

CONCOURS POUR ÉQUIPES D'INVESTISSEURS,
ARCHITECTES ET ARCHITECTES-PAYSAGISTES
POUR LE SECTEUR DE LA BRASSERIE À SION
en procédure sélective



Le présent cahier des charges a été approuvé par les Maîtres d'ouvrage et par le jury du concours
le 08 septembre 2025.

MAÎTRES D'OUVRAGE

Feldschlösschen Supply Company AG
Theophil Roniger-Strasse
4310 Rheinfelden

Ville de Sion
Hôtel de Ville
Rue du Grand Pont 12
1950 Sion

Fondation Maison St-François
Rue du Vieux-Moulin 32
1950 Sion

REPRÉSENTÉS PAR

Ville de Sion
Urbanisme et Mobilité
Espace des Remparts 6
1950 Sion 2

ORGANISATION DU CONCOURS

Mona Trautmann, architecte epfl fas sia, Avenue du Midi 14, 1950 Sion
Yves Perriraz, SWOAK SA, Rue de la Gabelle 9, 1227 Carouge

Table des matières

1. PRÉAMBULE	6
1.1. Situation actuelle	6
1.2. But de la procédure	8
1.3. Objectifs	8
1.4. Démarches préalables	9
2. CLAUSES GÉNÉRALES RELATIVES À LA PROCÉDURE	10
2.1. Maîtres d'ouvrage et organisation du concours	10
2.2. Procédure	10
2.3. Publication, obtention des documents du concours et modalité d'inscription	11
2.4. Conditions de participation	11
2.5. Conflits d'intérêts et confidentialité	13
2.6. Anonymat	13
2.7. Calendrier	14
2.8. Composition du jury	15
2.9. Prix, mentions et indemnités	15
2.10. Droits d'auteurs et engagement à poursuivre le processus	16
2.11. Résultats	17
2.12. Engagement, litiges et recours	17
3. CLAUSES RELATIVES À LA PROCÉDURE SELECTIVE	18
3.1. Documents remis aux candidats pour la procédure de sélection	18
3.2. Visite des lieux	18
3.3. Questions et réponses	18
3.4. Documents demandés pour la procédure sélective	18
3.5. Remise du dossier de candidature	20
3.6. Contrôle de conformité et critères de sélection	20
3.7. Barème d'évaluation	22
3.8. Décision de sélection	22
4. CLAUSES RELATIVES AU CONCOURS – PREMIER ET DEUXIÈME TOUR	23
4.1. Documents remis aux équipes sélectionnées	23
4.2. Visite des lieux et retrait de la maquette	23
4.3. Questions et réponses	24
4.4. Documents demandés pour le concours	25
4.5. Remise du projet et de la maquette	28
4.6. Contrôle de conformité et critères d'évaluation des projets	29
4.7. Présentation des projets	30
4.8. Recommandations du jury et degré supplémentaire d'affinement	31

4.9.	Poursuite de la procédure I Finalité	31
5.	CAHIER DES CHARGES.....	32
5.1.	Objectifs du concours	32
5.2.	Situation actuelle	32
5.3.	Développement historique de la Brasserie valaisanne.....	33
5.4.	Etudes préalables	35
5.5.	Enjeux urbanistiques	36
5.6.	Périmètre du concours et contraintes du site	37
5.7.	Fonctionnalités et affectations	43
5.8.	Aménagements extérieurs.....	47
5.9.	Géologie	47
5.10.	Structures existantes	48
5.11.	Développement durable I énergie.....	48
5.12.	Prescriptions officielles et normes	49
6.	PROGRAMME DES LOCAUX	50
7.	APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES.....	51



extrait de la carte nationale suisse _ sion, 1:25000



1. PRÉAMBULE

1.1. Situation actuelle

VILLE DE SION

Située dans la vallée du Rhône, Sion est la capitale politique et administrative du canton du Valais et compte près de 38'000 habitants. Avec son riche patrimoine historique et archéologique, la vieille ville médiévale est dominée par deux châteaux emblématiques: Valère et Tourbillon.

Sion est à la fois une ville de formation, avec ses écoles et institutions éducatives, telles que la Haute École d'Ingénierie, la Haute École de Santé de la HES-SO Valais-Wallis, l'antenne décentralisée de l'EPFL, ou encore le Pôle Musique, et un lieu culturel accueillant de nombreux festivals et événements artistiques.

Sion est bien accessible par la route, le rail et le transport aérien, et connaît un développement important en matière d'urbanisme et d'aménagements urbains.

SITE

Le périmètre du concours se situe à l'entrée nord de la ville de Sion, jouant un rôle stratégique en tant que porte d'entrée urbaine. Il domine la vieille ville et s'oriente sur les collines des châteaux de Valère et Tourbillon, au sud.

Le secteur est actuellement en pleine mutation. À l'ouest du site, le Pôle Musique, récemment installé dans les locaux d'une ancienne HES, et le futur quartier de Platta d'en Haut, en cours de développement dans les vignobles à l'est, reflètent son évolution urbaine. S'inscrivant dans la continuité du développement qualitatif du secteur, le réaménagement de l'ancienne route cantonale, la Rue du Rawil, à l'ouest du périmètre, est planifié, afin d'améliorer la qualité urbaine de l'espace public et l'accessibilité du site.

ACCÈS | ESPACES EXTÉRIEURS

L'accès principal motorisé du site se trouve au nord des bâtiments existants, assurant la desserte logistique de la brasserie et l'accès au parking du restaurant La Brasserie Valaisanne, implanté en limite nord du périmètre.

Une rue historique, la rue du Vieux-Moulin, reliant la vieille ville au site, la traverse et est principalement dédiée à la mobilité douce, engendrant jusqu'à lors un conflit entre l'usage industriel du site et le passage public. Les espaces extérieurs reflètent l'aspect typique d'un site industriel.

L'accès piéton au chemin de Champlan, un sentier apprécié des promeneurs et des coureurs, se fait actuellement par un escalier situé au nord du site.

CONTEXTE

Aujourd'hui, le site est principalement occupé par l'imposant bâtiment de production à vocation industrielle, qui constitue un point de repère à l'entrée nord de la ville.

Une maison d'habitation avec ses vignes, au sud du site, contraste avec l'échelle des bâtiments de la brasserie.

À la suite du déménagement des activités brassicoles sur la Commune de Vétroz, la société Feldschlösschen Supply Company AG souhaite vendre ses parcelles à un investisseur ayant la capacité de développer et réaliser un nouveau projet immobilier, en conservant ou non tout ou partie des bâtiments existants.

La Ville de Sion et la Fondation Maison St-François, propriétaire de l'EMS éponyme situé à proximité, détiennent chacune des terrains attenants et/ou traversants dans le périmètre.

La Ville de Sion et la Fondation Maison St-François souhaitent conserver et réunir leurs droits à bâtir dans un bâtiment commun, destiné à accueillir, d'une part, une crèche/nurserie de 52 places pour la Ville de Sion, et d'autre part, des logements protégés pour la Fondation Maison St-François.

Avec un projet urbanistique et architectural respectant le cadre légal et offrant une qualité de vie optimale pour ses futurs occupants, la Ville de Sion, en sa qualité d'autorité compétente, souhaite garantir une revalorisation qualitative du secteur.

Un partenariat entre les trois propriétaires a permis de lancer le présent concours sur présélection, destiné à des équipes pluridisciplinaires composées d'investisseurs, d'architectes et d'architectes-paysagistes.

Le périmètre du concours a été défini à la suite d'une étude de faisabilité, en vue de la création d'un nouveau quartier, garantissant la qualité urbaine, architecturale et paysagère à l'entrée nord de la ville et qui parvient à s'insérer dans le développement du secteur Platta-Nord. L'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre représente une surface totale de 5'508 m².

PROJET ET OFFRE

La vente des terrains par la société Feldschlösschen Supply Company AG et la mise en œuvre du projet lauréat sont indissociables; l'investisseur doit s'engager à développer et à réaliser le projet retenu en collaboration avec l'équipe lauréate, en confiant les prestations d'études aux architectes et architectes-paysagistes de son équipe. Parallèlement, l'équipe lauréate sera mandatée pour développer, réaliser et livrer clé en mains le bâtiment qui sera détenu en copropriété par étages par la Ville de Sion et la Fondation Maison St-François.

Sur la base du projet lauréat, une modification des limites parcellaires, ainsi que la radiation, la modification et/ou la constitution de servitudes, sera formalisée sur la base du dossier de demande d'autorisation de construire afin que les parcelles correspondent à la nouvelle organisation juridique du périmètre du concours. Dans l'attente de l'établissement du dossier de demande d'autorisation de construire, une promesse de modification des limites parcellaires sera signée entre l'investisseur retenu, la Ville de Sion et la Fondation Maison St-François, simultanément à la signature des contrats entre l'investisseur retenu et les propriétaires.

L'investisseur supportera seul les risques liés à l'obtention d'une ou plusieurs autorisations de construire en force. Les parcelles seront vendues en l'état, sans garantie en raison du bon ou du mauvais état des bâtiments, vices de construction apparents ou cachés, vétusté ou autres causes analogues. Les frais de dépollution, respectivement de démolition seront à la charge exclusive de l'investisseur.

PHASES DE RÉALISATION

Suite à la signature des contrats de vente des terrains et de réalisation du bâtiment pour le compte de la Ville de Sion et de la Fondation Maison St-François, l'équipe lauréate s'engage à démarrer aussi vite que possible les études nécessaires à l'établissement d'une ou plusieurs demandes d'autorisation de construire à déposer auprès de l'autorité compétente. Sous réserve de l'entrée en force des autorisations de construire, l'équipe lauréate s'engage également à réaliser les travaux dans la continuité de la phase d'étude. Des garanties seront demandées à cet effet à l'équipe lauréate.

1.2. But de la procédure

Le but du présent concours est à la fois de trouver un investisseur pour la réalisation du projet et d'obtenir une proposition de qualité dans le cadre d'une procédure combinée. Le concours est soumis aux marchés publics et organisé en appliquant, par analogie, le règlement SIA 142. Il s'adresse à des équipes pluridisciplinaires composées d'investisseurs, d'architectes et d'architectes-paysagistes. Les investisseurs peuvent également être des développeurs immobiliers ou d'autres acteurs de la construction, tels que des entreprises générales. Le présent concours d'étude est organisé à plusieurs degrés.

1.3. Objectifs

Les maîtres d'ouvrage souhaitent valoriser au mieux leurs parcelles (prix de vente) tout en retenant un projet de grande qualité, tant d'un point de vue urbanistique, architectural et paysager. Le projet devra également répondre à un niveau d'exigence élevé en matière de durabilité, sur le plan énergétique et écologique.

Par une urbanisation, une programmation et une architecture de qualité, le site doit se doter d'une nouvelle identité spatiale, structurée autour d'espaces intérieurs et extérieurs intégrés de manière cohérente au tissu urbain et définir une nouvelle identité urbaine marquant l'entrée dans la ville.

Le jury attend des équipes une prise de position claire et pertinente concernant la conservation totale, partielle ou l'absence de conservation des bâtiments existants, conduisant à la définition et à la valorisation de la nouvelle identité du lieu.

La prise en compte du bilan d'énergie grise est essentielle. La démolition des bâtiments existants implique une responsabilité importante qui mérite une attention particulière.

La création d'un lieu de rencontre intergénérationnel proposant des logements de typologies diverses, une crèche/nurserie et des logements protégés, doit contribuer de manière significative au développement du quartier.

Des espaces extérieurs attractifs avec des espaces verts et ombragés, clairement différenciés en zones publiques, semi-publiques et privées, ainsi que la définition précise des accès automobiles et piétons et de leur parcours, doivent contribuer à la qualité du quartier.

Les maîtres d'ouvrage attendent un projet exemplaire en matière de développement durable, reposant sur une approche globale intégrant les responsabilités écologiques, économiques et sociales, tant dans l'usage des ressources durant la construction que dans l'exploitation des bâtiments.

En considérant la morphologie et la topographie du périmètre du concours, l'existence de plusieurs bâtiments, ainsi que la taille et la forme des parcelles, les maîtres d'ouvrage souhaitent retenir l'équipe qui proposera la densification optimale du secteur, c'est-à-dire le projet offrant le meilleur équilibre entre:

- une intégration urbanistique judicieuse dans l'environnement bâti et une architecture en adéquation avec le contexte et les programmes envisagés et
- le prix proposé pour l'acquisition des parcelles,
- le prix proposé pour le développement, la réalisation et la remise clé en main du bâtiment qui sera conservé par la Ville de Sion et la Fondation Maison St-François.

1.4. Démarches préalables

Avant d'initier la présente procédure, les maîtres d'ouvrage ont procédé à des vérifications préparatoires portant notamment sur:

- une étude de faisabilité urbanistique, afin de vérifier le potentiel constructible du périmètre au regard de la réglementation en vigueur et de la programmation souhaitée par la Ville de Sion et la Fondation Maison St-François
- un diagnostic de la pollution, complété par une estimation des coûts de dépollution, des bâtiments propriétés de Feldschlösschen Supply Company AG
- une estimation des coûts de démolition des bâtiments propriétés de Feldschlösschen Supply Company AG

L'étude de faisabilité a révélé la possibilité de regrouper les droits à bâtir revenant à la Ville de Sion et à la Fondation Maison St-François dans un bâtiment autonome. De par son implantation au sud du périmètre du concours, ce bâtiment favorise une synergie fonctionnelle avec l'EMS de la Fondation Maison St-François, situé à proximité immédiate. Ce critère devient une exigence obligatoire dans le cadre du concours.

L'étude de faisabilité, élaborée par Mona Trautmann, architecte, ne sera pas mise à disposition des équipes sélectionnées. Dans le cadre de la présente procédure, seuls le diagnostic de pollution et l'estimation des coûts de dépollution des bâtiments propriétés de Feldschlösschen Supply Company AG sont mis à disposition.

BUREAUX PRÉIMPLIQUÉS

Le bureau Mijong Architectes Sàrl à Sion a réalisé les dessins de base des bâtiments existants de la Brasserie Valaisanne.

L'avis d'ingénieur sur l'état de la structure porteuse des bâtiments existants de la Brasserie Valaisanne a été établi par le bureau PRA Ingénieurs Conseils SA à Sion.

Les deux bureaux sont autorisés à participer à la présente procédure.

2. CLAUSES GÉNÉRALES RELATIVES À LA PROCÉDURE

2.1. Maîtres d'ouvrage et organisation du concours

Les maîtres d'ouvrage sont :

- Feldschlösschen Supply Company AG
Theophil Roniger-Strasse, 4310 Rheinfelden
- Ville de Sion
Rue du Grand-Pont 12, 1950 Sion
- Fondation Maison St-François
Rue du Vieux-Moulin 32, 1950 Sion

Dans le cadre de la présente procédure, les maîtres d'ouvrage sont représentés exclusivement par la Ville de Sion.

L'organisation de la procédure est assurée par :

- Mona Trautmann, architecte epfl fas sia
Avenue du Midi 14, 1950 Sion
- Yves Perriraz, expert immobilier
SWOAK SA, Rue de la Gabelle 9, 1227 Carouge

L'organisation du concours, représentée par Mona Trautmann, agit en tant qu'organe d'information et de contact. Aucune information ne sera communiquée oralement.

2.2. Procédure

TYPE DE PROCÉDURE

Le présent concours, à plusieurs degrés, destiné à des équipes composées d'investisseurs, d'architectes et d'architectes-paysagistes, est organisé dans le cadre d'une procédure sélective. La sélection des candidats ainsi que le deuxième tour du concours se déroulent de manière non anonyme, tandis que le premier tour est organisé de façon anonyme.

