

Commission du développement durable du Conseil  
Général de la ville de Sierre

**Rapport concernant  
La demande de modification partielle du plan  
d'affectation des zones et du règlement des  
constructions et des zones au lieu-dit « Lamberson »**

**Membres :**

Lauriane Dani, présidente  
Martine Caloz Emery, chargée du rapport  
Noémie Caloz, chargée du rapport  
Caroline Roh-Toffol  
Charles Yves Dischinger  
Christian Bovier  
Jennifer Genoud Epiney  
Ursula Imhof

Sierre, le 11 novembre 2021

## Table des matières

1. Introduction.....	3
2. Analyse .....	4
2.1 Contexte .....	4
2.2 Analyse des documents remis .....	4
2.3.1 Bénéfices retirés par la Commune de Sierre pour ce changement partiel d'affectation.....	6
2.3.2 Réflexions et réserves de la commission .....	8
3. Conclusions.....	9

# 1. Introduction

Le bureau du Conseil Général a mandaté la commission du développement durable pour étudier la demande de modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement des constructions et des zones (RCCZ) au lieu-dit « Lamberson », où est projeté la réhabilitation des halles USEGO en nouveau centre de formation pour l'Edhélia, école de design et haute école d'art, ainsi que pour l'Ecole de couture du Valais (abregé en Edhélia ci-après).

Notre commission s'est donc attachée à :

- Examiner les différents documents reçus
- Préavis sur l'entrée en matière
- Discuter le détail
- Donner un préavis sur l'objet à traiter
- Rapporter ses réflexions au Conseil Général lors de la séance du 15 décembre 2021

Les documents fournis étaient les suivants

- Courrier du Conseil Municipal du 31.08.2021
- Message du Conseil Municipal du 31.08.2021
- PAZ
- Avenant au RCCZ du 10.05.2021
- Rapport technique du 10.05.2021
- Information publique du 10.03.202

Pour mener à bien ce mandat, la commission du développement durable (CDD) s'est réunie à trois reprises et a soigneusement étudié le dossier sous les différents aspects du développement durable, à savoir social, environnemental et économique.

La commission a également demandé à prendre connaissance du cahier des charges relatif au concours d'architecture concernant la réhabilitation des anciennes halles USEGO en vue d'y accueillir les étudiants de l'Edhélia.

De plus, en coordination avec la commission d'Edilité et d'Urbanisme, elle a convié pour une séance de travail, Madame Laurence Salamin - *architecte de la ville de Sierre*, Messieurs les conseillers municipaux Anthony Lamon - *responsable de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme ainsi que de la culture* et Jérémie Savioz - *responsable de l'environnement et biodiversité, de l'engagement local et de l'intégration et du droit de cité*.

L'architecte de ville et les élus ont répondu aux questions des deux commissions portant sur l'aménagement du territoire ou sur le cahier des charges du concours d'architecture et ont apporté des précisions sur le plan financier. L'intégration du projet dans la vision directrice Condémines 20-30 ainsi que le point de vue de l'administration communale sur le dossier et ses implications ont été clarifiés.

La commission remercie tous les intervenants pour leur disponibilité, la qualité et la clarté des réponses qu'ils ont apportés.

## 2. Analyse

### 2.1 Contexte

Le Conseil général doit se prononcer sur la modification partielle du PAZ et du RCCZ afin d'accueillir l'École de Design et Haute Ecole d'Art du Valais ainsi que l'école de couture sur la parcelle n°3968 au lieu-dit « Lamberson ».

L'avant-projet de cette mesure d'aménagement du territoire a déjà fait l'objet d'une information publique publiée dans le bulletin officiel du Valais en mars 2021. Si le conseil général décide d'approuver la modification partielle du PAZ et du RCCZ, la Commune procédera au dépôt public du dossier durant 30 jours. Si aucune modification n'est maintenue passé ce délai, la commune déposera une demande d'homologation auprès du Conseil d'Etat. Ce n'est qu'après cette validation que la commune disposera d'outils conformes aux buts et principes de l'aménagement du territoire.

