

Rapport concernant le projet de Valais Arena et le projet d'écoquartier VIVA

Membres :

Lidia Petrics, présidente

Dave Vuissoz, co-chargé du rapport

Irene Casimiro, co- chargée du rapport

Anne-Marie Bonvin-Zufferey

Romain Constantin

Tetyana Matter

Michaël Siggen

Frédéric Wuest

Jérémie Zuber

Sierre, le 23 novembre 2024

Table des matières

1. Introduction.....	3
2. Projets de Valais Arena et d'écoquartier VIVA	3
2.1. Description du projet Valais Arena.....	3
2.2. Description du projet Eco-quartier VIVA.....	5
3. Discussion de la commission	5
4. Conclusion de la commission.....	6

1. Introduction

Sur mandat du bureau du Conseil Général, la Commission d'édilité et d'urbanisme (ci-après : la commission) doit :

- examiner les documents envoyés par mail sous l'angle de la CEU ;
- préavis sur l'entrée en matière ;
- discuter le détail ;
- donner un préavis sur l'objet à traiter ;
- rapporter au Conseil général lors de la séance du 11 décembre 2024.

Sur la base des documents suivants :

- message du Conseil municipal au Conseil général du 27 août 2024 concernant le projet de Valais Arena et le projet d'écoquartier VIVA ;
- lettre d'accompagnement du 3 septembre 2024 du Conseil municipal au bureau du Conseil général ;
- table de matières des annexes ;
- annexes du comité de pilotage ;
- annexes des investisseurs ;
- liste des personnes de contact.

Pour mener à bien ce mandat, la commission s'est réunie à plusieurs reprises pour traiter du dossier. Elle a également rencontré les représentants du comité du mouvement junior le 15 octobre 2024. De plus, les investisseurs et des représentants de la commune ont répondu aux questions de la commission en date du 6 novembre 2024. Nous les remercions chaleureusement pour leur disponibilité.

2. Projets de Valais Arena et d'écoquartier VIVA

2.1. Description du projet Valais Arena

La patinoire de Graben a été inaugurée en 1958. Depuis les années 90, plusieurs projets de remplacement de Graben se sont succédés sans succès (Ecossia, Rossfeld, Mangold, Plaine Bellevue, Daval, Chétroz ou encore la rénovation de Graben).

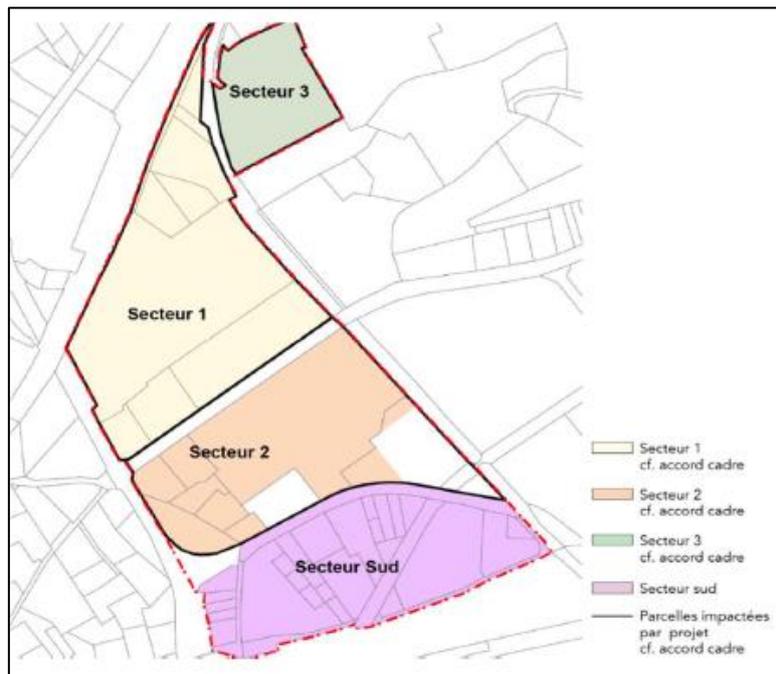
Le Conseil municipal a validé le principe de réaliser une nouvelle infrastructure de glace avec deux patinoires en 2018 en réponse aux besoins et aux demandes des clubs de sports de glace. Il a également décidé d'intégrer ce projet dans un nouveau quartier, donnant ainsi naissance au projet « Condémines 20-30 ». En 2019, le Conseil général a été invité à des workshops et des ateliers participatifs afin de poser les lignes directrices du projet et de les présenter

ensuite au public. Une lettre d'intention a été signée en 2021 avec le groupe d'investisseurs et le HC Sierre, puis l'accord-cadre en 2023. Après plusieurs mois d'études, les projets Valais Arena et l'écoquartier ont été rendus public en août 2024 à la « Maison du projet » sur le site de Condémines.