Le concours se base sur le Règlement des concours et mandats d'étude parallèles pour architectes/ingénieurs et investisseurs SIA 142i-602f, édition mars 2012, Lignes directrices relatives aux règlements SIA 142 et SIA 143. La procédure est soumise à l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP) ainsi qu'aux dispositions cantonales complétant cet accord (en particulier, Loi concernant l'adhésion à l'AIMP et Ordonnance sur les marchés publics).

DEROULEMENT DE LA PROCÉDURE

La procédure permettra aux maîtres d'ouvrage de sélectionner, sur la base des critères d'aptitude définis, un maximum de dix équipes pluridisciplinaires. La décision de sélection sera notifiée par écrit et communiquée aux équipes participantes du premier tour.

Le premier tour, qui se déroule de manière anonyme, met l'accent sur le développement du projet urbain et du projet d'architecture, son intégration dans le tissu urbain ainsi que sa performance en matière de durabilité. Une offre financière indicative vient étayer cette proposition.

Sur la base des critères d'évaluation définis par le jury, 4 équipes au maximum seront sélectionnées pour participer au deuxième tour, non anonyme, qui portera sur l'adaptation du projet et la remise d'une offre financière engageante. Les équipes en seront informées par écrit, et un rapport intermédiaire du jury viendra formaliser cette étape.

Pour les équipes sélectionnées, des remarques et recommandations spécifiques à chaque projet, formulées par le jury, seront transmises individuellement. Elles compléteront les informations et remarques d'ordre général communiquées à l'ensemble des équipes retenues, et devront être intégrées dans la poursuite du travail. Lors du deuxième tour, il est demandé aux équipes retenues de préciser et d'affiner leur projet, ainsi que de remettre une offre financière ferme et engageante pour l'achat des parcelles. Un échange entre le jury et les équipes retenues sera organisé en ouverture du deuxième tour, afin de clarifier les enjeux et les attentes.

Le présent document constitue le cahier des charges de la procédure complète, incluant la phase de présélection ainsi que les phases de concours.

OBJECTIF DE LA PROCÉDURE

L'objectif de la procédure est de sélectionner un projet de qualité pour le développement du secteur de la Brasserie Valaisanne, visant à garantir une qualité urbaine, architecturale et paysagère à l'entrée nord de la ville, et de trouver un investisseur pour l'acquisition du terrain et la réalisation du projet lauréat.

LANGUE DE LA PROCÉDURE

La langue officielle de la procédure de concours est exclusivement le français.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Les montants remis dans le cadre de la procédure sont indiqués en francs suisses. Pour les prestations soumises à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), il est précisé si le montant s'entend hors taxes (TVA exclue) ou toutes taxes comprises (TVA incluse).

2.3. Publication, obtention des documents du concours et modalité d'inscription

L'appel d'offres est publié sur la plateforme web www.simap.ch. Les documents nécessaires à l'inscription à la procédure de sélection peuvent être téléchargés sur www.simap.ch à partir de la date de publication. Aucun envoi postal n'est prévu.

La participation à la procédure de sélection ne requiert pas une inscription préalable. Aucun émolument ni frais de dossier ne sera demandé.

2.4. Conditions de participation

CONDITIONS DE PARTICIPATION AU CONCOURS

Le concours est ouvert à des équipes pluridisciplinaires composées d'investisseurs (ou groupe d'investisseurs), d'architectes (ou groupe d'architectes) et d'architectes-paysagistes (ou groupe d'architectes-paysagistes), établis en Suisse.

Au sein de l'équipe candidate, un bureau d'architectes ou d'architectes-paysagistes ne peut s'associer qu'à un seul autre bureau proposant le même type de prestation. Les membres d'une équipe ne peuvent participer qu'à un seul groupement le cas échéant, sous peine d'exclusion, pour autant qu'ils remplissent au moment de l'inscription, **pour les investisseurs, l'ensemble** des conditions suivantes:

Pour les investisseurs :

- être en mesure de financer le développement et la construction d'un projet de l'ampleur envisagée sur le périmètre du concours
- bénéficier des compétences et ressources requises pour le développement et la construction d'un projet de l'ampleur envisagée sur le périmètre du concours
- pouvoir justifier d'une expérience de réalisations similaires, soit le développement et la réalisation d'un projet immobilier, idéalement sur un ancien site industriel ou artisanal
- ne pas être soumis à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), être de nationalité suisse ou, pour une personne morale, être majoritairement détenue par des ayants-droits économiques de nationalité suisse.

et pour les architectes et architectes-paysagistes, l'une des conditions suivantes:

Pour les architectes:

- être titulaire d'un diplôme d'architecture délivré soit par l'une des Ecoles Polytechniques Fédérales suisses (EPF), soit par l'Institut d'Architecture de l'Université de Genève (EAUG ou IAUG) ou par l'Accademia di Architettura di Mendrisio, soit par l'une des Hautes Ecoles Spécialisées suisses (HES ou ETS) ou d'un diplôme jugé équivalent*
- être inscrit au Registre suisse des architectes, REG au niveau A ou B
- être membre individuel de la SIA ou de la FAS

Pour les architectes-paysagistes :

- être titulaire d'un diplôme d'architecte-paysagiste délivré soit par l'une des Hautes Ecoles Spécialisées suisses (HES : l'Hepia, Haute École du Paysage, d'Ingénierie et d'Architecture de Genève ou par la HSR de Rapperswil), soit par l'Ecoles Polytechniques Fédérales de Zurich (EPFZ) ou être titulaire d'un diplôme étranger jugé équivalent*
- être inscrit au Registre suisse des architectes-paysagiste, REG au niveau A ou B
- être affiliés à une association professionnelle reconnue FSAP

* Les concurrents en possession d'un diplôme étranger doivent fournir la preuve de son équivalence. Cette dernière peut être demandée à la Fondation des Registres suisses des professionnels de l'ingénierie, de l'architecture et de l'environnement - REG, Fondation des Registres suisses, Hirschengraben 10, CH - 3011 Berne.

La reconnaissance des diplômes étrangers est également effectuée par le SBFI :

<https://www.sbf.admin.ch/sbf/de/home.html>

GROUPES PLURIDISCIPLINAIRES ET GROUPEMENTS TEMPORAIRES

Les équipes devront obligatoirement être composées d'investisseurs, d'architectes et d'architectes-paysagistes. Chaque équipe doit désigner une personne de contact comme interlocuteur unique dans le cadre de la procédure. Les équipes sont libres de choisir leur pilote.

Chaque architecte et chaque architecte-paysagiste ne peut faire partie que d'une seule équipe. Les bureaux portant la même raison sociale, même issus de cantons, régions ou pays différents, ne peuvent déposer qu'un seul projet en qualité de membre d'un consortium.

Les bureaux ne portant pas la même raison sociale mais faisant partie d'une même holding peuvent participer chacun à un groupement, sous réserve que ces bureaux soient inscrits distinctement au registre du commerce et que la participation de la maison mère dans ces bureaux ne dépasse pas 20%.

Dans le cadre de la procédure, les équipes sont libres de consulter d'autres spécialistes (ingénieur civil, ingénieur mobilité, ingénieur thermicien, spécialiste CVSE, etc.). Une participation multiple de planificateurs spécialistes au sein de différentes équipes est autorisée. Lorsque des planificateurs spécialistes participent à plusieurs équipes, ils doivent en informer les responsables des équipes concernées.

Toutes les personnes, y compris les collaborateurs, ayant participé à l'élaboration du projet, doivent être nommées sur la fiche d'identification.

Pour un groupement temporaire d'architectes et/ou d'architectes-paysagistes installés depuis moins d'un an, chaque membre doit remplir les conditions de participation.

2.5. Conflits d'intérêts et confidentialité

Les membres du jury et leurs bureaux, les spécialistes-conseils et leurs bureaux, ainsi que l'organisateur ne sont pas autorisés à participer à la présente procédure. Ceux-ci sont informés qu'ils possèdent un devoir de réserve et de confidentialité sur les informations qu'ils détiennent. Ils ne peuvent donc pas transmettre des informations ou des documents à des tiers, qu'ils participent ou non au concours.

Aucun des membres de l'équipe pluridisciplinaire ne doit se trouver en situation de conflit d'intérêts avec un membre, un suppléant ou un spécialiste-conseil du jury, ainsi qu'avec l'organisateur du concours selon l'art. 12.2 du règlement SIA 142, édition 2009 (voir « Conflits d'intérêts et motifs de renonciation » SIA 142i - 202f).

2.6. Anonymat

Le présent concours à plusieurs degrés commence par une procédure de sélection non anonyme, suivie d'un concours en deux tours: le premier est organisé de manière anonyme, et le second de manière non anonyme.

Toutes les personnes impliquées dans la procédure s'engagent à respecter strictement le principe de l'anonymat durant le premier tour, et ce jusqu'à ce que les équipes admises au deuxième tour soient sélectionnées et que les recommandations relatives à la poursuite de la procédure soient rédigées. **Durant le premier tour, les documents et emballages transmis ne doivent comporter aucune indication permettant d'identifier les auteurs du projet.** Le non-respect de cette règle entraîne l'exclusion immédiate de la procédure.

2.7. Calendrier

L'envoi par courrier postal est autorisé lors de la phase de sélection ainsi que lors du deuxième tour, le cachet de la poste faisant foi. Toutefois, cette modalité ne s'applique pas à l'envoi des questions (voir chapitre 4.3). Au premier tour, les documents doivent être déposés de manière anonyme à l'adresse indiquée pour la remise des projets.

Le calendrier intentionnel de la procédure se présente comme suit :

PROCÉDURE DE SÉLECTION :

Publication et téléchargement des documents sur Simap dès le 16 septembre 2025

Remise des dossiers de sélection 22 octobre 2025

Annonce des équipes sélectionnées 17 novembre 2025

PREMIER TOUR :

Visite des lieux obligatoire et retrait de la maquette 20 novembre 2025

Délai pour les questions 27 novembre 2025

Réponses aux questions 15 décembre 2025

Rendu des projets et des offres indicatives 24 février 2026

Remise des maquettes La date limite d'envoi sera communiquée ultérieurement

DEUXIÈME TOUR :

Annonce des équipes retenues 17 avril 2026

Echange entre le jury et les équipes retenues 27 avril 2026

Délai pour les questions 04 mai 2026

Réponses aux questions 22 mai 2026

Rendu des projets et des offres engageantes 10 juillet 2026

Remise des maquettes La date limite d'envoi sera communiquée ultérieurement

Présentation des projets par les équipes retenues 18. août 2026

Vernissage et exposition des projets septembre 2026

Formalisation et signature des contrats novembre 2026

Le calendrier est donné à titre indicatif et peut subir des ajustements mineurs en cours de procédure afin de tenir compte d'éventuels éléments inconnus au jour du lancement de la procédure.

2.8. Composition du jury

Le jury, désigné par les maîtres d'ouvrage, est composé des personnes suivantes :

MEMBRES PROFESSIONNELS

Geneviève Bonnard, architecte epfl fas sia, BW Monthey, présidente du jury
Bruno Marchand, architecte epfl fas sia, Genève
Julien Descombes, architecte-paysagiste, Atelier ADR sa, Genève
Vincent Kempf, Chef de service Urbanisme et Mobilité, Ville de Sion
Roland Imhof, Architecte de Ville Sion

MEMBRES NON-PROFESSIONNELS

Thomas Amstutz, CEO Feldschlösschen Supply Company AG, Rheinfelden
Kilian Furrer, Feldschlösschen Supply Company AG, Rheinfelden
Philippe Varone, Président de la Ville de Sion
Patricia Clavien, Présidente du Conseil, Fondation Maison St-François, Sion

SUPPLÉANTS PROFESSIONNELS

Jean-Paul Chabbey, architecte epfl sia, Sion

SUPPLÉANTS NON-PROFESSIONNELS

Tim Fischbacher, Feldschlösschen Supply Company AG, Rheinfelden
Christian Bitschnau, Vice-président de la Ville de Sion
Christelle Sierro Fardel, Conseillère municipale, Ville de Sion
Christian Rey, Directeur EMS St-François, Sion

SPÉCIALISTES-CONSEILS

Daniel Dorsaz, économiste de la construction, IEC SA, Lausanne
Michel Bonvin, physicien du bâtiment, Flanthey
Arnaud Paquier, développement durable, Itten + Brechbühl SA, Lausanne
Yves Perriraz, expert immobilier, SWOAK SA, Carouge

Le jury se réserve le droit de faire appel à d'autres spécialistes-conseils en cas de besoin.

2.9. Prix, mentions et indemnités

PRIX ET MENTIONS

Le jury dispose d'une somme globale de CHF 165'000.- (TVA exclue) pour attribuer au maximum 4 prix et éventuelles mentions, ainsi qu'une indemnité forfaitaire pour au maximum 10 participants du premier tour, en référence à l'art. 17 du règlement SIA 142 et à son annexe "Détermination de la somme globale des prix" état juin 2015. Cette somme a été déterminée sur la base des directives de la commission SIA 142 pour un montant d'ouvrage global des CFC 2 et 4 estimé à CHF 25 Mio. (TVA exclue).

Conformément à l'art. 22.3 du règlement SIA 142 édition 2009, le jury peut recommander, pour la poursuite des études, un projet mentionné, à condition qu'il se trouve placé au 1er rang et que la décision du jury soit prise au moins à la majorité des trois quarts des voix et avec l'accord explicite de tous les membres du jury qui représentent les maîtres d'ouvrage.

Selon l'art. 17.3 du règlement SIA 142, des mentions peuvent être attribuées pour 40 % de la somme prévue pour les prix et mentions au maximum.

INDEMNITÉS

De manière forfaitaire, une indemnité de CHF 10'000.– (TVA exclue) sera versée à chaque équipe pour le premier tour.

La somme restante, d'au minimum CHF 65'000.– (TVA exclue), sera attribuée à un maximum de 4 prix et d'éventuelles mentions.

Les montants des prix, les éventuelles mentions et les indemnités attribuées reconnaissent et valorisent le travail fourni par les architectes et les architectes-paysagistes et ne font pas partie des honoraires du mandat d'études et de réalisation qui suit le concours.

L'indemnité forfaitaire du premier tour sera versée à la fin du premier tour.

Le tour de sélection ne fait pas l'objet d'indemnités.

2.10. Droits d'auteurs et engagement à poursuivre le processus

DROITS D'AUTEURS

Conformément à l'art. 26 du règlement SIA 142 (2009), les droits d'auteurs sur les projets restent propriété des concepteurs des équipes participantes. Les documents relatifs aux projets primés et mentionnés deviennent propriété des maîtres d'ouvrage, les droits d'auteurs restant garantis.

DROIT DE PUBLICATION

Les maîtres d'ouvrage et les auteurs des projets ont le droit de publier les projets. Les noms des maîtres d'ouvrage et des auteurs seront toujours mentionnés. Toutes les équipes participantes ayant déposé un projet s'engagent à un devoir de réserve et à ne pas rendre leur projet public avant l'inauguration de l'exposition.

ENGAGEMENTS, GARANTIE DE BONNE EXÉCUTION

À la signature des contrats, l'investisseur de l'équipe lauréate doit fournir aux maîtres d'ouvrage des garanties relatives au respect des obligations contractées.

