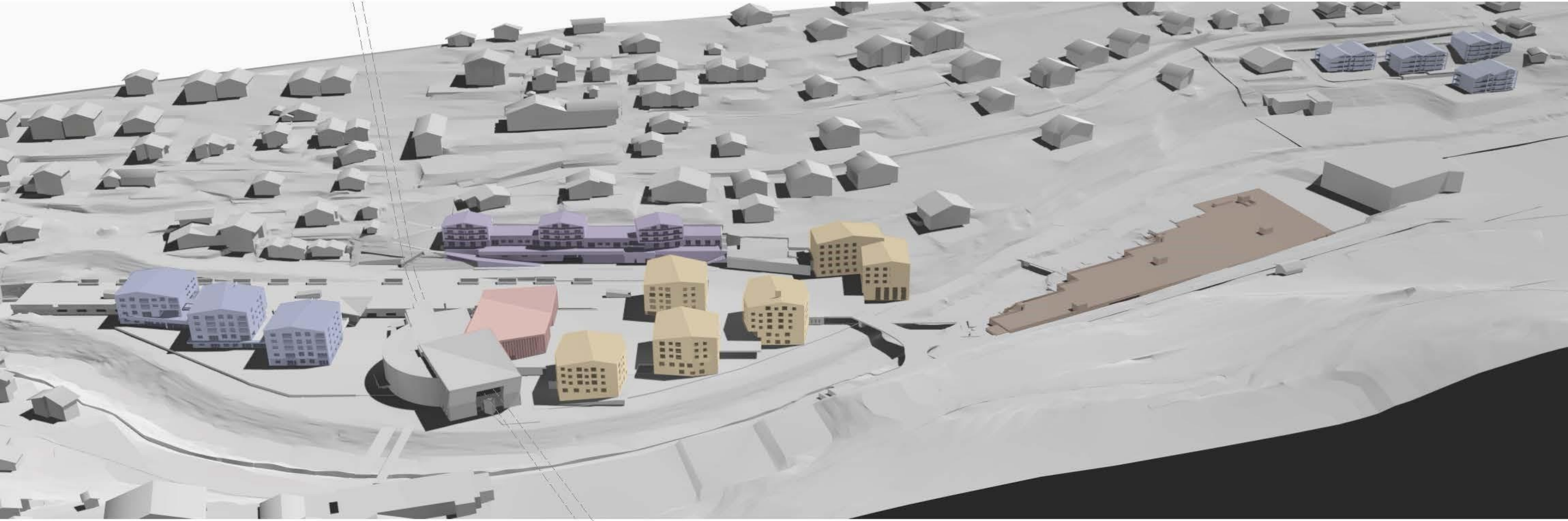
Logements 24 appart.  
Admin/Bureau  
Commerces

### Places de stationnement

	P. privées	P. publiques	Total
Curala	156	614	770
Saint-Marc	78	324	402
<b>Total</b>	<b>234</b>	<b>938</b>	<b>1172</b>
Lot 4	65	0	65
Lot 5	47	0	47
<b>Total</b>	<b>112</b>	<b>0</b>	<b>112</b>
<b>TOTAL</b>	<b>346</b>	<b>938</b>	<b>1284</b>

### Lot 5

Logements 43 appart.



### HUB

Commerce  
Circulation

### DDPb - Lot 2

RT 498 lits  
Commerce  
Esp. Communs

### DDPb - Lot 3

Hôtel 198 lits  
Commerce

Plans à date du 24 août 2022

# Récapitulatif PQ CURALA

- 64 logements
- 500 lits de résidences touristiques avec bar-restaurant
- 200 lits hôteliers avec bar-restaurant
- 2'000 m<sup>2</sup> de commerces (dont 650m<sup>2</sup> HUB)
- 2'900 m<sup>2</sup> de bureaux et services