Le projet se découpe en différents secteurs, qui sont résumés ci-après :

- le secteur 1 qui se situe sur les anciens terrains de football de Condémines ;
- le secteur 2 qui se situe entre la rue de l'Industrie jusqu'à la route de l'Ancien Sierre ;
- le secteur 3 qui se situe à l'est de la ligne ferroviaire industrielle Alu-Infra ainsi que le bâtiment de la SI-Condémines ;
- le secteur sud depuis la route de l'Ancien Sierre jusqu'à la route d'Escala est hors du périmètre de l'accord-cadre. Les terrains appartiennent en majorité à des privés.

Les infrastructures Valais ARENA sont projetées dans le secteur 1 alors que le projet écoquartier sur les secteurs 2, 3 et sud.



Les parcelles du secteur 1 se situent en zone d'intérêt général (ZIG) et il n'est pas prévu de modifier la zone d'affectation de cette zone. Le secteur 2 est actuellement affecté en zone mixte. Dans le secteur 3, la parcelle 9137 est affectée en zone de faible densité à aménager selon le cahier des charges No 35. La parcelle 5878 (bâtiment de la SI-Condémines) est affectée en zone Centre B à aménager selon le cahier des charges No 36 et est intégrée dans le plan d'aménagement détaillé « PAD Platanes ouest » en force.

Il n'existe pas dans le RCCZ actuel une zone prévoyant les densités souhaitées. La révision du PAZ-RCCZ devra dès lors définir et justifier une nouvelle zone de 2,5 IBUS pour les parcelles figurant dans l'accord-cadre (secteurs 2 et 3).

2.2. Description du projet Eco-quartier VIVA

Le secteur 2 prévoit des constructions variant entre 4 et 10 étages (habitations, commerces et emplois), ainsi qu'un parking silo de 180 places et un parking souterrain de 180 places.

Le secteur 3 n'a pas fait l'objet de planification communale du fait qu'il se situe sur des terrains privés, mais il est prévu de construire un bâtiment de 7 étages, une partie centrale de 5 étages et un autre de 11 étages pouvant accueillir une centaine d'habitants et environ 270 emplois avec un parking souterrain de 100 places.

Concernant la notion d'écoquartier projetée par la commune dans ce secteur, la municipalité a été questionnée à ce sujet et nous a répondu qu'il n'existe pas d'ordonnances ou de règlements spécifiques en la matière. Les écoquartiers reposent sur cinq piliers essentiels : l'habitat, les déplacements, la gestion des déchets, les végétaux et l'eau. A partir de 2019, la Ville a donc travaillé à l'élaboration d'un plan guide et d'un cahier des charges pour définir les règles d'urbanisation pour accompagner la transformation du secteur Condémines en un quartier durable, mixte, inclusif et dynamique.

La Ville souhaite ouvrir un nouveau quartier sur la friche industrielle et y intégrer une nouvelle infrastructure de glace pour offrir un potentiel d'attractivité pour la ville et la région. La labellisation du quartier, les objectifs de qualité environnementale, bioclimatique et de qualité des espaces publics devront être définis de manière approfondie dans une prochaine étape du projet. De plus, il a été précisé que des prescriptions de gouvernance, de labellisation, de phasage, de densité, d'affectation, d'alignement, de hauteurs de bâtiments, de longueurs de façades, de perméabilité et de végétalisation ont été fixées.

3. Discussion de la commission

Le projet Eco-quartier VIVA est parti du développement urbain de la Ville : Condémines 20-30.

En 2014, ce secteur a été identifié comme nouvelle urbanisation. En 2018, il a été décidé de situer la nouvelle patinoire dans la zone Condémines 20-30, placée au nord de la route de l'Industrie. Tandis que les logements et les activités économiques sont situés au sud, jusqu'à la route d'Escala (secteur 2 et secteur sud). Au départ, le projet Condémines 20-30 a également été accompagné d'une étude de faisabilité et de l'estimation d'une patinoire pouvant accueillir 5'000 spectateurs et une patinoire secondaire.

En parallèle à la révision du PAZ et du RCCZ, des études relatives au quartier ont été poursuivies aboutissant à un cahier des charges.

Sur le plan des impacts socio-économiques, les concepteurs du projet assurent qu'il stimulera l'activité économique de la région puisque l'objectif fixé est que les travaux soient effectués à 90 % par des entreprises valaisannes. Dès le début du chantier, la présence d'un nombre important d'ouvriers, d'ingénieurs et de collaborateurs techniques sur le site générera des retombées économiques significatives pour la ville de Sierre. Il faudra dès lors que l'exploitation de la Valais Arena – ainsi que les exécutants du Concept de sécurité du HCS – soient des entreprises locales et ne créent pas de conflits d'intérêts.