En acceptant l'invitation à la présente procédure, l'investisseur de l'équipe retenue s'engage:

- à signer les contrats présentés par les maîtres d'ouvrage qui seront remis au lancement du deuxième tour
- à garantir que le marché sera bien exécuté et de développer le projet retenu sans tarder et aussi vite que possible jusqu'à la livraison des bâtiments et du quartier
- à continuer la collaboration avec les concepteurs de l'équipe, l'architecte et l'architecte-paysagiste, ayant présenté le projet lauréat (à garantir le mandat d'études et de réalisation, couvrant au minimum les phases suivantes: avant-projet 9%, étude du projet 13%, études de détail 4%, procédure de demande d'autorisation 2,5%, plans d'appel d'offres 10%, plans d'exécution 15%, direction architecturale 6%, documentation de l'ouvrage 1%, soit au minimum 60,5% des prestations d'étude, SIA 102)

Les maîtres d'ouvrage s'engagent:

- à conclure les contrats décrits dans le préambule avec l'équipe lauréate, à la condition que le jury recommande l'équipe dont la proposition répond aux objectifs définis dans le préambule, c'est-à-dire l'équipe qui offre le meilleur équilibre entre:
 - une intégration urbanistique judicieuse dans l'environnement bâti et une architecture en adéquation avec le contexte et les programmes envisagés et
 - le prix proposé pour l'acquisition des parcelles
 - le prix proposé pour le développement, la réalisation et la remise clé en main du bâtiment qui sera conservé par la Ville de Sion et la Fondation Maison St-François
- à garantir que le marché sera bien exécuté

2.11. Résultats

EXPOSITION PUBLIQUE DES PROJETS

À l'issue du concours, l'ensemble des projets sera exposé publiquement. Les noms des auteurs et de tous leurs collaborateurs seront mentionnés au côté de leur projet. Les équipes participantes ainsi que les candidats ayant déposé un dossier seront informés par e-mail des résultats, ainsi que du lieu et des horaires de l'exposition.

RAPPORT DU JURY

À l'issue du jugement, le jury rédigera un rapport qui sera mis à la disposition de toutes les équipes participantes. Le résultat du concours sera officiellement annoncé et publié dans la presse professionnelle. Les équipes participantes recevront le rapport du jury lors du vernissage.

RETOUR DES PROJETS DU CONCOURS

Tous les documents des projets primés et mentionnés (plans et maquettes) deviennent propriété de l'organisateur. À l'exception du projet lauréat, les auteurs pourront récupérer les plans et maquettes de leur projet à l'issue de l'exposition publique. Le lieu et la date seront communiqués aux participants avec l'invitation au vernissage. Après l'expiration du délai, les travaux seront détruits.

2.12. Engagement, litiges et recours

ENGAGEMENT

La participation au concours implique pour les maîtres d'ouvrage, le jury et les équipes participantes, l'acceptation des clauses du présent cahier des charges, des réponses aux questions, des évaluations des décisions du jury, ainsi que des dispositions du Règlement SIA 142 édition 2009.

Les équipes qui rendent un projet s'engagent à respecter les lois et règlements mentionnés dans le présent cahier des charges.

LITIGES ET RECOURS

Les décisions du jury sur des questions d'appréciation sont sans appel. Si des intérêts légitimes sont lésés dans le cadre du concours, la procédure en cas de litige, conformément à l'article 28.1 du règlement SIA 142, s'applique.

La présente procédure ainsi que la décision d'adjudication peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif du Canton du Valais, section de droit public, Rue Mathieu-Schiner 1, Sion 2 Nord, déposé dans un délai de 20 jours (jours calendaires) dès leur notification. Le recours doit être signé par tous les membres de l'équipe, les motifs et conclusions du recours doivent être indiqués.

3. CLAUSES RELATIVES À LA PROCÉDURE SELECTIVE

3.1. Documents remis aux candidats pour la procédure de sélection

Les documents suivants seront mis à disposition sur le site www.simap.ch :

- | | |
|--|-----|
| 1. Cahier des charges du 15 septembre 2025 | pdf |
| 2. Plan de situation topographique, échelle 1:500 | pdf |
| 3. Photo aérienne _ Ville de Sion - Canal 9 | jpg |
| 4. Dossier photographique | pdf |
| 5. Règlement communal de construction et de zones - RCCZ - Ville de Sion | pdf |
| A. Formulaire de candidature et annexes P1 et P6 | pdf |

3.2. Visite des lieux

Aucune visite n'est prévue pendant la phase de sélection. Le secteur est accessible librement, sous la responsabilité des candidats. L'accès aux bâtiments est strictement interdit. Les maîtres d'ouvrage déclinent toute responsabilité en cas d'accident.

3.3. Questions et réponses

Les candidats ne pourront pas poser de questions pendant la phase de sélection, aucun échange n'étant prévu à cette étape.

3.4. Documents demandés pour la procédure sélective

DOCUMENTS DEMANDÉS

Les documents énumérés ci-après doivent être remis par les candidats dans le cadre de la procédure de sélection. Ils devront être présentés sur papier, imprimés en recto uniquement, en respectant l'ordre et le nombre indiqués.

- Formulaire de candidature A, dument remplie, format A4 (en 1 exemplaire)
- Les copies de diplômes d'architecte, d'architecte-paysagiste ou justificatifs témoignant de l'inscription au REG A ou B (voir chapitre 2.4 Conditions de participation), format A4 (en 1 exemplaire)
- 3 planches de présentation, format A2 verticales (dimensions 42cm x 59.4cm) en un exemplaire papier, non pliées, dans un cartable ou roulé. Les planches résumeront l'organisation, les motivations ainsi que les références de l'équipe
- une clé USB contenant tous les documents du dossier de candidature, format pdf

A		B	C
1	2	5	7
présentation de l'investisseur	présentation du bureau d'architecture	référence 1 . architecte	référence . architecte paysagiste
A4 vertical	A4 vertical	A3 horizontal	A3 horizontal
3	4	6	8
présentation du bureau d'architecte paysagiste	organisation de l'équipe, philosophie, motivation	référence 2 . architecte	référence . investisseur
A4 vertical	A4 vertical	A3 horizontal	A3 horizontal

PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE (planche A)

Chaque membre de l'équipe, à savoir l'investisseur (ou groupe d'investisseurs _ page 1), l'architecte (ou groupe d'architectes _ page 2) et l'architecte-paysagiste (ou groupe d'architectes-paysagistes _ page 3), devra présenter sur un espace A4 figurant sur la première planche, un bref descriptif du parcours professionnel, de l'organisation et de la structure du bureau, de l'effectif, ainsi que le nom de la ou des personnes responsables du projet au sein de chaque entité.

Un organigramme devra représenter de manière simple l'organisation de l'équipe (page 4), en plaçant en position centrale la personne désignée comme interlocuteur unique dans le cadre de la procédure et représentant l'ensemble de l'équipe, ainsi que les différents membres avec leurs rôles respectifs.

Concernant l'investisseur, la présentation sera complétée par les informations nécessaires permettant au jury d'apprécier sa capacité à financer un projet de l'ampleur envisagée sur le périmètre du concours, ainsi qu'une confirmation explicite de non-assujettissement de la société à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

Un bref exposé de l'approche urbanistique, architecturale et paysagère envisagée par l'équipe, ainsi que les motivations qui la conduisent à répondre au présent concours, en lien avec les enjeux et les objectifs définis dans le cahier des charges, devra être présenté sur la première planche A (page 4). Conformément à l'art. 7.2 du règlement SIA 142, il n'est pas permis de proposer des esquisses de projet, lors de la phase de présélection.

RÉFÉRENCES (planches B + C)

Les références présentées doivent permettre d'apprécier l'aptitude, les compétences et les qualités requises pour l'exécution du présent marché. Des références de haute qualité conceptuelle et architecturale devront être présentées. Elles devront être comparables à l'objet du présent concours, par leur affectation et/ou par leur ampleur.

En cas de groupement d'investisseurs, de bureaux d'architectes ou d'architectes-paysagistes, la présentation devra présenter au moins une référence par bureau membre du groupement.

Chaque référence présentée par les candidats devra obligatoirement comporter, au minimum, les précisions suivantes:

Pour les investisseurs:

2 références récentes de réalisations immobilières (développement et réalisation), dont idéalement une référence portant sur la revalorisation d'un site industriel et artisanal, avec:

- Brève descriptif du mandat
- Date de début et de fin du projet
- Coût de l'ouvrage (CFC 2 + CFC 4)

Pour les architectes et les architectes-paysagistes:

- Brève descriptif du mandat (type, nom et lieu du maître d'ouvrage)
- Personne de contact auprès du maître d'ouvrage et avec nom et téléphone
- Date de début et de fin du mandat
- Prestations effectuées selon SIA, 102/103
- Responsable du mandat au sein du bureau
- Partenaire du mandat en association ou en collaboration
- Coût de l'ouvrage (CFC 2 + CFC 4)

L'équipe dispose de 4 pages au format A3, regroupées par deux sur 2 planches au format A2. Les pages A3 devront être réparties comme suit :

- 2 pages A3 dédiées à deux références de l'architecte (planche B)
- 1 page A3 dédiée à une référence de l'architecte-paysagiste (planche C)
- 1 page A3 dédiée à deux références de l'investisseur (planche C)

Aucun autre document que les pièces requises ci-dessus, ne sera pris en considération.

3.5. Remise du dossier de candidature

Le cahier des charges du concours et les documents relatifs à la phase de sélection peuvent être consultés et téléchargés sur le site web simap.ch.

Le dossier de candidature doit être envoyé par voie postale en recommandé (le cachet de la poste faisant foi), avec la mention «Concours pour équipes d'investisseurs, architectes et architectes-paysagistes pour le secteur de la Brasserie à Sion», au plus tard le mercredi 22 octobre 2025, à l'adresse de l'organisation du concours. Il peut également être remis en mains propres le jour même entre 9h00 et 12h00 et entre 14h00 et 16h00, contre accusé de réception, à cette même adresse:

Mona Trautmann
architecte epfl fas sia
Avenue du Midi 14
1950 Sion

Les recommandations de la commission SIA 142 «142i-301f- Envoi des dossiers de concours et de mandats d'étude parallèles par la postes » sont applicables. Les participants doivent suivre l'acheminement de leur envoi à l'adresse www.poste.ch sous la rubrique « Track & Trace », lors d'un envoi par la poste suisse. Si la livraison des documents au lieu de destination n'est pas arrivée 5 jours après le délai, ils doivent le signaler immédiatement à l'organisation du concours. Les candidats sont seuls responsables de l'acheminement et du dépôt de leur dossier de candidature, dans les délais impartis et au lieu indiqué.

Les documents envoyés ne seront utilisés que pour la sélection des candidats. Ils seront traités confidentiellement et ne seront pas retournés.

3.6. Contrôle de conformité et critères de sélection

CONTRÔLE DE CONFORMITÉ

L'évaluation se fait exclusivement sur la base des informations demandées et fournies par les candidats. Elle est effectuée en plusieurs tours éliminatoires par le jury.

Au préalable, l'organisation du concours procède à un examen préliminaire des dossiers afin de vérifier :

- le respect de l'adresse d'envoi et des délais impartis
- la complétude des documents et la conformité du dossier aux exigences
- le respect des conditions de participation

Le non respect des délais entraînera l'exclusion de la candidature. Les documents non demandés seront écartés et ne seront pas évalués.

CRITÈRES DE SÉLECTION

Les références demandées doivent être réalisées ou en cours de réalisation. Elles doivent refléter une problématique analogue à celle posée dans le cadre de la présente procédure.

En cas de groupement d'investisseurs, d'architectes ou d'architectes-paysagistes, chacun sera évalué individuellement. La note de l'équipe sera déterminée par la moyenne des notes obtenues sur la base des deux références illustrées demandées.

Les dossiers de candidature seront jugés sur la base des critères d'appréciation et selon la pondération suivante :

Conformité et qualité du dossier (5%)

- Évaluation de la qualité globale du dossier au regard des éléments requis, de la capacité d'expression et de la pertinence des informations transmises.

Compétences, qualification et organisation de l'équipe (15%)

- Évaluation des ressources, de l'expérience des personnes clés et de l'organisation de l'équipe afin de garantir un pilotage adapté à la complexité du projet à réaliser.

Approche et compréhension des objectifs à atteindre (10%)

- Évaluation de l'approche philosophique et conceptuelle des architectes et des architectes-paysagistes, présentée de manière générale, ainsi qu'en lien spécifique avec les enjeux du projet.

Contribution au développement durable (10%)

- Évaluation de l'engagement de l'équipe en faveur du développement durable, dans ses dimensions environnementale, sociale et économique.

Qualité des références (60%)

- Références investisseur (ou groupe d'investisseurs)

La présentation de la société et les références devront démontrer de manière convaincante la capacité du candidat à financer et piloter le développement et la réalisation d'un projet d'une taille et d'une complexité au moins équivalente à l'ampleur du projet envisagé par la présente procédure. Le non-respect de l'exigence de non-assujettissement de l'investisseur à la LFAIE est éliminatoire.

- Références architecte (ou groupe d'architectes)

Les références présentées devront démontrer de manière convaincante la capacité du candidat à garantir une conception de haute qualité. Une attention particulière sera portée à la qualité conceptuelle générale, à la pertinence architecturale et urbaine des projets réalisés, ainsi qu'à leur adéquation avec les exigences spécifiques du contexte et du programme de la présente procédure.

- Références architecte-paysagiste (ou groupe d'architectes-paysagistes)

Les références présentées devront démontrer de manière convaincante la capacité du candidat à assurer une conception de haute qualité. Une attention particulière sera portée à la qualité conceptuelle d'ensemble, à la pertinence de l'intégration paysagère dans le contexte urbain des projets réalisés, ainsi qu'à leur adéquation avec les exigences spécifiques de la présente procédure.

Une même référence peut être utilisée par l'architecte et l'architecte-paysagiste.

3.7. Barème d'évaluation

L'évaluation des candidats s'appuiera sur un système de notation conforme au *Guide romand pour les marchés publics* (CROMP).

Chaque critère recevra une note comprise entre 0 et 5, avec la possibilité d'utiliser des demi-points. La note finale sera calculée selon une moyenne pondérée, arrondie au centième de point. L'attribution de la note 0 à un critère d'évaluation indique que le candidat n'a pas fourni l'information requise, que l'évaluation du critère est impossible ou que le contenu du dossier est totalement inadéquat au regard des attentes.

BARÈME DES NOTES		
5	très intéressant	Le candidat a fourni l'information ou le document demandé par rapport à un critère fixé, le contenu répond aux attentes avec beaucoup d'avantages particuliers par rapport aux autres candidats et cela sans tomber dans la surqualité ou la surqualification.
4	bon et avantageux	Le candidat a fourni l'information ou le document demandé par rapport à un critère fixé, le contenu répond aux attentes et représente un minimum d'avantages particuliers par rapport aux autres candidats et cela sans tomber dans la surqualité ou la surqualification.
3	suffisant	Le candidat a fourni l'information ou le document demandé par rapport à un critère fixé, le contenu répond aux attentes minimales, mais ne représente aucun avantage particulier par rapport aux autres candidats.
2	partiellement insuffisant	Le candidat a fourni l'information ou le document demandé par rapport à un critère fixé, mais le contenu ne répond que partiellement aux attentes.
1	insuffisant	Le candidat a fourni l'information ou le document demandé par rapport à un critère fixé, mais leur contenu ne répond pas aux attentes.
0		Le candidat n'a pas fourni l'information ou le document demandé non éliminatoire demandé par rapport à un critère fixé.

3.8. Décision de sélection

La décision relative à la sélection est prise par le jury. Elle sera notifiée par écrit aux candidats ayant participé à la procédure et dont les dossiers sont recevables. Dans le cadre de la procédure de sélection, un maximum de dix candidats pourront être retenus pour participer au concours.