Ce rapport vise à analyser les enjeux sur le plan du développement durable liés au changement d'affectation proposé, à l'abrogation du cahier des charges n°19 du RCCZ, ainsi qu'à l'implantation de l'Edhéa au lieu-dit « Lamberson » afin de les présenter au Conseil général.

### 2.2 Analyse des documents remis

Le périmètre pressenti de la modification partielle du PAZ se situe en zone mixte à aménager et est soumis au cahier des charges n° 19 dans le RCCZ en vigueur. Dès lors, pour y accueillir l'Edhéa, la parcelle n° 3968 nécessite un changement d'affectation en zone d'intérêt général A adéquate pour les écoles ainsi que la suppression du cahier des charges n° 19 lié à un projet abandonné de gare de marchandise sur les parcelles attenantes.

Actuellement, l'Edhéa se distribue sur 3 sites distants en ville : l'ancien hôpital de Sierre, le bâtiment Movimax et les anciennes halles USEGO. L'école de couture a par ailleurs connu un succès croissant et se trouve, aujourd'hui, à l'étroit dans son espace du centre-ville. L'infrastructure globale est sous-dimensionnée, lacunaire (ni aula, ni réfectoire) et désuète et ne permet pas de faire évoluer l'école. De là est issue l'idée défendue par la Municipalité de réunir les deux filières sous un même toit. L'implantation d'une infrastructure centrale permettrait une homogénéité et diminuerait les déplacements des étudiants. Le couplage des deux écoles permettrait de renforcer les synergies et complémentarités existantes entre ces deux formations.

Les halles USEGO sont déjà partiellement utilisées par les étudiants pour certains de leurs travaux, mais elles sont vétustes et ne répondent plus aux normes d'une école moderne, notamment aux exigences énergétiques. Dans le cadre de ce projet, la commune tient à maintenir les bâtiments existants des anciennes halles USEGO et valoriser ce patrimoine bâti historique. A terme, le lieu pourrait accueillir 10% d'étudiants supplémentaires provenant de l'ensemble du canton.

Après la lecture des différents documents, la CDD relève que :

1. Les documents remis par la commune présentent clairement et en toute transparence les enjeux liés au changement d'affectation et à la réhabilitation des bâtiments USEGO pour l'Edhéa.  
La commune-site d'une école cantonale est tenue de mettre un terrain à disposition gratuitement pour accueillir ladite école.

2. L'affectation proposée est conforme à l'utilisation qui en sera faite. Elle touchera la parcelle n°3968, mais également les parcelles plus petites adjacentes localisée au sud (n°3982, 3970 et 3977).
3. Le cahier des charges n°19, lié à un projet abandonné de gare de marchandise, est de son côté devenu obsolète suite à la nouvelle vision que la commune envisage pour le quartier de Condémines.
4. Selon la directive de juin 2018 du service du développement territorial, dans le contexte de révision globale des outils d'aménagement du territoire communaux, la modification partielle du PAZ et du RCCZ est autorisée sous certaines conditions : répondre à un intérêt public prépondérant, démontrer un caractère d'urgence et avoir une portée territoriale limitée. Les critères permettant une modification partielle du PAZ sont remplis et démontrés de manière convaincante dans les documents fournis. La clause du besoin et le bienfondé de la localisation sont également justifiés. L'emplacement sur la parcelle de l'ancienne halle USEGO s'est imposé en l'emportant sur différents autres sites qui se sont révélés inappropriés.
5. La présente modification partielle du PAZ et du RCCZ diminue le surdimensionnement de sa zone à bâtir dédiée à l'habitat par la mise en zone d'intérêt général A de surfaces actuellement en zone mixte avec habitat selon le PAZ en vigueur. Ce bilan sera intégré dans la révision globale du PAZ à venir afin que la zone à bâtir de la ville corresponde à ses besoins selon les exigences de la LAT et selon le calcul des besoins défini par le Canton. Ce changement d'affectation ne constitue par ailleurs pas un avantage au sens de l'art. 10c LcAT puisqu'aucune nouvelle zone à bâtir destinée à l'habitat n'est créée. La commune dispose par ailleurs de suffisamment de zones mixtes dévouées à l'artisanat et à l'industrie et localisée en dehors du centre dans des secteurs plus adaptés à leur fonction.
6. La modification partielle est en conformité avec les bases légales fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire et d'environnement.