4. Conclusion de la commission

Compte tenu des délais imposés, que l'on peut aisément qualifier de très courts, la Commission d'édilité et d'urbanisme s'est rencontrée à plusieurs reprises pour analyser le dossier, les documents et les annexes.

Elle a également rencontré deux représentants du comité du mouvement juniors du HC Sierre afin de comprendre la situation actuelle et leurs besoins.

Notre commission a notamment soumis une série de questions à la municipalité. Cette dernière a organisé une soirée qui a permis aux trois commissions permanentes de rencontrer les différents acteurs du projet (les investisseurs, les services techniques, les représentants du Conseil municipal et les spécialistes des domaines concernés).

Sur la base des éléments obtenus, notre commission a pu se positionner sur les objets à traiter selon le mandat reçu du bureau du Conseil général.

Nous relevons tout d'abord la qualité du travail réalisé par les différentes parties et par les bureaux spécialisés mandatés par la Commune. A ce stade, la municipalité s'est montrée exigeante.

Ensuite, aux questions posées par la municipalité dans sa conclusion du message, la commission se positionne comme suit :

- a) d'autoriser le Conseil municipal à poursuivre les travaux nécessaires à la planification puis à la réalisation du projet tel que présenté

Position de la commission :

Il est indispensable d'autoriser le Conseil municipal à poursuivre les travaux nécessaires à la planification puis à la réalisation du projet tel que présenté car, à ce stade, il s'agit d'un avant-projet qui est amené à évoluer.

- b) d'accepter le crédit d'engagement de CHF 30'000'000.– à titre de participation communale pour la réalisation du projet de Valais Arena, conformément à l'art. 4 al. 2 g règlement communal d'organisation (RCO), la Ville garantissant à ce stade l'entier du financement public, en attendant les déterminations définitives des Communes du district et du Canton en vertu de la loi cantonale sur le sport

Position de la commission :

Compte tenu de ce qui a été réalisé précédemment dans notre canton, à Brigue et Viège en particulier, nous estimons que le crédit d'engagement de 30 millions est supportable pour la ville. Ce montant sera, du reste, moins élevé après déduction des participations partiellement confirmées des communes environnantes, des subventions cantonales et du Fonds du sport. Nous encourageons le Conseil municipal à poursuivre les négociations avec ces institutions. La commission d'édilité et d'urbanisme a pris acte du fait qu'il s'agit d'une subvention et que d'éventuels surcoûts de construction seront intégralement supportés par le maître d'ouvrage.

La commission recommande toutefois de conditionner le versement de la subvention à des cahiers des charges et à des exigences claires.

Selon les indications reçues, les investisseurs se sont engagés à réaliser les plans de détails et à mettre à l'enquête le projet de patinoire en zone 1 en cas d'acceptation par la Municipalité. L'homologation du nouveau plan de zone et du règlement communal des constructions ou à tout le moins une évolution favorable du dossier constituent une condition essentielle pour que les travaux de la patinoire débutent. La patinoire est ainsi étroitement liée à la modification du RCCZ et à la vente des terrains. Il est ainsi crucial que cette révision avance et ne soit pas bloquée.

- c) d'accepter la vente, hors voirie et espaces publics, des parcelles du secteur 2 (5475, 5524, 5539, 8321) d'une surface de 16'960 m² pour un montant de CHF 800.– / m², et la parcelle du secteur 3 (9137) d'une surface de 5'888 m² pour un montant de CHF 950.– / m² à la société « Condémines Investissements SA » conformément à l'art. 4 al. 2 g RCO

Position de la commission :

Notre commission est favorable au développement de cette zone du centre-ville qui présente un grand potentiel de densification. Les prix fixés se basent sur la zonification

actuelle en zone mixte avec une densité de 0,93 IBUS et une limitation à 50% de logement.

L'accord-cadre prévoit que la densité de ces zones soit fortement augmentée à 1,6 IBUS pour le secteur 2 et 1,9 IBUS pour le secteur 3, avec un maximum de 2,5 IBUS pour les secteurs 2 et 3 en fonction des qualités urbanistiques du projet. Il ressort également de l'accord-cadre que les prix fixés ne tiennent pas compte de ces augmentations. Dans le cadre de la révision du plan de zone, il sera ainsi nécessaire de créer une nouvelle catégorie de zone à bâtir permettant de telles densités. La densité des terrains en zone 2 et 3 doit ainsi passer de 0,93 IBUS à un maximum de 2,5 IBUS. La densité devrait ainsi être multipliée par 2,68, ce qui va amener une forte plus-value qui bénéficiera aux investisseurs en contrepartie des investissements dans la patinoire. Selon les indications reçues, la vente sera notamment conditionnée à l'homologation du nouveau RCCZ et donc aux changements de densité susmentionnés. La Municipalité risque donc d'avoir la charge de la taxe sur la plus-value prévue par la loi cantonale sur l'aménagement du territoire en cas de changement d'affectation au sein de la zone à bâtir (art. 10c LcaT). Cette taxe se monte à 20% de la plus-value dont 10% revient toutefois à la Commune, soit 10% de la plus-value à charge de la Commune.