4. CLAUSES RELATIVES AU CONCOURS – PREMIER ET DEUXIÈME TOUR

4.1. Documents remis aux équipes sélectionnées

Les documents ci-après seront mis à disposition des équipes sélectionnées. Un lien leur sera envoyé par courriel afin de procéder au téléchargement.

DOCUMENTS REMIS AUX ÉQUIPES SÉLECTIONNÉES

1. Cahier des charges du 15 septembre 2025	pdf
1a. Programme des locaux	pdf
1b. Réponses aux questions _ 1er tour	pdf
1c. Réponses aux questions _ 2ème tour	pdf
2. Plan de situation topographique 1:500	dwg pdf
2a. Plan de la maquette .3dm	3dm
2b. Bon de retrait pour la maquette	pdf
3. Photo aérienne, Ville de Sion, Canal 9	jpg
4. Dossier photographique	pdf
5. Règlement communal de construction et de zones - RCCZ - Ville de Sion	pdf
6. Plans, coupes, élévations des bâtiments de la Brasserie Valaisanne	dwg pdf
7. Notice d'évaluation de la structure porteuse des bâtiments existants	pdf
8. Rapport géologique	pdf
9. Aménagement URBAIN - Rue du Rawil, dossier de mise à l'enquête publique	pdf
10. Plan de situation _ Servitudes	pdf
11. Extrait Plan de Quartier « Platta d'en Haut »	pdf
12. Diagnostic des polluants du bâtiment et estimation des coûts de dépollution	pdf
13. Tableau calculs surfaces et volumes des bâtiments, selon norme SIA 416	excel pdf
14. Tableau de répartition des droits à bâtir	excel
15. Plan financier du projet	excel
16. Liste des informations devant figurer dans le courrier de l'investisseur	pdf
17. Récapitulatif de l'offre financière	excel
18. Descriptif qualitatif de l'équipement crèche et logements protégés (2ème tour)	pdf
19. Projet de contrat d'achat des parcelles (2ème tour)	pdf
20. Projet de contrat pour la construction du bâtiment (2ème tour)	pdf
21a. Fiche d'identification _ 1er tour	pdf
21b. Fiche d'identification _ 2ème tour	pdf

En cas de besoin, le jury se réserve le droit de compléter la liste des documents remis aux équipes sélectionnées, tant au 1er qu'au 2ème tour.

MAQUETTE

Le fond de maquette à l'échelle 1:500, aux dimensions de 76cm x 73cm x 20cm, et d'un poids d'environ 25kg, est fourni dans une caisse fermée d'une dimension de 85cm x 82cm x 23cm. Chaque équipe recevra une maquette composée d'une base et d'un placet sur lequel tous les bâtiments existants sont amovibles.

4.2. Visite des lieux et retrait de la maquette

VISITE DES LIEUX OBLIGATOIRE

Une visite obligatoire des bâtiments de la Brasserie Valaisanne, Rue du Rawil 30 à 1950 Sion, est planifiée pour le jeudi 20 novembre 2025.

La présence d'au moins un membre de chaque équipe est obligatoire. La visite des extérieurs du site peut, quant à elle, être effectuée librement à tout moment.

RETRAIT DE LA MAQUETTE

Les équipes recevront, par courriel et en même temps que les documents remis, un bon de retrait pour le fond de maquette, accompagné d'un numéro d'identification.

La maquette sera donnée à chaque équipe sélectionnée lors de la visite obligatoire, le 20 novembre 2025 sur présentation du bon de retrait prévu à cet effet. Aucune maquette ne sera envoyée.

4.3. Questions et réponses

QUESTIONS

Aucune information par oral ne sera fournie pendant la procédure du concours. Les participants peuvent envoyer des questions sur le cahier des charges et sur les documents remis aux participants, par e-mail à l'organisation du concours, mona.trautmann@me.com, qui garantit l'anonymat.

L'envoi des questions par les équipes sélectionnées se déroulera de manière identique lors des deux tours de la procédure.

Elles devront parvenir à l'organisation du concours au plus tard aux dates indiquées (incluses) au chapitre 2.7 « Calendrier ». Les questions transmises hors délai ne seront pas prises en compte.

Les questions sur le cahier des charges et sur le programme des locaux doivent être accompagnées des numéros correspondant du programme. Toutes les questions posées pendant la visite des lieux doivent être envoyées par e-mail à l'organisation du concours; les informations données par oral, lors de la visite, ne font pas foi pour la procédure du concours.

PREMIER TOUR

Lors du premier tour, chaque équipe sélectionnée peut transmettre, au plus tard le 27 novembre 2025, une liste de questions selon les consignes indiquées ci-dessus.

DEUXIÈME TOUR

De manière identique, lors du second tour, chaque équipe peut transmettre, au plus tard le 27 avril 2026, une liste de questions selon les consignes indiquées ci-dessus.

RÉPONSES

Les questions, présentées sous forme anonyme, ainsi que leurs réponses, élaborées en collaboration avec le jury, seront transmises par voie électronique à toutes les équipes sélectionnées au premier tour et à celles retenues pour le deuxième tour, aux dates indiquées au chapitre 2.7 « Calendrier ».

L'envoi des réponses aux questions par l'organisation du concours se déroulera de manière identique lors des deux tours de la procédure.

PREMIER TOUR

Les réponses seront transmises au plus tard le 15 décembre 2025 par l'organisation du concours à toutes les équipes sélectionnées.

DEUXIÈME TOUR

De manière identique, lors du second tour, les réponses seront transmises au plus tard le 11 mai 2026 à toutes les équipes retenues pour le deuxième tour. Les réponses aux questions spécifiques liées au projet rendu par chaque équipe seront fournies individuellement et de manière confidentielle, le cas échéant.

Seules les informations fournies en réponse à des questions d'ordre général, et communiquées à l'ensemble des équipes, font partie intégrante du programme du concours et ont un caractère contraignant.

4.4. Documents demandés pour le concours

Les documents doivent être remis, **sous le couvert de l'anonymat lors du 1er tour**, dans un cartable fermé et solide (pas de rouleau), portant la devise, ainsi que la mention suivante: «Concours pour équipes d'investisseurs, architectes et architectes-paysagistes pour le secteur de la Brasserie à Sion». Le tout doit respecter l'ensemble des consignes énoncées dans le cahier des charges du concours.

PRESENTATION DES DOCUMENTS

Toutes les planches doivent être présentées au format DIN A0 vertical, les plans orientés avec le nord en haut. Toutes les coupes et élévations sont à représenter horizontalement, le sol orienté vers le bas de la feuille. A l'exception des notes explicatives et du plan de situation, les plans, coupes et façades doivent être dessinées en noir sur fond blanc (les aplats gris sont autorisés). Pour les transformations dans les bâtiments existants, les parties touchées sont uniquement à représenter sur des schémas (démolition en jaune, nouvelle intervention en rouge). Une échelle graphique devra figurer sur chaque planche.

Toutes les planches sont à rendre en 2 exemplaires, papier non pliés, dont l'un (papier max.100 gr.) servira à l'examen préalable et ne sera pas restitué après l'exposition.

Sauf indication contraire, les documents de l'investisseur sont à présenter au format DIN A4 vertical, recto.

Les documents non exigés dans le présent cahier des charges seront retirés lors de l'examen préalable et couvert pour le jugement et l'exposition.

IDENTIFICATION

Tous les documents demandés devront porter la mention suivante en haut à gauche: « Concours pour équipes d'investisseurs, architectes et architectes-paysagistes pour le secteur de la Brasserie à Sion », ainsi que la devise en haut à droite.

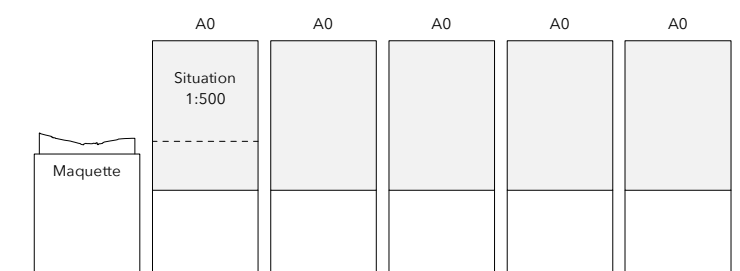
La mention, ainsi que la devise doivent figurer sur un côté de la maquette, ainsi que sur une face latérale et sur la face supérieure de la caisse d'origine.

VARIANTES

Chaque concurrent ne peut remettre qu'un seul projet. La présentation d'une ou de plusieurs variantes n'est pas autorisée et entraînera l'exclusion du jugement.

LAYOUT

La présentation du projet est limitée à un maximum de 5 planches au format A0 vertical. Le plan de situation doit obligatoirement figurer en haut sur la première planche.



PREMIER TOUR

- **Plan de situation, échelle 1:500**

établi sur la base du plan remis aux concurrents (document 2.);

toutes les informations du plan de base doivent rester lisibles

l'orientation du plan: nord vers le haut

sont à représenter: l'implantation des bâtiments projetés et/ou conservés (vue de toiture), les entrées, l'accès au parking, les cheminements traitements des espaces extérieurs

ainsi que: les courbes de niveaux, les principales cotes de niveaux, le périmètre, les alignements, les distances à la limite et entre bâtiments aux points critiques

- **Plans de tous les niveaux, échelle 1:200**

tous les plans d'étages nécessaires à la compréhension du projet, orientés de la même façon (nord vers le haut)

avec indication des surfaces des locaux en m², leur désignation selon le programme des locaux, ainsi que la référence aux cotes d'altitudes et la localisation des coupes

Le plan du rez-de-chaussée sera présenté avec les aménagements extérieurs, les entrées et les cotes d'altitudes

- **Coupes et élévations, échelle 1:200**

toutes les coupes et élévations nécessaires à la compréhension du projet

avec indication du contexte environnant, du terrain naturel et aménagé, des cotes d'altitudes du terrain et de chaque niveau d'étage, des corniches et/ou acrotères

Les élévations peuvent être combinées avec les coupes.

- **Vue perspective**

Une seule image en perspective, représentant de manière évocatrice le concept du projet, est requise et acceptée.

- **Notes explicatives**

comprenant toutes les explications, textes et schémas nécessaires à la compréhension du projet, incluant des éléments sur:

- _ la conception urbanistique et architecturale
- _ le concept paysager des espaces extérieurs
- _ stratégies programmatiques à l'échelle urbaine et du quartier
- _ l'organisation des espaces et des fonctions
- _ la matérialisation et la construction
- _ le cas échéant, les étapes de réalisation
- _ une stratégie pour une construction économique et durable
- _ la protection incendie et les issues de secours
- _ le concept de mobilité

à intégrer directement dans les planches susmentionnées

- **Calculs**

calcul du volume bâti et des surfaces de plancher, conformément à la norme SIA 416, (tableau de calcul, document 13.), complété avec des schémas à l'échelle 1:500 des plans et coupes cotés, permettant leur vérification, au format A4

- **Tableau de répartition des droits à bâtir**

sur la base du projet proposé, le document 14. doit être complété pour indiquer la répartition de la SP proposée par le projet entre les maîtres d'ouvrage

- **Plan financier du projet**
le modèle de plan financier remis (document 15.) doit être complété et refléter les éléments financiers du projet proposé par l'équipe
- **Courrier de l'investisseur**
présentation de l'offre financière indicative contenant toutes les informations requises selon la liste remise aux équipes (voir document 16.)
- **Récapitulatif de l'offre financière**
ce document récapitulatif (document 17.) reprend les éléments financiers du projet et doit être complété et joint à l'offre indicative
- **Maquette, échelle 1:500**
réalisée sur la base fournie aux équipes sélectionnées, y compris son emballage d'origine, présentée avec des volumes simples, de couleur blanche, sans éléments translucides.
Le périmètre du concours est amovible et pourra être adapté par les équipes sélectionnées pour le deuxième tour.
- **Clé USB**
clé USB, rendue anonyme par les auteurs du projet pour l'examen préliminaire, et portant la devise. Les auteurs du projet sont responsables de l'anonymat des données sur la clé USB. Tous les fichiers qui peuvent présupposer des auteurs doivent être supprimés. La clé USB contient tous les documents demandés, planches A0 et documents A4 (à l'exception de la fiche d'identification de l'équipe), au format PDF et PNG/JPG, avec une taille d'environ 2 Mo par page.
- **Fiche d'identification**
La fiche d'identification (document 21a.), dûment remplie, datée et signée, devra mentionner les noms de tous les membres de l'équipe, ainsi que ceux de l'ensemble de leurs collaborateurs et des éventuels spécialistes-conseils consultés.

DEUXIÈME TOUR

En plus des documents exigés pour le premier tour, un détail constructif, d'éventuelles précisions concernant les calculs de surfaces, ainsi que des documents requis de la part du membre investisseur de l'équipe seront à rendre. Les indications figurant sur les planches doivent correspondre à celles fournies dans les documents demandés lors du premier tour.

- **Plan de situation, échelle 1:500**
- **Plans de tous les niveaux, échelle 1:200**
- **Coupes et élévations, échelle 1:200**
- **Détail constructif coupe-façade, échelle 1:20**
une travée constructive et un extrait de la façade représentatif du projet à l'échelle 1:20, précisant la composition des éléments principaux de construction, leur matérialisation, ainsi que le principe structurel (raccord dalle – mur)
- **Vue perspective**
- **Notes explicatives**
- **Calculs**

- **Tableau de répartition des droits à bâtir**
- **Plan financier du projet**
- **Courrier de l'investisseur**
présentation de l'offre financière ferme et engageante, d'une validité de 6 mois, contenant toutes les informations requises selon la liste remise aux équipes (voir document 16.)
- **Récapitulatif de l'offre financière**
ce document récapitulatif (document 17.) reprend les éléments financiers du projet et doit être complété et joint à l'offre ferme et engageante
- **Maquette, échelle 1:500**
- **Clé USB**
- **Fiche d'identification**
La fiche d'identification (document 21b.), dûment remplie, datée et signée, devra mentionner les noms de tous les membres de l'équipe, ainsi que ceux de l'ensemble de leurs collaborateurs et des éventuels spécialistes-conseils consultés.

4.5. Remise du projet et de la maquette

PREMIER TOUR (anonyme)

Le projet du concours doit être remis en main propre, sous couvert de l'anonymat, contre récépissé, le jour de la remise des projets pour le premier tour, soit le 24 février 2026, entre 14h00 et 17h00, à l'adresse de l'organisation du concours:

Mona Trautmann
architecte epfl fas sia
Avenue du Midi 14
1950 Sion

Tous les documents, y compris les emballages et la maquette, devront porter la mention: «Concours pour équipes d'investisseurs, architectes et architectes-paysagistes pour le secteur de la Brasserie à Sion», ainsi que la devise (voir chapitre 4.4).

En aucun cas, l'adresse de l'équipe participante ne doit être mentionnée.

Chaque équipe participante est seul responsable de l'acheminement et du dépôt de son projet dans les délais et à l'endroit indiqués.

L'adresse de rendu de la maquette sera communiquée ultérieurement aux équipes participantes. L'envoi postal de la maquette n'est pas recommandé. Les projets seront évalués dans l'état dans lequel ils seront reçus. Les projets ou maquettes remis au-delà de l'échéance seront exclus du jugement.

Les modalités de récupération des maquettes par les équipes retenues pour le deuxième tour seront communiquées en temps utile.

DEUXIÈME TOUR (non anonyme)

Au second tour, qui n'est plus anonyme, chaque équipe retenue devra remettre les documents demandés, comme lors du premier tour, dans un cartable fermé et solide (pas de rouleau).