Elle est conforme au plan directeur cantonal et aux thématiques concernées et en respecte les principes (dangers naturels, dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat, qualité des zones à bâtir, zones d'activités économiques, prévention des accidents majeurs, installations d'intérêt public.

7. Elle s'aligne sur le projet AGGLO Valais central adopté par le Conseil fédéral au 14 septembre 2018.
8. La modification partielle est également conforme aux schémas directeurs communaux que la Commune de Sierre doit définir dans le cadre du processus de révision globale du PAZ et du RCZZ ; le périmètre y est considéré comme faisant partie du quartier de Condémines, défini comme quartier pilote pour le développement d'un écoquartier avec infrastructures publiques majeures.  
L'image directrice « Condémines 20-30 » y est donc respectée. Le projet d'école s'intègre parfaitement dans ce quartier en devenir et actuellement sous-exploité mais stratégiquement localisé et reconvertible en espace urbain de qualité. Il forme par ailleurs une continuité dans le chapelet d'écoles le long des voies de chemin de fer.
9. Les observations émanant de la population ont été prise en considération de façon adéquate (article 4, al. 2, LAT), conformément à l'article 47, alinéa 1, de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT, du 28 juin 2000). Une seule observation a été émise par les propriétaires

des parcelles adjacentes au projet, suggérant de changer l'affectation de la totalité de la zone mixte. La commune n'a pas donné suite à la requête de manière à ne pas créer d'inégalité de traitement entre propriétaires fonciers (valorisation financière des parcelles réaffectées).

10. Selon les bases légales *en vigueur*, la loi fixant la localisation des écoles cantonales du degré tertiaire et la contribution des communes sièges indique que ces dernières doivent fournir gratuitement les terrains nécessaires équipés et participer à hauteur de dix pour cent aux dépenses relatives aux coûts 1) de construction des locaux, 2) de renouvellement des équipements et 3) des charges d'exploitation (charge salariale brute).

- Comme l'Edhélia et l'école de couture sont déjà sises sur le territoire communal, ce projet ne modifie pas fondamentalement la situation actuelle. Toutefois, selon les documents fournis, il faudrait s'attendre à une hausse de 10% du nombre d'étudiants. On peut donc s'attendre à ce que cela engendre une répercussion sur les comptes communaux. Le montant annuel des charges d'exploitation supporté par la commune en 2020 était de CHF 250'000.- (budgetisés à 280'000.-). Il faudrait donc s'attendre à une hausse de CHF 25'000.- à 30'000.- dès la rentrée 2025-2026.
- La coût de la construction annoncé par le canton est de CHF 35 millions TTC, soit un montant de CHF 3,5 millions à la charge de la commune de Sierre réparti sur toute la durée du chantier. Il faut de plus souligner que l'Etat du Valais a accepté la parcelle avec le bâtiment USEGO existant et en mauvais état. Sa conservation est incluse dans le coût du projet sans implication financière supplémentaire pour la Ville.

Il convient toutefois de rappeler que la députation a pris en main le sujet du financement des écoles cantonales du degré tertiaire et va en débattre très prochainement. Une révision de la loi est donc attendue et pourrait contribuer à alléger considérablement les charges communales dans ce secteur.

11. Une pesée des intérêts objective a été réalisée et a pris notamment en compte les points suivants :

- a. Education et formation cantonale : maintien de l'Edhélia à Sierre dans des conditions optimales
- b. Patrimoine : revitalisation pérenne de l'ancienne halle USEGO
- c. Besoin communal en zone mixte
- d. Développement urbain du secteur

La pesée des intérêts selon les critères susmentionnés penche clairement en faveur d'une modification partielle du PAZ et du RCCZ.