La municipalité va garder des parties du secteur 2 dédiées aux voiries et espaces publics mais leurs densités constructibles seront transférées sans frais supplémentaires sur les surfaces vendues en vertu de l'accord-cadre. Ce transfert sans frais supplémentaires bénéficiera également aux investisseurs en contrepartie des investissements dans la patinoire. Les aménagements de ces espaces publics seront à la charge des investisseurs jusqu'au revêtement de sol. Le mobilier urbain (bancs, candélabres, etc) et l'entretien de ces espaces seront toutefois à la charge de la Municipalité.

Ces conditions de vente ont fait l'objet de négociations entre la municipalité et les investisseurs et correspondent à l'équilibre trouvé en complément de la construction de la patinoire. Au vu de ce qui précède, notre commission vous propose d'accepter cette vente.

- d) d'accepter l'octroi d'un DSDP d'une durée de 75 ans sur les parcelles du secteur 1 en zone d'intérêt général (3979, 5841, 5857, 5862, 5872, 5873, 6267, 8121, 8316, 9104) d'une surface de 30'068 m² à la société « Condémines Com SA » pour un forfait annuel de CHF 55'000.–, conformément à l'art. 4 al. 2 g RCO

Position de la commission :

La commission est favorable à l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent sur les parcelles du secteur 1 de 30'068m² à la société « Condémines Com SA », pour un forfait annuel de 55'000 francs sur 75 ans.

- e) d'accepter l'octroi d'une subvention d'exploitation annuelle de la Valais Arena, pour un montant de CHF 1'500'000.– par année, soit CHF 30'000'000.– sur 20 ans, conformément à l'art. 4 al. 2 g RCO, à renouveler pour la durée du droit de superficie

Position de la commission :

Compte tenu des montants d'exploitations actuels de Graben, nous estimons que la participation annuelle de 1,5 millions par an sur 20 ans est raisonnable.

La commission recommande toutefois que les critères de fixation de ce montant à l'échéance des 20 premières années soient clairement définis afin de garantir la prise en compte de la subvention versées ainsi que des autres avantages obtenus par les investisseurs. La mise à disposition des surfaces de glaces en faveur de la ville doit également être garantie pendant toute la durée du droit de superficie moyennant le montant de la participation annuelle.

La commission relève également qu'il est prévu que Sierre Valais Sports SA paie une location de CHF 1'000'000.- pour son usage de la patinoire et des infrastructures mises à sa disposition (restaurants, cantine, etc.). En cas de promotion en National League, ce coût semble supportable mais s'ajoutera au budget très élevé à réunir chaque année. En l'absence de promotion, ce montant important pourrait être difficile à supporter à long terme pour une équipe en Swiss League.

- f) de prendre acte que les éléments urbanistiques seront soumis à la révision du PAZ-RCCZ (art. 17 al.1 lettre l de la LCo)

Position de la commission :

Nous prenons acte que les éléments urbanistiques seront soumis à la révision du PAZ-RCCZ.

- g) d'accepter le principe de la conclusion d'une nouvelle dépense à caractère non obligatoire (cf lettres a et d) relevant de sa compétence, conformément à l'art. 17 al. 1 lettre c de LCo

Position de la commission :

Au vu de ce qui précède, nous acceptons le principe de la conclusion d'une nouvelle dépense à caractère non-obligatoire relevant de la compétence du Conseil général.

- h) d'accepter l'octroi d'un éventuel emprunt nécessaire à cette réalisation, si celui-ci devait relever de ses compétences, conformément à l'art. 17. al. 1 lettre e de la LCo

Position de la commission :

La commission préavise favorablement l'octroi d'un éventuel emprunt nécessaire à cette réalisation, si celui-ci devait relever de la compétence du Conseil général.

En conclusion, la Commission d'édilité et d'urbanisme préavise favorablement, à l'unanimité de ses membres, l'entrée en matière du projet et l'ensemble des points traités.

Pour la Commission d'édilité et d'urbanisme,

Lidia Petrics

Présidente



Irene Casimiro et Dave Vuissoz

Chargés du rapport