Le projet peut être envoyé par voie postale en recommandé, le cachet de la poste faisant foi, ou remis en main propre, contre récépissé, le jour de la remise des projets pour le deuxième tour, soit le 10 juillet 2026, entre 14h00 et 17h00, à l'adresse de l'organisation du concours.

Comme lors de la phase de sélection (non anonyme), les recommandations de la commission SIA 142 – « 142i-301f : Envoi des dossiers de concours et de mandats d'étude parallèles par la poste » – s'appliquent (voir chapitre 3.5).

Les remarques et recommandations formulées par le jury devront être intégrées lors de cette phase de révision.

Des informations complémentaires seront communiquées lors du lancement du deuxième tour.

4.6. Contrôle de conformité et critères d'évaluation des projets

CONTRÔLE DE CONFORMITÉ

Un examen préliminaire en deux parties sera effectué lors du premier et du deuxième tour par l'organisation du concours.

Il comprendra un contrôle formel, portant sur:

- le respect des délais de rendu
- l'intégralité des documents et leur conformité aux exigences

et un contrôle du contenu, portant sur:

- le respect des contraintes règlementaires relatives au périmètre du concours
- la conformité du programme des locaux

Les résultats de l'examen préliminaire seront résumés dans un rapport et présentés au jury au début de chacune des deux sessions de jury.

Le non-respect des délais du rendu entraînera l'exclusion de l'équipe participante. Les documents non demandés seront écartés et ne seront pas évalués.

CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PROJETS

Les propositions seront évaluées sur la base des critères énoncés ci-dessous. L'ordre dans lequel ces critères sont présentés ne reflète pas une hiérarchie de priorité. À l'issue du premier tour, le jury rédigera un bref rapport anonyme qui sera communiqué à toutes les équipes sélectionnées. Ce document ne comportera ni note ni coefficient de critères; il se limitera à des indications, remarques, critiques ou recommandations formulées par le jury dans une synthèse.

PREMIER TOUR

Qualité urbanistique, architecturale et paysagère:

- intégration du projet dans le tissu urbain et le paysage
- qualité architecturale (volumétrie, rapport entre bâtiments du quartier et avec l'environnement construit et naturel)
- qualités aménagements extérieurs, accès et circulation mobilité douce

Fonctionnalité, durabilité:

- fonctionnalité et qualité de vie issue des différents programmes
- typologies et qualités des logements
- approche environnementale, durabilité
- économie du projet (qualité et rationalité des espaces intérieurs, compacité des bâtiments, qualité et économie structurelle et technique), volume bâti VB

Offre financière:

- offre financière indicative pour l'acquisition des parcelles
- offre financière indicative pour la construction du bâtiment

DEUXIÈME TOUR

Au deuxième tour, les critères énoncés lors du premier tour demeurent applicables. À ceux-ci s'ajoutent les critères suivants, spécifiques au second tour:

Fonctionnalité, construction, durabilité:

- typologies, potentiel de flexibilité (logements / bureaux / cabinets médicaux)
- qualité architecturale et fonctionnalité de la crèche et des logements protégés
- qualité des façades, concept constructif, matérialité
- durabilité (forme des bâtiments, volume et emprise au sous-sol, concept structurel et énergétique, enveloppe thermique et physique du bâtiment, énergie grise)

Offre financière:

- coût et rentabilité du projet, pertinence constructive pour la crèche/nurserie et les logements protégés
- offre financière, ferme et engageante, pour l'acquisition des parcelles
- offre financière, ferme et engageante, pour la construction du bâtiment

4.7. Présentation des projets

PREMIER TOUR

Aucune présentation des projets n'est prévue au premier tour, celui-ci étant anonyme.

Tous les projets seront examinés conformément aux critères d'évaluation du premier tour. Au terme de plusieurs tours d'évaluation, un maximum de quatre projets seront retenus et recommandés pour le deuxième tour. Après la rédaction succincte des remarques et des recommandations concernant les projets retenus, les enveloppes contenant les fiches d'identification seront ouvertes, et toutes les équipes seront informées des résultats du premier tour.

DEUXIÈME TOUR

Avant le lancement du deuxième tour, un échange entre le jury et les équipes retenues sera organisé. Après une courte présentation du projet, le jury fera part de ses observations. Cette présentation sera suivie d'une discussion portant sur les modifications et ajustements attendus. Le temps prévu pour cet échange sera précisé à la fin du premier tour.

Par la suite, chaque équipe sélectionnée pour participer au deuxième tour est invitée à présenter son projet, retravaillé et complété avec les documents demandés, devant le jury.

Un temps de 60 minutes est alloué à chaque équipe pour l'ensemble de la présentation et des échanges. Durant les 30 premières minutes, les membres de l'équipe retenue présenteront leur projet, uniquement sur la base des planches rendues. Aucun élément complémentaire ou modifié par rapport aux documents remis ne pourra être présenté. Les 30 minutes suivantes seront consacrées à un échange sous forme de questions-réponses entre le jury et l'équipe. Chaque équipe peut choisir de présenter son projet soit uniquement par le pilote de l'équipe, soit de manière collective, avec la participation des trois membres représentant les différents domaines.

Des compléments d'information et l'ordre de passage seront communiqués ultérieurement.

4.8. Recommandations du jury et degré supplémentaire d'affinement

Les indications et les remarques de chaque projet seront réalisées par le jury, sans spécifier une notation. À la fin du document, il y sera indiqué:

- lors du premier tour, si le projet est retenu ou non pour le second tour
- lors du second tour, le classement des projets

Selon l'art 5.4 du règlement SIA 142 le jury peut, s'il le juge nécessaire, décider de prolonger le concours par un degré d'affinement, limitée aux projets encore en lice. Le cas échéant, il fera l'objet d'une indemnisation à part de la somme globale des prix et mentions. Le classement des projets n'aura lieu qu'à l'issue de ce processus.

4.9. Poursuite de la procédure | Finalité

L'équipe retenue s'engage ainsi à:

- développer et réaliser le projet immobilier pour son propre compte, conformément au projet présenté dans le cadre de la procédure
- développer et réaliser un bâtiment clé en mains pour le compte de la Ville de Sion et de la Fondation Maison St-François, conformément au cahier des charges remis et selon le projet présenté dans le cadre de la procédure
- procéder à la modification des limites parcellaires à l'intérieur du périmètre pour adapter le parcellaire au projet développé et modifier, radier ou constituer toute servitude nécessaire au fonctionnement du futur quartier à l'intérieur du périmètre
- prendre l'entière responsabilité des frais et des risques liés à la dépollution et à la démolition éventuelle des bâtiments existants sur l'ensemble du périmètre du concours
- prendre à sa charge tous les frais de géomètre et de notaire pour la modification des limites parcellaires et la modification/radiation/constitution de servitudes, ainsi que tous les frais de dépollution et de démolitions éventuelles. Ces frais doivent être pris en charge par l'investisseur et doivent ainsi être considérés dans la formulation de l'offre à remettre dans le cadre du concours.

Pour ce faire, à l'issue de la présente procédure, les maîtres d'ouvrage envisagent la signature simultanée des contrats et actes notariés suivants:

- d'un ou plusieurs contrats de vente et d'achat, à signer entre la société Feldschlösschen Supply Company AG et l'investisseur retenu
- d'un contrat portant sur le développement, la réalisation et la livraison d'un bâtiment clé en mains, en copropriété par étages, entre la Ville de Sion, la Fondation Maison St-François et l'investisseur retenu
- d'une promesse de modification des limites parcellaires entre la Ville de Sion, la Fondation Maison St-François et l'investisseur retenu, afin d'adapter ultérieurement le parcellaire à la future implantation des bâtiments
- d'une promesse de modification, radiation et constitution de servitudes nécessaires au fonctionnement du futur quartier, entre la Ville de Sion, la Fondation Maison St-François et l'investisseur retenu
- de tout autre contrat nécessaire à la bonne réalisation du projet, dans l'intérêt des parties prenantes

5. CAHIER DES CHARGES

5.1. Objectifs du concours

Après la construction de son nouveau bâtiment de production, Feldschlösschen Supply Company AG veut mettre en vente les parcelles de son ancienne brasserie. Une opportunité pour la Ville de Sion, propriétaire de la Rue du Vieux-Moulin, qui traverse le site, et initiatrice du processus, de pouvoir accompagner le développement du secteur avec pour objectif d'assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère à l'entrée nord de la ville. En même temps, la Fondation Maison St-François, propriétaire des parcelles situées au sud du périmètre, souhaite y aménager des locaux pour soutenir et compléter les activités de son site de l'EMS, situé à proximité.

Dans ce contexte, le concours doit permettre de trouver un projet approprié et de qualité qui réponde, à l'objectif de revalorisation du quartier et qui s'insère de façon pertinente dans la restructuration en cours du secteur. Il joue un rôle clé dans la définition de la nouvelle identité urbaine de la limite nord de la ville. La création d'espaces publics de qualité et la revalorisation de la perméabilité du site constituent des axes majeurs du projet. Le futur quartier doit s'inscrire dans une approche de développement durable et aspirer à devenir une référence en la matière tant sur le plan environnemental que social et économique.

La réalisation d'un programme mixte, associant logements, bureaux, commerces et petit artisanat, complété par les stationnements nécessaires à chaque usage, avec une part minimale de 50% dédiée au logement, est prévue par le plan d'aménagement de la ville. Le développement du secteur, qui comprend la création d'une nouvelle zone d'habitation résidentielle à l'est du périmètre, fait apparaître un besoin croissant en structures d'accueil pour le quartier. Dans cette perspective, la Ville de Sion et la Fondation Maison St-François, qui détiennent environ 30% de la surface du périmètre, ont pour objectif de réaliser un bâtiment en copropriété, destiné à accueillir une crèche/nurserie de 52 places ainsi qu'une douzaine de logements protégés, s'inscrivant dans une entité urbanistique cohérente.

Il appartient aux équipes participantes d'évaluer la pertinence de la conservation totale, partielle ou l'absence de conservation, des structures existantes sur le site, ainsi que leur changement d'affectation, en mettant cette option en balance avec le potentiel constructible défini par le règlement en vigueur.

Le projet s'inscrit dans une démarche directement liée à la vente des parcelles et doit réunir les conditions nécessaires à leur valorisation optimale.

5.2. Situation actuelle

Le site industriel de la Brasserie Valaisanne marque aujourd'hui l'entrée nord de la ville de Sion. Situé au pied du coteau, il articule les secteurs de la Sitterie sur la rive gauche de la Sionne, dont le cours a été couvert à la fin du XXe siècle sous la Rue du Rawil, et de Bayard, zone viticole à l'est, actuellement en cours de développement.

La majeure partie du site est occupée par un vaste bâtiment de production, dont les dimensions imposantes et le caractère industriel tranchent nettement avec le tissu bâti environnant.

Il se compose de plusieurs corps de bâtiments, construits entre le XIX^e siècle et le milieu du XX^e siècle, qui ne répondent plus aux exigences de production actuelles. Raison pour laquelle l'activité de la brasserie a été relocalisée dans une nouvelle structure située dans une commune voisine. Le site accueille également, au nord, un volume de deux étages abritant le restaurant « La Brasserie Valaisanne », ainsi qu'un entrepôt situé au sud. Implanté sur la limite ouest de la parcelle, la brasserie marque la fin d'une série d'édifices indépendants disposés entre la Rue du Rawil et la Rue du Vieux-Moulin.

Le site de la brasserie est traversé par la rue communale, la Rue du Vieux-Moulin, dont le tracé historique est encore lisible et qui assure la perméabilité du site à la mobilité douce.

Les terrains situés au sud abritent une maison d'habitation de deux étages ainsi que des vignes. L'ensemble appartient à la Fondation Maison St-François, qui gère l'EMS éponyme situé à proximité.

À l'ouest du site, de l'autre côté de la Rue du Rawil, le Pôle Musique, un lieu d'enseignement musical accueillant plus d'un millier d'élèves, occupe depuis peu les bâtiments de l'ancienne HES. À l'est, le coteau viticole fait l'objet d'une restructuration, basée sur un plan de quartier homologué « Platta d'en haut », visant à densifier le tissu urbain par la création de logements.

Un projet de réaménagement de la Rue du Rawil est également en cours de planification, afin d'améliorer la perméabilité piétonne de l'axe en favorisant une meilleure cohabitation entre piétons, cyclistes et véhicules grâce à une limitation de la vitesse.

5.3. Développement historique de la Brasserie valaisanne

Au début du XIX^e siècle, une loi interdit formellement l'importation de bière en Valais, estimant qu'elle ne pouvait que nuire au pays du vin. Néanmoins, peu à peu, l'idée s'installait que jus de raisin et bière n'étaient pas si incompatibles qu'on avait bien voulu le croire. Au milieu du XIX^e siècle, Hyacinthe Beeger devient le premier brasseur du canton à déclarer publiquement et officiellement sa profession. En 1865, Maurice de Quay, pharmacien hollandais, ouvre une brasserie aux abords de la Sionne, au nord de la ville de Sion. Nommée Brasserie de Quay & Cie, elle devient la Brasserie Saint-Georges après son décès en 1880, lorsqu'elle est reprise par Johann Hofer, un brasseur originaire de Berne. En 1926, les brasseries de Bramois et la Brasserie St. Georges fusionnent pour former une nouvelle entité sous le nom de Brasserie Valaisanne SA. Albert Moll, nommé directeur en 1951, modernise l'entreprise en la faisant passer de la production artisanale à la production industrielle. L'agrandissement du bâtiment au nord, réalisé par l'architecte André Perraudin en 1965, marque les 100 ans de la Brasserie Valaisanne. Elle est rachetée en 1972 par la Brasserie Feldschlösschen.

CONSTRUCTIONS EXISTANTS

Le site industriel comprend plusieurs corps de bâtiments d'époque et de valeurs patrimoniales différentes. Il s'est développé en lieu d'un ancien moulin, à l'est de la Sionne, de part et d'autre de la Rue du Vieux-Moulin, qui relie le site au centre de Sion. Les bâtiments principaux d'origine, qui abritaient également des appartements, ont été progressivement complétés par des constructions agricoles et diverses dépendances. Avec le temps, certains bâtiments ont été démolis, remplacés par de nouveaux volumes et complétés par des extensions. Les différents ajouts ont donné forme à l'existant (voir plans et photos ci-après).



A Bâtiments principaux d'origine avec appartement. Date de construction inconnues, entre 1865 et 1874

D Construction de «dépendances» de la brasserie, au sud de l'établissement agricole, 1911

A' Bâtiment agricole, 1908. Détruit en 1965

Les bâtiments de La Brasserie entre 1911 et 1914



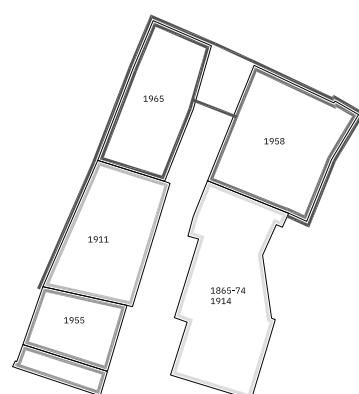
env. 1956



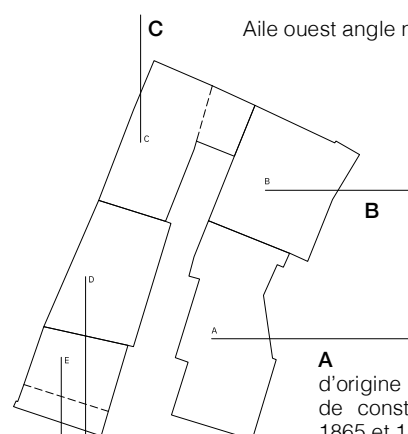
env. 1975

E Annexe au sud des «dépendances», 1956

E Annexe au sud des «dépendances», 1956



historique de la Brasserie Valaisanne



C Aile ouest angle nord, 1965

B Aile est angle nord, 1958-1959

A Bâtiments principaux d'origine avec appartement. Date de construction inconnues, entre 1865 et 1874

D Dépendances de la brasserie, 1911

E Aile ouest façade sud, 1956

ASPECT PATRIMONIAL

Le site a été recensé dans le cadre de l'ISOS, mais ne fait pas l'objet d'un objectif de sauvegarde. Aucun des bâtiments du site n'est inscrit à l'inventaire du patrimoine, ni classé.