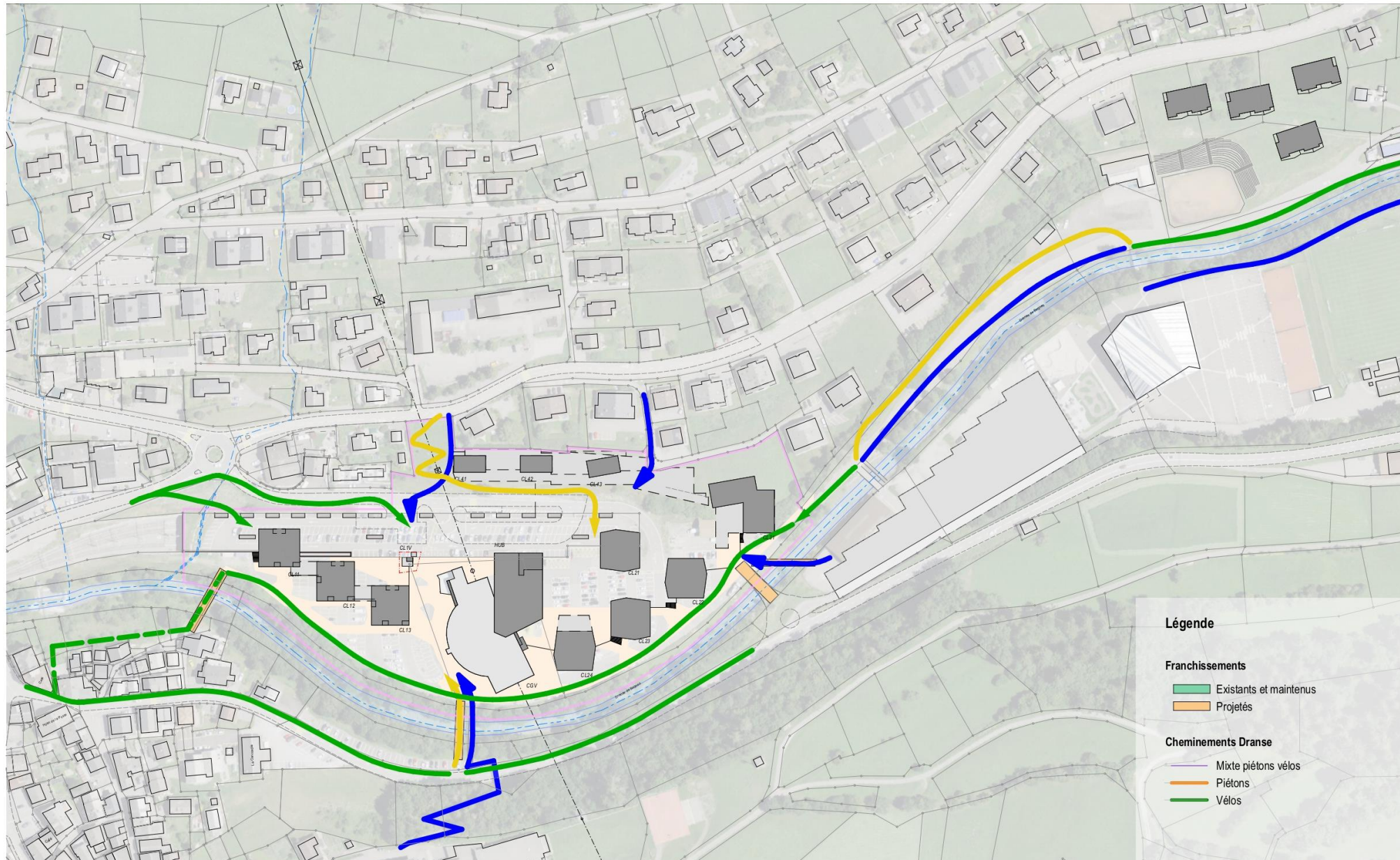
# Les atouts du projet

## Guillaume COLIN, ingénieur communal

# Un nouvel espace de vie



# Plan des mobilités – accès au quartier

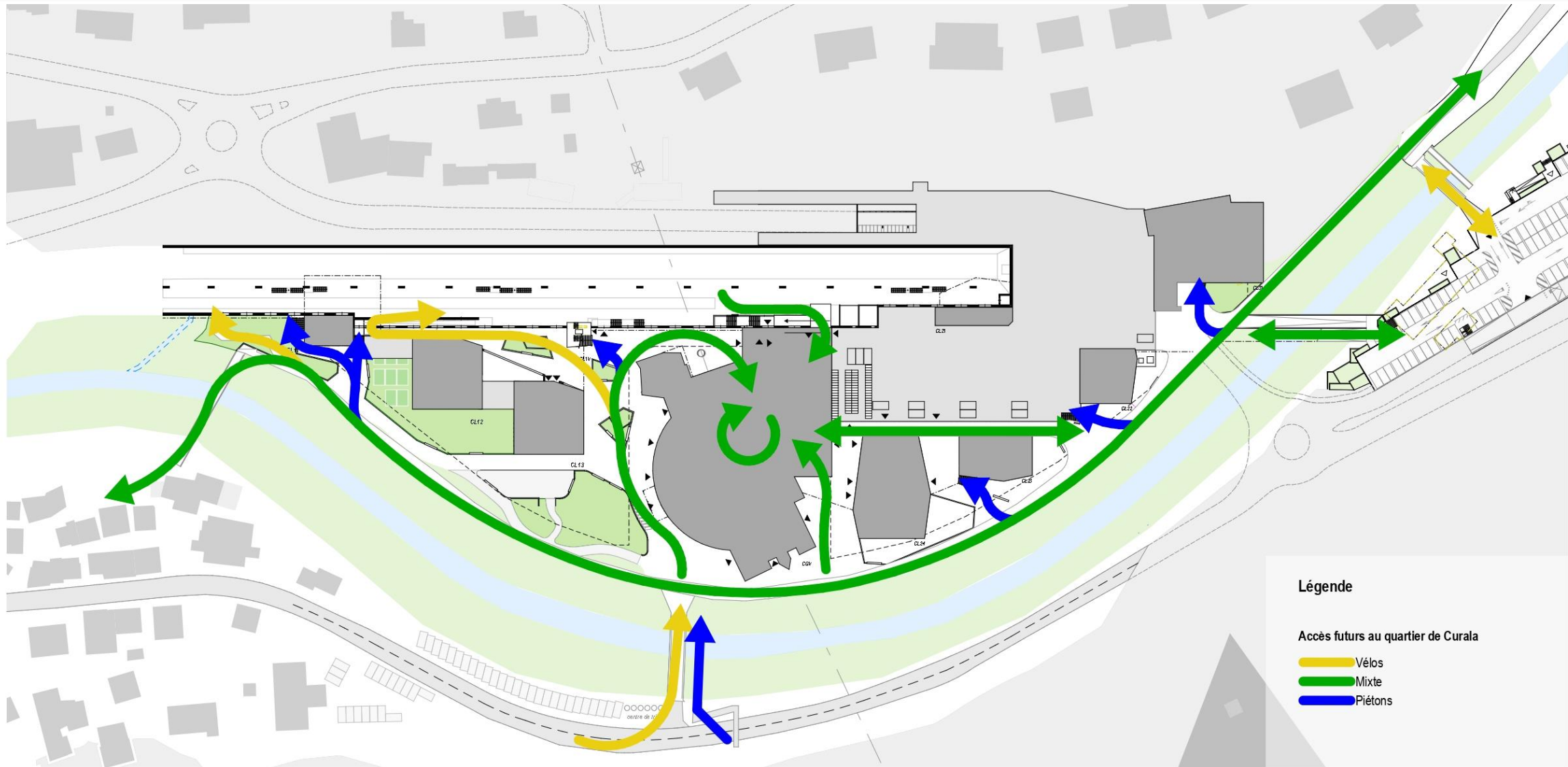


# Un exemple de mobilité multimodale

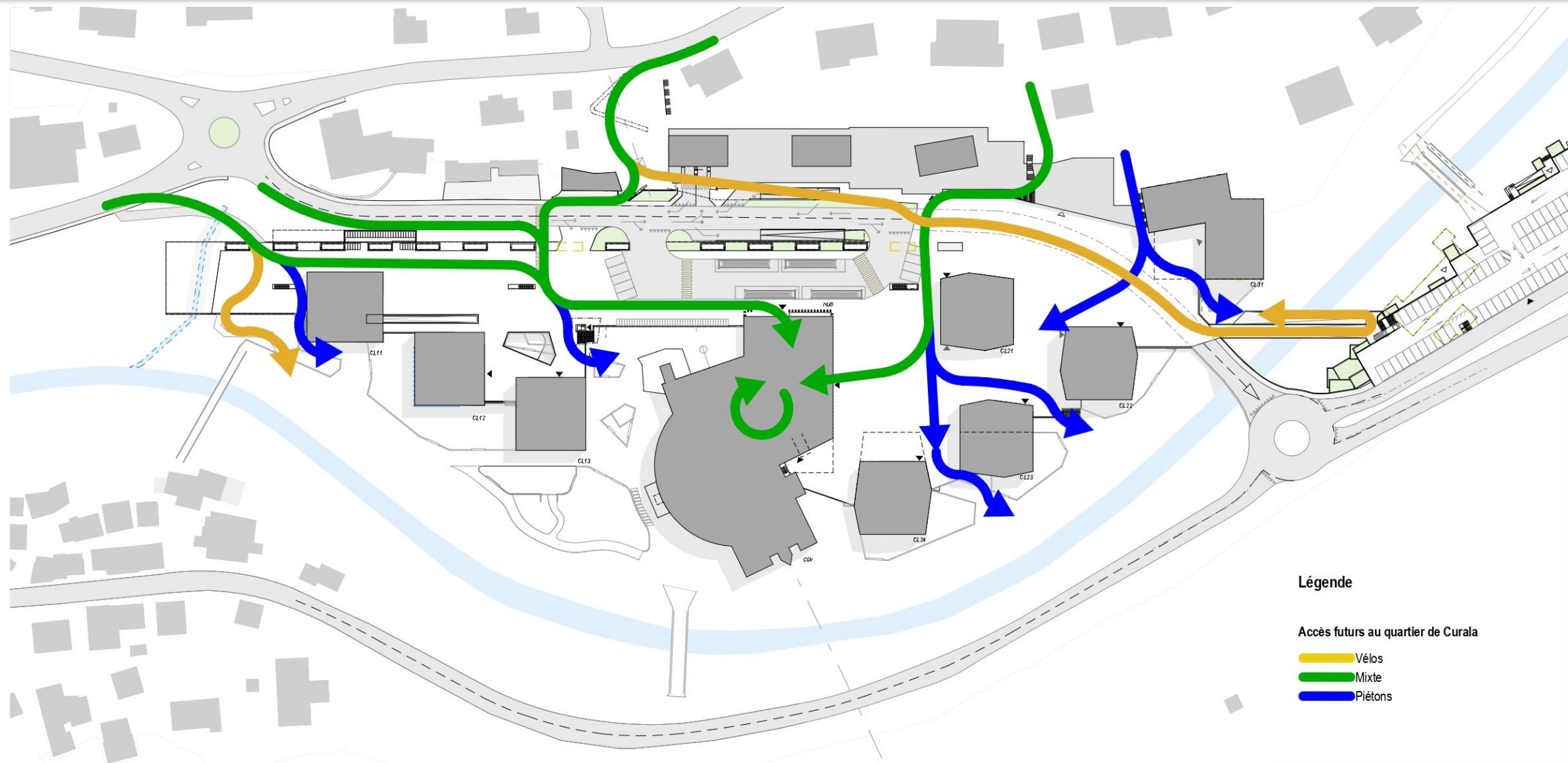




# La mobilité douce, un axe fort du projet



# La mobilité douce, un axe fort du projet



# La durabilité au cœur du projet

Conscients de l'importance des aspects de durabilité, les acteurs du projet souhaitent que Curala soit un lieu **inclusif, mixte, résilient et durable**

- **La volonté de préserver l'environnement** est renforcée par la mise en place des matériaux durables, d'un **concept énergétique ambitieux**, l'utilisation de procédés de construction efficaces et respectueux de l'environnement