### 2.3.1 Bénéfices retirés par la Commune de Sierre pour ce changement partiel d'affectation

Les intérêts pour la Commune de Sierre identifiés par la CDD sur la base des documents fournis si la modification partielle du PAZ et du RCCZ et l'implantation de l'Edhélia au lieu-dit « Lamberson » se concrétisent sont multiples :

#### *Plan économique :*

1. Malgré les coûts financiers prévus annuellement (aux alentours de 280'000CHF, sans compter les rénovations si le changement de loi espéré n'abouti pas), la Commune de Sierre a pris le parti de conserver ces écoles car elles contribuent à améliorer l'image et l'attractivité de la ville de Sierre. Elles constituent ainsi un atout économique non-négligeable.
2. L'arrivée d'étudiants supplémentaires, à savoir 10% prévus, devrait dynamiser quartier et le centre-ville à travers leur fréquentation de bars, restaurants et commerces alentours, à l'image

de la HES qui a permis l'ouverture de nombreux restaurants. Les étudiants constituent par ailleurs de nouveaux locataires potentiels. Ce secteur de la ville, délaissé depuis de nombreuses années, mérite un développement urbain.

3. Le maintien de deux écoles d'importance cantonale et de renommée nationale, voire internationale, en ville dans des conditions optimales de formation contribue à donner une bonne image de la ville.
4. Les bâtiments présentement utilisés par l'Edhéa sont loués par la commune. Cela constitue une charge financière supplémentaire. Ils seront par ailleurs aisément réaffectés.

#### *Plans culturel et social :*

1. Le cahier des charges du concours d'architecture impose la conservation du patrimoine. Les anciennes halles USEGO sont en effet classées et revêtent un intérêt patrimonial. Le bâtiment actuel doit ainsi impérativement être conservé. Le lieu emblématique des « anciennes halles USEGO », bâtiments délaissés, sera remis en valeur et en lumière par l'implantation d'une école de Design et d'Art.
2. Le projet n'a pas entraîné de réaction des riverains et semble ainsi bien accepté au sein du quartier
3. La valorisation d'une école est dans tous les cas un atout social et culturel pour une commune.
4. La ville constitue un terrain de jeu pour les étudiants de l'Edhéa (laboratoire urbain) et elle en bénéficie.
5. Les étudiants formés à Sierre percent régulièrement dans l'art ou la mode et contribuent ainsi et exporter une bonne image de la ville à l'étranger.

#### *Plan environnemental :*

1. Le cahier des charges du concours d'architecture exige l'exemplarité en matière d'économie d'énergie.
2. Aux vues des contraintes liées notamment à la présence des voies CFF et à la conservation du patrimoine bâti, les « anciennes halles USEGO » ont peu de latitude quant à leur réhabilitation. Le projet permet de valoriser au mieux des bâtiments existants protégés et propriétés de la commune qui sont pour l'heure sous-exploités.
3. L'emplacement est propice à une école pour sa situation à proximité des transports publics et à seulement 800 m de la gare CFF ; La commune a affiché sa volonté de développer la voie de mobilité douce en provenance de la gare et de veiller à y insérer des éléments de verdure ; même intention signifiée pour les alentours du site.
4. Les anciens bâtiments utilisés par l'Edhéa seront aisément réaffectés : L'ancien hôpital sera utilisé comme extension de l'hôpital actuel ; le bâtiment MOVIMAX deviendra un espace de coworking et de bureaux en open-space. Il est d'ailleurs déjà agencé dans ce but. Il s'intègre parfaitement dans le contexte mixte d'écoquartier prévu dans le cadre de Condémines 20-30 où l'on vise à réunir l'habitat et l'emploi afin de limiter les déplacements.