Toutefois, il constitue un repère urbain indéniable en raison de sa taille et de son implantation à proximité de la route. Les qualités architecturales, notamment celles de la tête sud, véritable vitrine des cuves en cuivre devenue emblématique, sont à relever. Dans ce sens, la conservation de certains volumes, pour des raisons patrimoniales ou réglementaires (notamment en lien avec les alignements, voir chapitre 5.6), devra être évaluée.

LIBÉRATION DES BÂTIMENTS

Au début du deuxième tour, des clarifications seront données aux équipes concurrentes concernant le matériel et les équipements qui seront évacués par Feldschlösschen Supply Company SA, respectivement le matériel et les équipements qui devront être pris en charge par l'équipe lauréate.

5.4. Etudes préalables

ÉTUDE DE FAISABILITÉ

Une étude de faisabilité a été menée par Mona Trautmann, architecte epfl fas sia à Sion. Les analyses avaient pour objectif d'évaluer, à travers différents scénarios, le potentiel de constructibilité des parcelles disponibles, soit en intégrant tout ou partie des constructions existantes, soit en considérant l'hypothèse d'un terrain entièrement libéré de toute construction.

L'évaluation s'est portée sur:

- le potentiel à bâtir des parcelles, que ce soit dans le périmètre complet ou dans un périmètre réduit excluant les parcelles situées au sud, appartenant à la Fondation Maison St-François.
- la possibilité de maintenir, de transformer et de réaffecter les bâtiments existants
- le maintien partiel des bâtiments existants, accompagné de la possibilité d'implanter de nouvelles constructions en complément dans le périmètre

L'étude a montré, sur la base de différentes variantes analysées, que les surfaces de plancher construites se situent dans la même fourchette, entre 6'200 m² et 6'400 m² de surface de plancher (SP), avec un indice d'utilisation du sol (IUS) compris entre 1.12 et 1.16, que les bâtiments existants soient conservés totalement, partiellement ou pas du tout.

Au vu de ce résultat et à la suite des échanges avec les maîtres d'ouvrage, il a été décidé de laisser à la libre appréciation des équipes participantes la possibilité de proposer le projet qu'ils jugent le plus pertinent, qu'il s'agisse de maintenir totalement ou partiellement ou non les bâtiments existants, tout en tenant compte des contraintes programmatiques.

Le résultat de l'étude concernant l'indice d'utilisation du sol a permis de déterminer la surface de plancher cible à développer sur le périmètre du concours, quelle que soit la stratégie retenue.

L'étude de faisabilité a également démontré qu'il était possible d'envisager, à terme, la subdivision du périmètre en deux parties distinctes: l'une avec une programmation libre, répondant aux contraintes programmatiques du RCCZ – Centre III, l'autre aux souhaits programmatiques de la Ville de Sion et de la Fondation Maison St-François, à savoir la construction d'un volume autonome situé dans la partie sud du périmètre, accueillant une crèche/nurserie ainsi que des logements protégés, tout en respectant également le RCCZ en vigueur.

AUTRES DÉMARCHES PRÉPARATOIRES

En complément de l'étude de faisabilité, un diagnostic de pollution des bâtiments de la Brasserie Valaisanne a été réalisé, complété par une estimation des coûts de dépollution (voir document 12.).

Un bref rapport sur l'état de la structure des bâtiments existants a été élaboré par PRA Ingénieurs Conseils SA à Sion. Ce diagnostic structurel fournit une analyse non exhaustive de l'état de la structure ainsi que des interventions potentielles nécessaires pour garantir la stabilité et la sécurité des constructions. Ces informations peuvent servir à orienter les décisions relatives au maintien, à la transformation ou à la réaffectation des bâtiments (voir document 7.).

L'ensemble de ces documents est remis aux équipes sélectionnées à titre indicatif, sans garantie d'exactitude ou d'exhaustivité. Chaque équipe est responsable de l'analyse et des décisions qu'elle entreprendra sur la base de ces documents. Ces documents ne sont pas contractuels et n'engagent pas la responsabilité des maîtres d'ouvrage et des mandataires.

5.5. Enjeux urbanistiques

Situé à l'entrée nord de la ville, le projet doit créer un lieu capable de relier les tissus urbains hétérogènes et de conférer une nouvelle identité au lieu.

Les maîtres d'ouvrage attendent une réponse architecturale et urbaine, en adéquation avec la signification stratégique du site à l'entrée de la ville qui conjugue expression identitaire, pertinence architecturale et efficacité fonctionnelle.

Qu'il s'agisse de proposer des volumes neufs ou de maintenir tout ou partie des bâtiments existants, le projet doit favoriser l'intégration du nouvel ensemble dans le contexte urbain, requalifier la situation existante et créer un espace urbain attractif. Une attention particulière devra être portée à l'intégration de zones de rencontre et d'espaces libres végétalisés de qualité, tout en clarifiant les limites entre espace public et espace privé.

Le projet devra également renforcer la perméabilité du site à la mobilité douce, en intégrant les accès aux cheminements piétons existants. Les flux de circulation doivent être organisés de manière différenciée, afin d'éviter les conflits d'usage, et accompagnés d'accès clairs et bien identifiés. Il en va de même pour l'accès aux places de stationnement souterrain, qui devra s'effectuer exclusivement depuis la Rue du Rawil à l'ouest, qui relie le site aux transports publics. Celui-ci devra faire l'objet d'un soin particulier afin de préserver au maximum une zone intérieure au périmètre, libérée du trafic.

5.6. Périmètre du concours et contraintes du site

Le lieu d'intervention se situe à l'entrée nord de la Ville de Sion, en pied de coteau dans un secteur en développement. Une grande partie du site est occupée par l'imposant bâtiment de production de la Brasserie Valaisanne, qui se distingue fortement des bâtiments environnants par sa taille et son caractère industriel. Construit sur la limite ouest du parcellaire, le bâtiment de la brasserie constitue la terminaison d'une série de volumes autonomes implantés le long de la Rue du Vieux-Moulin. Le site abrite également un volume de deux étages au nord, le Restaurant « La Brasserie Valaisanne », un entrepôt sur sa limite sud ainsi qu'une maison d'habitation de deux étages dans la partie sud-ouest du périmètre.

Le site est traversé par une rue communale, la Rue du Vieux-Moulin, qui correspond à la parcelle n° 1486 et qui témoigne du tracé historique. Elle offre la perméabilité du site à la mobilité douce. Son tracé actuel peut être modifié à condition que la perméabilité du site soit conservée et que la qualité urbaine de l'ensemble soit améliorée.



plan masse, ville de Sion



PÉRIMÈTRE DU CONCOURS :

Le périmètre du concours de 5508m² comprend les parcelles n°11539, 12958, 1489, 1490, 12618, 12619, 12620, 1492, ainsi qu'une partie des parcelles n°1486 et 6655. Elles appartiennent à trois propriétaires différents.

Les parcelles n° 11539, 1489 et 1490 d'une surface totale de 3'885m² sont propriété de Feldschlösschen Supply Company SA, les parcelles n° 12618, 12619, 12620 et 1492 d'une surface totale de 702m² appartiennent à la Fondation Maison St-François et les parcelles n° 1486, 12958 et 6655 à la Ville de Sion. Les parcelles n° 1486 et 6655 n'étant que partiellement incluses dans le périmètre du concours, la surface totale des parcelles appartenant à la Ville de Sion s'élève à 921m².

Afin de permettre l'émergence d'un projet approprié et de qualité, répondant au mieux à l'objectif de revalorisation du quartier, toutes les parcelles situées à l'intérieur du périmètre, y compris les parties de parcelles, seront, regroupées à l'issue de la procédure. Ce regroupement permettra de lever les contraintes réglementaires relatives aux distances entre limites à l'intérieur du périmètre concerné. La création d'un nouveau parcellaire à l'intérieur du périmètre pourrait, le cas échéant, bénéficier de servitudes de rapprochement, qui pourront être formulées dans le cadre du projet lauréat. Les prescriptions de l'AEAI doivent toujours être strictement respectées. Les distances légales avec les parcelles situées en dehors du périmètre du concours devront être respectées selon la législation en vigueur.



périmètre et répartition des parcelles _ 1:1500



Les bâtiments de la Brasserie Valaisanne occupent les parcelles n° 11539, 1489 et 1490. Le bâtiment A (parcelles n°1489 et 1490) abritait la production et l'administration et enjambe la Rue du Vieux-Moulin dans sa partie nord. Dans le bâtiment B (parcelle n°11539) se trouve le restaurant « La Brasserie Valaisanne ». Le bâtiment C (parcelle n° 1490) est occupé par un atelier / dépôt. Le bâtiment D (parcelles n° 12618, 12619, 12620) à l'angle sud-ouest du périmètre abrite des appartements.

Tous les bâtiments situés dans le périmètre du concours peuvent être, soit démontés complètement, soit conservés partiellement ou totalement et être transformés.

Certaines parties des bâtiments sont aujourd'hui en mauvais état et il revient aux équipes participantes d'évaluer si la structure du bâtiment mérite d'être conservée en partie ou en totalité, ou non.

RÈGLEMENT COMMUNAL DE CONSTRUCTION ET DE ZONES (RCCZ), SION

Le périmètre se trouve dans la zone Centre III, les prescriptions en vigueur sont contraignantes.

Extrait du Règlement Communal de Construction et de Zones - RCCZ - de la ville de Sion, version juillet 2025 :

- *ordre des constructions :*
 - dispersé (les constructions en ordre contigu sont possibles par convention, plan de structuration ou PQ)
- *destinations :*
 - habitat collectif
 - bureaux/commerces (Les logements doivent occuper au moins 50 % des surfaces utiles d'une construction. Ce taux peut être réduit en fonction de l'exposition de l'immeuble à de fortes nuisances ou lorsqu'une seule et même entreprise occupe plus de 50 % des surfaces utiles.)
 - ateliers/dépôts/caves (Le petit artisanat peu bruyant est admis. Les ateliers, dépôts et caves liés directement à un centre d'achat sont autorisés.)
- *hauteur :*
 - hauteur de façade maximum: 14 m
 - étages: 4 - 5 (Le nombre exact d'étages est à fixer suivant la hauteur de corniche des bâtiments voisins et de la déclivité du terrain ou de la rue.)
- *densité : /*
- *taux d'occupation du sol : /*
- *distances :*
 - minimum: 5m, latérales: $\frac{1}{3}$ de la hauteur, frontales: $\frac{2}{3}$ de la hauteur
- *toitures :*
 - forme: 4 pans
- *degré de sensibilité OPB : 2*

Sur la base du résultat de l'étude de faisabilité, les différentes variantes ont montré que pour la densité dans le périmètre, **l'indice d'utilisation du sol (IUS) maximal souhaité est de 1.14**, ce qui correspond à une surface de plancher (SP) d'environ 6'300m². Le rapport entre la somme des surfaces de plancher déterminante (SPd) et de la surface de terrain déterminante (STd) ne doit pas dépasser ce chiffre.

ALIGNEMENTS ROUTIERS

Le site est concerné par des alignements routiers; l'alignement le long de la Rue du Rawil est de 15m à l'axe de la route et l'alignement le long de la Rue du Vieux-Moulin se trouve à 8m à l'axe de la rue.

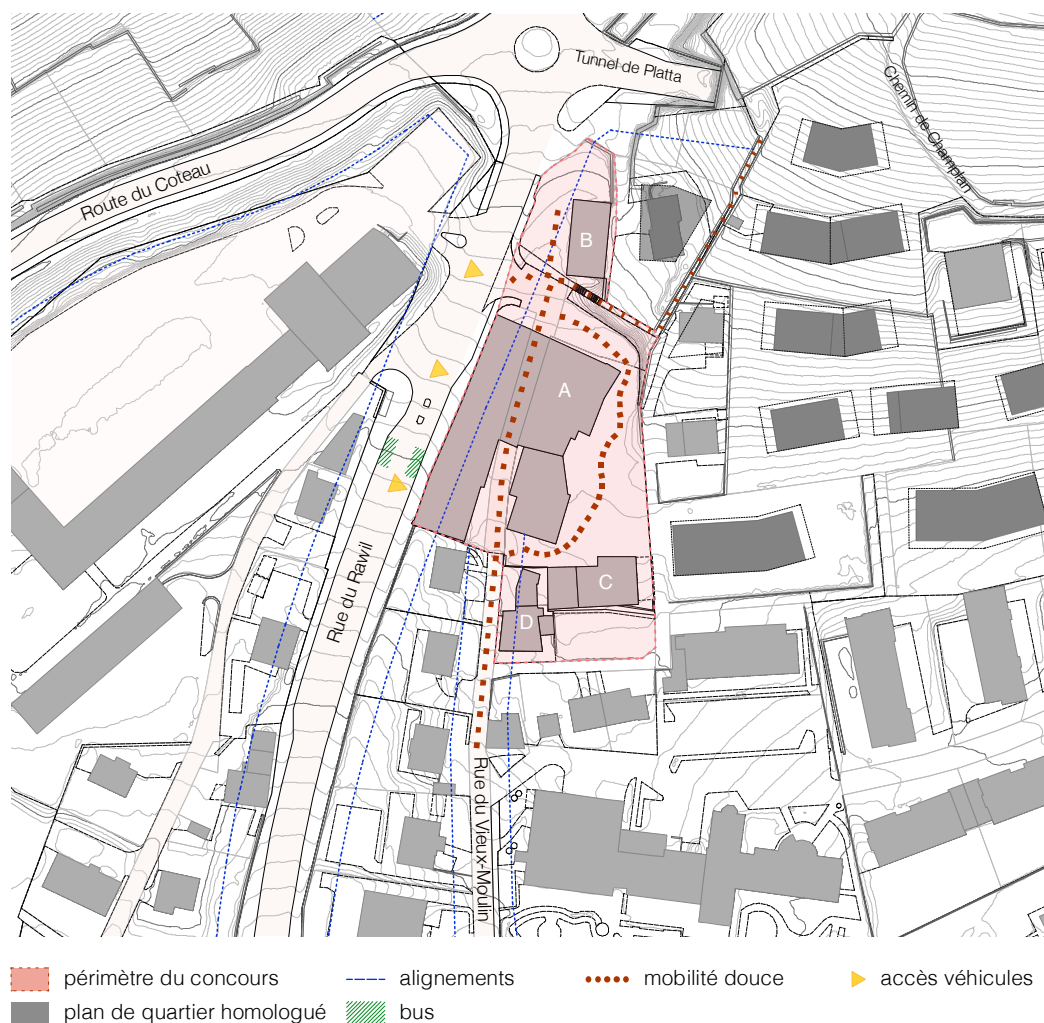
Ces alignements doivent être respectés en cas de démolition des bâtiments existants. Comme l'aile ouest de la Brasserie Valaisanne a été construite en limite de parcelle, elle est traversée par l'alignement routier. En cas de conservation, transformation et/ou changement d'affectation de bâtiments existants ou de parties de bâtiments existants, l'emplacement actuel ainsi que leur volumétrie peuvent être maintenus, indépendamment de l'alignement et du RCCZ en vigueur.