- **L'ambition de Curala est d'être un site inclusif**, ouvert sur les autres et dans lequel on pourra y vivre, y travailler, s'y relaxer, s'y cultiver et développer des moments partagés et harmonieux. Un site qui favorise les circuits courts.
- Le développement d'**un tourisme durable et responsable (quatre saisons, «lits chauds»)**

# Des rives de la Dranse propices à la détente

- Les rives de la Dranse seront **réaménagées et élargies** afin d'accueillir les diverses formes de mobilité douce et d'offrir plus de confort aux promeneurs et d'être un lieu dédié à la détente et la balade.
- Les nouveaux aménagements offriront **un environnement agréable et sécurisé.**
- Ces espaces seront **richement renaturés, végétalisés, privilégiant la biodiversité.**
- La réalisation de nouveaux points de passage entre Le Châble et Villette permettra **une connexion fortement améliorée des deux rives.**

# Des rives de la Dranse propices à la détente

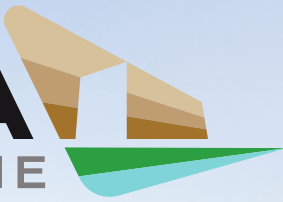


# De la création de valeur pour tous

- **Un quartier avec de la vie et des activités, complémentaires aux autres activités du Châble**
- Des **infrastructures modernes et de qualité**
- Un programme de **logement offrant une grande mixité**
- La création de **nombreux emplois dans différents secteurs** : commerce, hôtellerie, services techniques et d'entretien, administration, etc.
- Le développement d'**un tourisme responsable et qui se déploie tout au long des 4 saisons**

**Un quartier durable, fondé sur la mixité sociale, culturelle, d'activités et porteur de l'identité bagnarde**

**CURALA**  
ESPACES DE VIE



**Merci de votre attention**