## 2.3.2 Réflexions et réserves de la commission

### Réflexions :

1. La CDD approuve les conclusions et le positionnement de la Municipalité tels que présentés dans le rapport. Elle est convaincue que l'implantation de l'Edhélia et de l'école de couture au lieu-dit du Lamberson sera bénéfique pour la commune de Sierre dans la perspective d'un développement durable du quartier de Condémine et, à plus large échelle, de la ville dans sa globalité.  
La nouvelle infrastructure permettra une optimisation et un meilleur rendement du site tout en mettant en lumière un bâtiment classé déjà existant dans un contexte d'Art et de Design et en relayant une bonne image de la Ville de Sierre. Aux vues de contraintes du site (proximité des voies cff notamment), l'implantation d'une école à cet emplacement semble être un choix tout à fait judicieux.
2. Sans prise de mesures rapide, l'Edhélia et l'école de couture ne pourront se maintenir à Sierre, limitant les choix de formation des étudiants Sierrois. Les conditions d'étude actuelles, liées à la vétusté, à la dimension et à l'éloignement des différents bâtiments, ne seront plus supportables à court terme. La perte de l'Edhélia sur le territoire communal serait très dommageable.
3. L'impact financier prévu selon le contexte légal actuel est supportable (hausse des charges d'exploitation estimée entre CHF 25'000 et 30'000.- et part communale des coûts de construction estimée à 3,5 millions). Par ailleurs, le Grand Conseil sera prochainement amené à se prononcer sur le financement des écoles du degré tertiaire par les communes sites. En cas d'issue favorable au niveau cantonal, les coûts estimés seraient considérablement diminués.
4. La construction de ce nouveau « campus » permettra de redynamiser l'ensemble du quartier peu sollicité aujourd'hui, en particulier sur les plans économiques, culturels et sociaux.
5. La CDD salue par ailleurs la volonté de faire de la rénovation des anciennes halles USEGO un exemple sur le plan environnemental en termes d'économie d'énergie, comme exigé dans le cahier des charges du concours d'architecture. L'emplacement du site, à proximité de la gare CFF, constitue un atout majeur ainsi qu'une opportunité de développer la mobilité douce dans ce secteur de la ville.
6. La modification partielle du PAZ et du RCCZ diminue le surdimensionnement de la zone à bâtir dédiée à l'habitat sans impacter de propriétaire privé.
7. Sur le plan technique, la CDD juge le changement d'affectation du périmètre pressenti pour y développer l'école de *zone mixte à aménager* en *zone d'intérêt général A* ainsi que l'abrogation du cahier des charges n°19 devenu obsolète dans le contexte directeur actuel (Condémine 20-30) tout à fait légitime. Par ailleurs, le respect des bases légales en vigueur, des planifications directrices supérieures et autres conditions cadres à remplir pour concrétiser ce projet ont été démontrées.



## Réerves :

1. Une fois l'approbation du Conseil Général sur le changement partiel d'affectation obtenu, le Conseil Général ne sera plus consulté pour la réalisation concrète des infrastructures.
2. La commission du développement durable regrette l'absence de mention concernant l'intégration d'espaces verts dans le cahier des charges du concours d'architecture. Ce cahier des charges a été rédigé par le Canton sans consultation du Conseil Communal. Toutefois, la Municipalité peut engager une réflexion approfondie sur les espaces extérieurs et notamment sur la connexion piétonne depuis la gare et le reste des surfaces en lien avec Condémines 20-30.
3. La commission du développement durable rend attentive la commune sur le fait que les établissements scolaires nécessitent la mise en place de structures et moyens favorisant la mobilité douce ; tel que les pistes cyclables, parkings à vélos, accès valorisés pour les piétons et/ou services de location etc.

## 3. Conclusions

Le Conseil général doit se prononcer sur la modification partielle du PAZ et du RCCZ afin d'accueillir l'École de Design et Haute École d'Art du Valais et l'école de couture, sur la parcelle n°3968 au lieu-dit « Lamberson ».

Le rapport de la CDD visait à analyser les enjeux sur le plan du développement durable liés au changement d'affectation, à l'abrogation du cahier des charges n°19 du RCCZ, ainsi qu'à l'implantation de l'Edhëa au lieu-dit « Lamberson » afin de les présenter au Conseil général.