Il en va de même pour le restaurant « La Brasserie Valaisanne » situé au nord du périmètre (bâtiment B) ainsi que pour les volumes situés dans la partie sud du périmètre (bâtiments C et D), qui se trouvent à une distance à la limite trop faible selon le RCCZ.

ACCÈS ET MOBILITÉ

L'accès au périmètre ainsi que la sortie pour le trafic individuel motorisé doivent obligatoirement se faire par la Rue du Rawil (voir schéma ci-dessous). La Rue du Vieux-Moulin, qui traverse le site parallèlement à la Rue du Rawil et se raccorde aujourd'hui à cette dernière dans sa partie nord, est interdite au trafic de transit, à l'exception des services de secours et des véhicules de la voirie municipale. Le maintien des voies de services doit rester garanti. Un accès direct au site du concours depuis la Rue du Vieux-Moulin n'est pas autorisé.

La perméabilité du secteur à la mobilité douce, qui permet de relier les quartiers entre eux, doit en revanche être garantie, mais son tracé, qui correspond aujourd'hui à la Rue du Vieux-Moulin, peut être modifié.



périmètre et parcours _ 1:2500



Un accès au chemin de Champlan au nord-est du périmètre, qui mène au Bisse du Clavau, doit être assuré.

La dissociation du trafic individuel motorisé et de la mobilité douce est essentielle pour la qualité de l'aménagement paysager des espaces extérieurs publics, semi-publics et privés. Le positionnement de l'accès à un parking souterrain, commun à l'ensemble des constructions et dédié au bon fonctionnement des locaux du futur quartier doit en tenir compte.

Il convient en outre de tenir compte des directives de la Coordination suisse des sapeurs-pompiers relatives aux voies d'accès pour les sapeurs-pompiers, aux aires de mouvement et aux aires de stationnement, ainsi que des prescriptions de l'AEAI.

RÉAMÉNAGEMENT DE LA RUE DU RAWIL ET ARRÊTS DE BUS

La Rue du Rawil, l'accès nord à la ville, est en cours de réaménagement et vise à requalifier l'espace public urbain d'entrée de ville et à améliorer le confort ainsi que la sécurité des piétons et des cyclistes. En prévoyant de limiter la vitesse sur la Rue du Rawil à 30 km/h, il s'agit d'inciter le trafic automobile à passer par le contournement nord, via le Tunnel de Platta et d'optimiser l'accessibilité pour les transports publics.

Le projet de l'aménagement urbain de la Rue du Rawil, avec la correction de la chaussée et de l'évacuation des eaux de surface, est actuellement mise en consultation publique.

Dans ce contexte, des arrêts de bus sont planifiés sur les voies de circulation des deux côtés de la Rue du Rawil, à la hauteur de l'aile sud-ouest du bâtiment A (voir document 9.). L'emplacement de l'arrêt de bus sur le côté est de la rue (sens montant) peut être modifié si cela contribue à un projet de qualité et permet une meilleure accessibilité au site.

Les contraintes et dimensions suivantes sont à intégrer pour l'arrêt de bus (sens montant), des cyclistes et des piétons sur la Rue du Rawil aux abords du périmètre du concours:

L'arrêt de bus doit être accessible pour les personnes à mobilité réduite et respecter les dimensions et pentes selon la norme VSS 40 075, dont les dimensions principales sont synthétisées ci-dessous:

- hauteur minimale du quai = +16cm
- largeur du quai = 2.90m au minimum, idéalement 3.50m
- longueur du quai surélevé (à +16 cm) = 15m
- pente longitudinale des quais = idéalement moins de 3%, mais au maximum 6%
- dévers = 2% au maximum

Concernant la position de cet arrêt de bus, il devrait être aussi proche que possible du passage pour piétons et au maximum à une distance d'environ 50m (en amont ou en aval du passage pour piétons).

- il devra être vérifié selon la norme VSS 40 241 qu'un bus à l'arrêt ne masque pas la visibilité sur les piétons au niveau du passage pour piétons
- il devra être vérifié selon la norme VSS 40 273 qu'un bus à l'arrêt ne masque pas la visibilité au débouché du périmètre du concours / à la sortie d'un parking

Le trottoir dans le sens montant est mixte pour les piétons et les vélos.

- ce trottoir mixte doit garantir une largeur minimale de 2.90m au niveau de la zone surélevée de l'arrêt de bus et d'au minimum 2.50m hors arrêt de bus

- les vélos devront disposer d'une longueur d'au moins 10m avec une bande cyclable d'au moins 1.50m au niveau de la redescende du trottoir pour leur réinsertion sur la chaussée et dans le trafic
- il devra être vérifié selon la norme VSS 40 273 qu'un véhicule débouchant du parking projeté pour le quartier sur le trottoir mixte ait la visibilité tant sur les piétons que sur les cyclistes

La vitesse, étant projetée sur la Rue du Rawil à 30 km/h, les analyses de visibilité devront démontrer que les aménagements proposés respectent pour cette vitesse les recommandations des différentes normes citées ci-dessus. L'adaptation d'une vitesse plus élevée a une incidence sur les distances de visibilité à respecter.

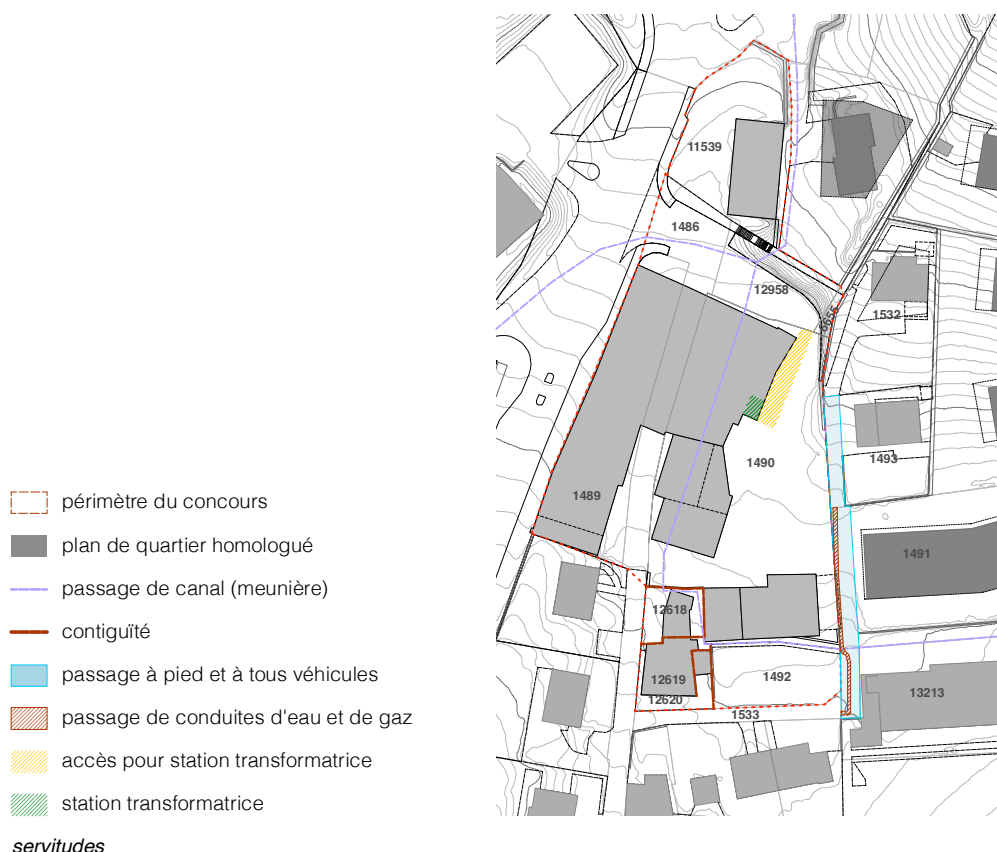
SERVITUDES

Différentes servitudes sont actuellement inscrites au registre foncier. Les servitudes liées aux bâtiments actuels peuvent, le cas échéant, être supprimées lors du regroupement des parcelles.

Les servitudes suivantes concernant les droits de passage doivent être garanties (voir schéma ci-dessous et document 10.):

- servitude d'un droit de passage pour le canal amenée d'eau d'arrosage (meunière) en faveur de la ville de Sion et à charge des parcelles n°1490 et 1492
- servitude d'un droit de passage de conduites v.PJ / eau et gaz en faveur des parcelles n° 1491, 1493 et 1532
- droit de superficie v.PJ / station transformatrice avec passage en faveur de Energie de Sion-Région SA, aujourd'hui OIKEN SA et à charge de la parcelle n° 1490,
- servitude de passage à pied et pour tous véhicules en faveur des parcelles n° 1490, 1492, 1493, 1532 et 12620* et à charge de la parcelle n° 1491

* la parcelle n° 1533 était au moment de l'inscription des servitudes, en 1953, incluse dans les parcelles n° 12620 et 1492



Les servitudes concernant la contiguïté entre parcelles du périmètre peuvent, le cas échéant, être abolies (voir schéma ci-dessus et document 10.):

- servitude de contiguïté en faveur et à charge des parcelles n° 1490 et 12618,
- servitude de contiguïté en faveur et à charge des parcelles n° 1492, 12619 et 12620
- servitude de contiguïté en faveur et à charge des parcelles n° 12618, 12619 et 12620

En fonction du projet retenu, des servitudes supplémentaires devront être prises en compte à la fin de la procédure concernant le droit de passage pour les services de secours et les véhicules de la voirie municipale ainsi que pour la mobilité douce.

La station transformatrice peut, le cas échéant, être déplacée et réintégrée dans un nouveau volume dans le secteur. Son accès doit être garanti à tout moment.

ZONES DE DANGERS

Après des travaux de sécurisation, le périmètre se situe dans la zone de danger hydraulique jaune strié blanc, avec un danger résiduel, dans une zone sensible à un événement très rare.

SECTEUR DE PROTECTION DES EAUX AU

Le périmètre se situe en secteur de protection des eaux souterraines Au (roches meubles). En cas de construction au-dessous du niveau piézométrique (niveau d'eau hautes eaux), l'entrave à la nappe ne doit pas dépasser le 10% (voir document 8.).

SECTEUR ARCHÉOLOGIQUE

Le site se trouve dans un secteur archéologique. Les travaux de terrassement devront être annoncés au service cantonal compétent, et toute découverte archéologique dans l'emprise des travaux devra être annoncée. Cependant, une grande partie du périmètre est déjà construite en sous-sol.

PLAN DE QUARTIER PLATTA D'EN HAUT

À l'est du périmètre du concours, le Plan de quartier de « Platta d'en Haut », établi en dérogation au RCCZ en vigueur et impliquant une modification du Plan d'affectation des zones (PAZ), a été homologué en 2024. Les parcelles situées au sud du plan de quartier, actuellement en zone individuelle du coteau sensible, ont été reclassées en zone Centre III. Le plan de quartier prévoit la construction de volumes de 2 à 3 niveaux (jusqu'à 4 niveaux sur la bande sud), implantés parallèlement au terrain (voir document 11.).

Dans le cadre de la réflexion globale sur le développement du quartier, les nouvelles constructions prévues dans le plan de quartier homologué doivent être prises en compte. La possibilité de créer une liaison entre les deux secteurs, au niveau du parking souterrain, doit être examinée.

5.7. Fonctionnalités et affectations

Aucun programme détaillé n'a été défini par les maîtres d'ouvrage pour l'ensemble du périmètre, à l'exception des parts attribuées à la Ville de Sion et à la Fondation Maison St-François. Les participants pourront donc proposer librement un programme pour le solde, en adéquation avec leur stratégie de développement, tout en respectant les prescription du Règlement de construction et des zones (RCCZ) de la Ville de Sion, et en intégrant une part minimale de 50% de logements. Les fonctions admises dans la zone Centre III sont l'habitat collectif, les bureaux et commerces, ainsi que les ateliers, dépôts et caves.

Les affectations de ce nouveau quartier, permettront d'activer les espaces publics et semi-publics du quartier en drainant de nouveaux usagers. Leur disposition spatiale assurera aussi bien la cohabitation de ces affectations que la complémentarité des usages.

La Ville de Sion et la Fondation Maison St-François prévoient la réalisation conjointe d'un bâtiment en copropriété, abritant une crèche/nurserie d'une capacité de 52 places, ainsi que des logements protégés pour personnes âgées et/ou des logements destinés au personnel encadrant. Les locaux devront être intégrés dans un volume autonome, idéalement situé dans la partie sud du périmètre. La possibilité de créer une liaison souterraine entre les logements protégés et le bâtiment de l'EMS situé sur la parcelle n° 13213 doit être examinée.

En complément, les équipes sont tenus de dimensionner les places de stationnement en fonction des besoins générés par leur programme, tout en respectant les prescriptions réglementaires de la Ville de Sion en matière de stationnement.

Le choix des fonctions et leur répartition sur le site devront contribuer à la création d'un quartier vivant et attractif, capable de jouer un rôle fédérateur pour le secteur. Ainsi le positionnement de fonctions publiques et semi-publics (restaurant, commerces, petits artisanats) devra être réfléchi de manière stratégique.

Des structures porteuses rationnelles et des typologies efficaces doivent permettre une certaine flexibilité d'usage et de répartition fonctionnelle.

LOGEMENTS

Différentes formes de logement peuvent être explorées, allant du concept classique aux modèles d'habitat participatif, jusqu'aux concepts spatiaux innovants et flexibles. Le projet vise à répondre à des besoins et des modes de vie variés, en créant un environnement, où chaque habitant, qu'il soit jeune, âgé, seul ou en famille, peut trouver un espace de vie adapté, tout en favorisant la mixité sociale.

Dans le cadre de la conception architecturale, une attention particulière devra être portée à la qualité des espaces intérieurs et extérieurs, à la diversité des typologies proposées, ainsi qu'à la capacité des logements à évoluer et à s'adapter aux mutations du marché et aux nouveaux modes de vie.

L'organisation de systèmes distributifs bien dimensionnés, offrant des espaces généreux et ouverts sur l'extérieur, doit favoriser les échanges sociaux. La relation des logements au paysage, avec des orientations variées, minimisant les vis-à-vis et maximisant les vues lointaines, constitue un enjeu qualitatif majeur dans la conception architecturale et urbaine.

COMMERCES, PETIT ARTISANAT, GASTRONOMIE

Des espaces commerciaux seront à intégrer en adéquation avec l'ensemble du projet urbain. L'implantation en rez-de-chaussée de commerces de proximité, tels qu'une boulangerie, une boucherie avec quelques produits alimentaires complémentaires, un restaurant ou un café-bar, est privilégiée afin de favoriser les rencontres et une vie de quartier de qualité.

La qualité des espaces publics, séquences de cheminements, placettes de rencontre en prolongation des rez-de-chaussée est primordiale pour renforcer la continuité des parcours et encourager les interactions sociales.

CRÈCHE/NURSERIE

Une nouvelle structure d'accueil pour la petite enfance fait partie intégrante du présent cahier des charges. Elle doit pouvoir accueillir jusqu'à 52 enfants par jour. Ces besoins spécifiques relatifs à ce secteur ont été définis par le service de l'ASLAE (Association Sédunoise des Lieux d'Accueil de l'Enfance).

Les locaux demandés sont divisés en deux secteurs distincts, selon l'âge des enfants accueillis: la nurserie, destinée à l'accueil de 20 bébés/trotteurs de 0 à 18 mois et la crèche, qui accueille 32 enfants de 18 mois jusqu'à 4 ans.

Les deux secteurs sont chacun composés de locaux d'activités, de salles de repos et de sieste, de salles de soins, ainsi que de réfectoires multiusages, équipés chacun d'une cuisinette. Les salles d'activités doivent disposer d'un accès direct à un espace extérieur protégé, partiellement couvert, afin de permettre aux enfants de bénéficier d'un environnement sécurisé pour leurs jeux et activités en plein air. Certains locaux contigus doivent bénéficier d'une liaison directe, permettant une visibilité sur les enfants.

Ces locaux seront complétés par des espaces communs, tels que l'accueil et les vestiaires, suffisamment dimensionnés, ainsi que des locaux administratifs et de service. Ils devront permettre un fonctionnement fluide de la structure et répondre aux exigences de confort, d'accessibilité et de sécurité.

Une surface utile nette (SUP) d'environ 660 m² est à prévoir pour l'ensemble de la structure d'accueil. Cette superficie exclut les surfaces de construction SC, de dégagement SD et d'installations SI.

Au lancement du premier tour, les détails relatifs aux différents locaux seront transmis sous forme de tableau, dans le document contenant le programme des locaux.

Les accès à la structure d'accueil doivent pouvoir se faire de manière indépendante. Des espaces extérieurs privatifs d'environ 300m² au total, dont 100 m² ombragés, doivent être aménagés en prolongation directe des salles d'activité. S'ils sont situés de plain-pied, ils doivent être clairement identifiables, délimités et sécurisés afin de garantir la protection des enfants. Des aménagements libres favorisant différentes activités doivent être conçus de manière différenciée, incluant des éléments tels que le sable, l'eau, des surfaces dures ainsi que de la végétation.

Cinq places de stationnement dépose-minute, ainsi que des emplacements pour la mobilité douce, doivent être aménagés à proximité, afin de permettre un accès piéton sécurisé. L'emplacement de la crèche étant souhaité dans la partie sud du périmètre, un accès pour la dépose des enfants est possible via la Rue du Vieux-Moulin. Le trafic motorisé ne doit pas interférer avec les aménagements dédiés à la mobilité douce.

APPARTEMENTS PROTÉGÉS

Les appartements « protégés » sont destinés aux seniors autonomes, vivant seuls ou en couple, dont les besoins en soins et en assistance vont croissant. Les habitants peuvent accéder, en fonction de leurs besoins, aux services proposés par l'EMS Saint-François, tels que la fourniture de linge, le nettoyage de l'appartement, la livraison de repas, soins, etc.

Le volume autonome, également destiné à accueillir la crèche/nurserie, doit prévoir une surface utile nette (SUP) d'environ 660 m² pour l'aménagement d'une douzaine d'appartements de 2,5 pièces, d'une cinquantaine de mètres carrés chacun.

Des logements attractifs doivent permettre un ameublement personnalisé et flexible, tout en étant conçus pour s'adapter aux besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite. La géométrie de l'espace doit garantir une circulation aisée pour les utilisateurs de cannes ou de déambulateurs au sein de l'appartement.

L'accès aux appartements protégés doit se faire de manière indépendante. Le hall d'entrée doit être spacieux et lumineux, avec un espace convivial de rencontre aménagé dans la zone des boîtes aux lettres. Une liaison directe avec le parking souterrain est requise. Une bonne connexion avec le bâtiment de l'EMS, situé sur la parcelle n° 13213 via une liaison souterraine, est à prévoir, mais ne doit pas être comptabilisée dans les coûts de réalisation.

Selon les besoins, certains appartements pourront être mis à disposition du personnel de l'EMS Saint-François.

Au lancement du premier tour, les détails relatifs aux différents locaux seront transmis sous forme de tableau, dans le document contenant le programme des locaux.

STATIONNEMENTS ET ACCÈS

Afin de garantir un aménagement extérieur de qualité, aucune place de stationnement en surface n'est prévue à l'intérieur du périmètre. Seules des places de dépose pour la crèche/nurserie, situées au sud du périmètre, ainsi qu'une zone de déchargement, pourront y être aménagées.

L'accès, ou le cas échéant les accès, aux places de stationnement souterraines devra impérativement s'effectuer depuis la Rue du Rawil. Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux affectations prévues dans le périmètre et conforme à l'article 40 « Places de parc » du Règlement communal des constructions de la Ville de Sion. Pour les sorties sur voies publiques, la sécurité de la circulation et la visibilité doivent être assurées (voir article 41 du RCCZ).

Extrait de l'art. 40 du RCCZ:

- habitation: 1 place par logement
- bureau et magasin: 1 place pour 50 m² de surface brute, mais au min. 1 place par unité d'exploitation
- café-restaurant: 1 place pour 20 m² de surface brute, mais au min. 1 place pour 4 places de consommateurs
- atelier/petit artisanat: pour 100m² SBP: 1 place par collaborateur + 0,2 places par visiteurs/clients

Les dispositions de la norme VSS 40 281 s'appliquent à la disposition et à la géométrie des parkings. La tendance à la mobilité électrique doit être prise en compte avec des possibilités de chargement.

Le conseil municipal pourra octroyer des dérogations aux minimums prévus lorsqu'elles sont justifiées, sur présentation d'un concept de gestion de la mobilité avec des mesures d'accompagnement clairement identifiées (complémentarité d'usage sur la base d'une évaluation circonstanciée du potentiel de mutualisation, auto-partage, coopérative d'habitation, plan de mobilité, etc.).

PLACES VÉLOS | DEUX ROUES

La dissociation du trafic motorisé individuel et des modes de déplacement doux est essentielle à l'aménagement d'un espace extérieur de qualité. Le site doit être perméable aux piétons et aux cyclistes, afin de garantir une liaison fluide et directe avec le quartier environnant.

Un concept adapté de stationnement pour les vélos doit être élaboré et intégré au périmètre du concours. Des places de stationnement vélo privatives (standard ou électrique) peuvent être aménagés soit au rez-de-chaussée, intégrés dans des locaux fermés, soit au sous-sol. La norme VSS 40 065 doit être respectée.

Les emplacements destinés aux deux-roues motorisés doivent être prévus à l'intérieur du parking souterrain.

Le site est relié à l'ouest au réseau de bus de la ville et reste facilement accessible par les transports en commun (voir chapitre 5.6 Périmètre du concours_aménagement de la rue du Rawil l'arrêt de bus).

5.8. Aménagements extérieurs

Une attention particulière doit être accordée à l'aménagement des espaces extérieurs. La disposition des volumes doit favoriser la création d'espaces extérieurs variés, aux caractères différenciés, permettant ainsi des usages publics, semi-publics et privés.

Le quartier doit rester perméable, tant sur le plan fonctionnel que visuel. Une hiérarchie dans l'aménagement des espaces extérieurs en fonction de leur usage, avec des parcours clairs et continus ainsi que des accès distincts, doit permettre une structuration cohérente du site. L'aménagement des voies doit garantir un accès occasionnel aux services de voirie et de secours.

Une réflexion sur un aménagement écologique et naturel, intégrant la biodiversité, des espaces verts naturels et une végétation indigène favorisant un microclimat, doit faire partie intégrante du projet. Dans la mesure du possible, la plantation d'arbres, résistants aux conditions climatiques locales, doit être intégrée à la planification des aménagements extérieurs. L'imperméabilisation des sols doit être réduite au minimum nécessaire. Une gestion durable des eaux pluviales, dans l'esprit de la ville éponge, devrait être intégrée à la réflexion du projet.

L'aménagement des espaces extérieurs doit respecter les normes en vigueur en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Une place de jeux est à prévoir selon les prescriptions de l'article 43 du RCCZ de Sion.

ACCLIMATATION

Le projet présenté devra ainsi être en phase avec le programme phare de la Ville de Sion, AcclimataSion, qui, pour faire face aux changements climatiques et adapter la ville de demain à ces défis, promeut :

- de renforcer la végétation dans les espaces ouverts ainsi que sur les bâtiments (végétalisation des toitures);
- de maximiser les surfaces de sol perméables et favoriser l'infiltration des eaux claires;
- de garantir une variété des plantations, tant au niveau des essences, des tailles que des périodes de floraison;
- de privilégier les essences indigènes et la variété biologique.

Les participants sont donc activement invités à consulter le site: www.sion.ch/acclimatation

5.9. Géologie

APERÇU DU RAPPORT GÉOLOGIQUE

Le site de la brasserie se trouve sur des dépôts d'alluvions provenant de la Sionne. Le vallon de la Sionne entrecoupe le soubassement rocheux, qui affleure de part et d'autre du vallon, notamment dans le coin nord-est du périmètre.

Au niveau du périmètre, plusieurs types de terrains pourront être rencontrés: des matériaux de remblai, des dépôts d'alluvions, principalement constitués de graviers limoneux et limons argileux, des blocs ainsi que du substratum rocheux (voir document 8.).

Selon différents forages réalisés dans le vallon de la Sionne, des venues d'eau, probablement ponctuelles et liées aux infiltrations d'eau dans le cône d'alluvions, ont été repérées. La présence de niveaux d'eau pourra ainsi être rencontrée lors de travaux de construction en sous-sol.

La perméabilité des sols, composés de graviers limoneux avec des pierres, est considérée comme moyenne à faible, ce qui limite le potentiel géothermique du secteur. Toutefois, les parcelles concernées du projet se situent dans une zone où l'implantation de sondes géothermiques est admise jusqu'à une profondeur de 200m.

Une fois le projet lauréat connu, des investigations complémentaires, telles que des forages de reconnaissance, devront être réalisés afin de déterminer le mode de fondation le plus adapté, de vérifier la présence éventuelle de niveaux d'eau, de définir le mode de blindage des fouilles, ainsi que de caractériser les paramètres géotechniques nécessaires à la conception du projet de construction. Ces investigations seront à réaliser par l'équipe lauréate, après la signature des contrats.

Lors de l'élaboration du projet de développement du site, une attention particulière devra être portée à la stabilité des terrains, à la protection des eaux souterraines ainsi qu'à la gestion des matériaux.

Enfin, il est constaté que les parcelles ne sont pas inscrites au cadastre des sites pollués du Canton du Valais. L'absence d'inscription ne signifie pas qu'il n'y a pas de pollution.

Lors des travaux de terrassement et de construction, et en cas de suspicion de pollution, des analyses spécifiques devront être effectuées.

L'ensemble des parcelles sont vendues en l'état, sans garantie des maîtres d'ouvrage quant à la qualité des sols ou à leur éventuelle pollution.

Chaque équipe est seule responsable de l'analyse des risques de l'évaluation des montants à considérer dans sa planification financière. Le rapport mis à disposition et les informations reprises ci-dessus n'engagent pas la responsabilité des maîtres d'ouvrage et des mandataires.

5.10. Structures existantes

APERÇU DE LA NOTICE D'ÉVALUATION DE LA STRUCTURE PORTEUSE

Le site industriel de la Brasserie Valaisanne est constitué d'un conglomérat de bâtiments d'âge et de typologies différents. Les structures de ces bâtiments sont constituées de murs et piliers en maçonnerie, de planchers en bois/béton ou dalles à hourdis, ainsi que de murs, piliers, sommiers et dalles en béton armé. Les charpentes en bois des toitures présentent pour certaines une qualité structurelle remarquable.

La substance de la structure porteuse principale des bâtiments peut être considérée comme intacte et conforme à son état initial. En revanche, la conformité des bâtiments aux normes sismiques en vigueur n'est pas assurée (voir document 7.).

5.11. Développement durable | énergie

Des propositions de projets durables sont attendues, en conformité avec le Standard de construction durable suisse (SNBS) et les recommandations du SIA « Chemin de l'efficacité énergétique ».

La durabilité désigne une approche globale intégrant les responsabilités écologiques, économiques et sociales dans l'usage des ressources durant la construction et l'exploitation des bâtiments.

La compacité et l'orientation des bâtiments, la conception de l'enveloppe, l'efficacité du tracé des installations techniques ainsi que la production d'énergie solaire, tant active que passive, jouent un rôle déterminant dans la performance globale du projet.

La conception doit rechercher un équilibre optimal entre la protection contre la surchauffe estivale, l'apport en lumière naturelle et la possibilité d'un rafraîchissement nocturne naturel. Le confort thermique annuel, y compris en été sans recours à un système de refroidissement actif, repose sur un bon rapport vitrage/façade, une protection solaire extérieure performante et une forte inertie thermique du bâtiment. Le projet doit garantir une structure durable, reposant sur une construction soignée et un choix de matériaux de haute qualité.

L'utilisation des ressources non renouvelables doit être minimisée, tant en consommation d'énergie qu'en bilan carbone, pour les phases de construction, d'exploitation et de mobilité. Les surfaces de toitures non accessibles doivent être couvertes de panneaux photovoltaïques.

La durabilité sociale vise à intégrer les besoins des différents groupes d'utilisateurs dans le projet.

Le chauffage à distance fait partie intégrante de la politique de durabilité de la Ville de Sion, et le raccordement est obligatoire dans le secteur de la brasserie.

5.12. Prescriptions officielles et normes

La présente procédure est régie par les prescriptions officielles suivantes:

PRESCRIPTIONS NATIONALES

- Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA) : normes, règlements et recommandations en vigueur
- Norme suisse SN 521 500 : constructions sans obstacles, édition SIA 500 édition 2009
- Les normes parasismiques (normes SIA 260 et suivantes)
- Norme suisse VSS 40 291 a "Stationnement – Disposition et géométrie des installations de stationnement – édition 2019-03.

PRESCRIPTIONS INTER-CANTONALES

- Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI): normes et directives de protection incendie en vigueur

PRESCRIPTIONS CANTONALES

- Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT)
- Loi cantonale sur les constructions (LC) du 15.12.2016 (état 31.12.2024)
- La loi cantonale sur l'énergie (LcEne) du 8 septembre 2023 (état au 1^{er} janvier 2025) et l'Ordonnance sur l'énergie (OcEne) du 20 mars 2024 (état au 1^{er} janvier 2025)
- Ordonnance du 29 novembre 2023 (état au 01.01.2024) sur les marchés publics (OcMP)
- Directives pour l'accueil à la journée des enfants de la naissance jusqu'à la fin de la scolarité primaire, Canton du Valais, janvier 2025
- Directive du Département de la santé, des affaires sociales et de la culture concernant le programme-cadre des locaux d'établissements médico-sociaux (EMS)

PRESCRIPTIONS COMMUNALES

- Règlement communal de construction et des zones - RCCZ - de la Ville de Sion

6. PROGRAMME DES LOCAUX

Le programme détaillé des locaux sera mis à disposition des équipes sélectionnées au lancement du premier tour.

7. APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES

Le présent document a été approuvé par le jury le 8 septembre 2025.

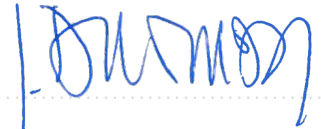
Geneviève Bonnard



Bruno Marchand



Julien Descombes



Vincent Kempf



Roland Imhof



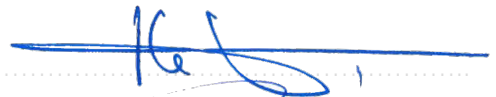
Thomas Amstutz



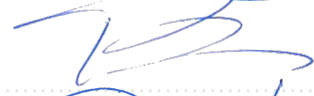
Kilian Furrer



Philippe Varone



Patricia Clavien



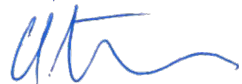
Jean-Paul Chabbey



Tim Fischbacher



Christian Bitschnau



Christelle Siéro Fardel



Christian Rey