La commission du développement durable relève en premier lieu la transparence des documents soumis à son étude et remercie la Municipalité. Les enjeux y étant clairement définis et analysés, la nécessité d'une modification partielle du PAZ et du RCCZ pour y implanter une haute école apparaît comme parfaitement justifiée. Elle répond à un intérêt public prépondérant, à savoir la réalisation d'un établissement de formation tertiaire de portée cantonale, ainsi qu'aux autres conditions cadres permettant une modification partielle du PAZ et du RCCZ en amont du processus de révision global du PAZ et du RCCZ. Par ailleurs, le respect des bases légales en vigueur ainsi que des planifications directrices supérieures a été démontré. La commission note que le changement d'affectation proposé est adéquat et que le cahier des charges n°19 est bien devenu obsolète puisqu'il fait référence à un projet abandonné de gare de marchandises. Le Conseil Communal a développé depuis une nouvelle vision directrice sous l'appellation de Condémines 20-30. Une pesée des intérêts objective a par ailleurs été réalisée par la commune et a identifié clairement les bénéfices induits par l'implantation de l'Edhëa au lieu-dit « Lamberson » tant sur le plan économique, que sur le plan culturel et social et que sur le plan environnemental. En outre, le changement d'affectation prévu réduit la problématique du surdimensionnement de la zone à bâtir dédiée à l'habitat sans impacter de propriétaire privé. Sierre dispose par ailleurs de suffisamment de parcelles mieux localisées affectées en zone mixte destinées à l'artisanat et l'industrie.

Sans prise de mesures rapides, le maintien de l'Edhëa et de l'école de couture sur la commune n'est pas garanti. La CDD est convaincue que leur maintien et leur implantation conjointe au lieu-dit « Lamberson » sera bénéfique pour la commune de Sierre dans la perspective d'un développement durable. Elle permettra une meilleure utilisation de l'espace ainsi que la valorisation énergétiquement exemplaire de bâtiments classés existant mais sous-exploités et dégradés. L'emplacement choisi pour l'école est parfaitement justifié, à proximité de la gare CFF et des autres écoles de degré tertiaire sieroises. L'école et ses étudiants en Art, Design et couture, contribueront activement à la

redynamisation d'un quartier jusqu'alors délaissé ainsi qu'à exporter une bonne image de la commune (notion de ville formatrice).

Sur le plan financier, l'investissement communal pour la réfection des bâtiments est acceptable au vu des multiples bénéfices qui en seront retirés et l'augmentation des charges d'exploitation restera limitée dans la mesure où ces écoles sont déjà localisées sur la commune actuellement. Ces deux montants pourraient par ailleurs être considérablement réduits selon l'issue des discussions sur le financement du degré tertiaire au Grand Conseil.

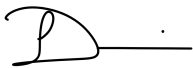
Bien que la CDD soit favorable à la modification partielle du PAZ et du RCCZ au lieu-dit « Lamberson » en vue d'y accueillir l'Edhèa, la commission regrette qu'aucune mention ne soit faite dans le cahier des charges du concours d'architecture en ce qui concerne les espaces verts.

Au terme de sa réflexion, sur la base des documents qui lui ont été communiqués et des informations fournies par Madame Laurence Salamin et Messieurs Anthony Lamon et Jérémy Savioz, la commission recommande au Conseil Général d'entrer en matière sur la modification partielle du PAZ et du RCCZ (à savoir changement d'affectation et abrogation du cahier des charges n°19) et préavise favorablement l'objet du mandat.

La CDD souhaite toutefois rendre attentive la municipalité sur l'attention particulière qui devrait être portée aux espaces verts et au développement de la mobilité douce aux alentours de l'école.

Le présent rapport est accepté à l'unanimité par les membres de la CDD.

Lauriane Dani  
*Présidente*



Noémie Caloz et Martine Emery Caloz  
*Chargées de rapport*

