

VILLE DE SION

Message du conseil municipal au conseil général concernant l'octroi d'un crédit d'engagement pour la réalisation du nouveau centre horticole

du 6 octobre 2022

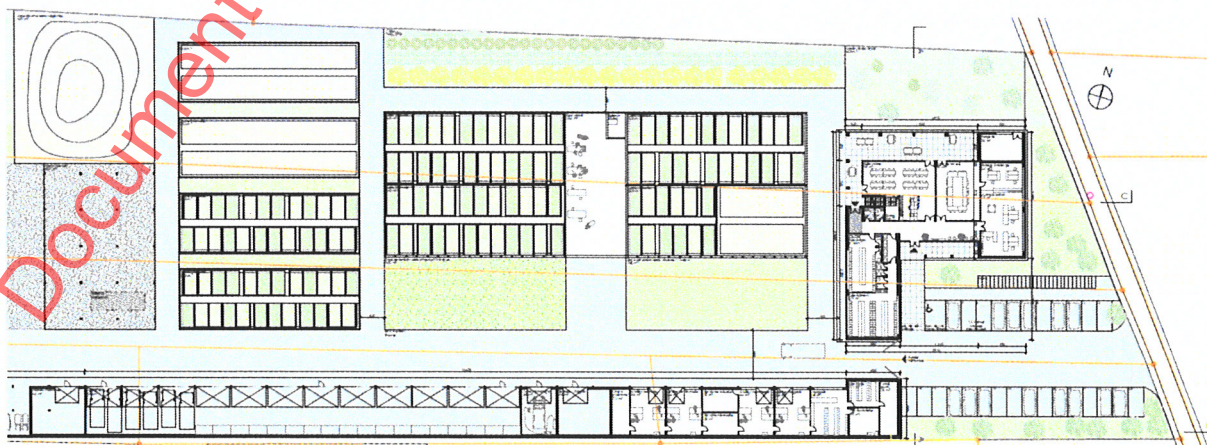


Table des matières

<u>1.</u>	<u>INTRODUCTION</u>	<u>3</u>
1.1	CONTEXTE ET HISTORIQUE	3
1.2	COLLABORATION AVEC SIERRE	4
<u>2.</u>	<u>LE PROJET D'ARCHITECTURE</u>	<u>4</u>
2.1	LES BESOINS	4
2.1.1	SECTEUR PRODUCTION	4
2.1.2	SECTEUR ENTRETIEN	4
2.1.3	SECTEUR ADMINISTRATIF ET SERVICES	6
2.2	LE SITE	6
2.2.1	LE SITE DE L'UTO	6
2.3	DESCRIPTIF DU PROJET	7
2.3.1	PRINCIPES CONSTRUCTIFS	7
2.3.2	DESCRIPTIF DES INSTALLATIONS	7
<u>3.</u>	<u>DEVIS GÉNÉRAL/FINANCEMENT</u>	<u>8</u>
3.1	BÂTIMENT ADMINISTRATIF	8
3.2	GARAGES ET ATELIERS	8
3.3	COUVERTS ET DÉPÔTS	8
3.4	SERRES ET TUNNEL	9
3.5	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	9
3.6	RÉCAPITULATIF DES MONTANTS FAISANT L'OBJET DE LA DEMANDE DE CRÉDIT	9
<u>4.</u>	<u>PLANNING INTENTIONNEL</u>	<u>10</u>
<u>5.</u>	<u>CONCLUSION</u>	<u>11</u>

1. INTRODUCTION

1.1 Contexte, historique et développements connexes

Le centre horticole de la Ville de Sion se situe aujourd'hui dans le quartier des Potences, dans l'ouest de la Ville. Les infrastructures sont vieillissantes et ne répondent plus aux capacités d'accueil des collaboratrices et collaborateurs, aux normes en vigueur ni aux besoins de stockage de matériel, de produits et d'équipements.

De plus, le site actuel des Potences sur lequel il se situe est idéalement placé pour un développement urbain de qualité dans le futur. Un grand parc pour Châteauneuf ainsi qu'un nouveau quartier urbain sont envisagés sur cette zone, selon les analyses réalisées lors des travaux pour la réalisation d'un village olympique suivi d'une urbanisation durable du quartier des Potences. De fait, les terrains des Potences sont aujourd'hui en zone d'intérêt général et appartiennent en totalité à la Ville de Sion (environ 4.5 hectares). Il sera donc possible de réaffecter ces terrains d'une part pour la réalisation du parc urbain, et d'autre part pour la réalisation de nouveaux bâtiments accueillant prioritairement des logements. Une première information publique indiquant cette intention a été publiée au bulletin officiel sans susciter de commentaire de la population. La suite de la procédure de changement de zone est planifiée dans le cadre de la révision générale du PAZ-RCCZ conformément aux coordinations faites avec le département cantonal concerné.

Entre 2014 et 2016 a eu lieu une analyse de faisabilité conjointe à Sion et Sierre afin de choisir l'emplacement le plus adéquat du nouveau centre horticole. Le site de Bellini a été retenu.

En 2017-2018 s'est déroulé le concours d'architecture (mandats d'étude parallèles). Le lauréat qui a été désigné est le bureau Eric Papon & partenaires SA.

En 2018-2019, des discussions avec la Ville de Sierre ont eu lieu afin de formaliser la suite de la collaboration. La commune de Sierre a finalement décidé de ne plus intégrer directement le projet et de verser un montant forfaitaire pour la construction des serres chaudes et froides nécessaires à ses besoins en production florale. Une convention a été signée en décembre 2019. Elle prévoit que la Ville de Sion assurera la production pour le compte de la Ville de Sierre moyennant indemnités annuelles.

Entre 2019 et 2020, le projet lauréat a été développé. Des offres de mandataires ont été établies et le projet a été préparé dans le but d'une mise à l'enquête.

En 2021, la question du site a été repensée. À la suite d'études sur les besoins en énergie nécessaires et aux décisions relatives à la mise en œuvre du CAD, le conseil municipal a demandé une analyse complémentaire des synergies avec l'UTO. Ces investigations ont mené à identifier un terrain propice plus à l'ouest du site de l'UTO et présentant un meilleur ensoleillement. Les études complémentaires ont conclu à l'opportunité du secteur de l'UTO et décision a été prise de changer de site pour s'implanter sur les terrains d'intérêt général A à proximité de l'UTO. Cela permettra au centre horticole de ne plus devoir produire la grande quantité d'énergie nécessaire, mais de la recevoir directement de la centrale de chauffage des installations voisines. Il est à noter que les études ont confirmé que le CAD n'était pas, à proprement parlé, la solution à retenir mais un branchement sur le réseau de chauffage propre de l'UTO.

Dès 2022 et à la suite de la décision du changement de site, le développement du projet a pu se poursuivre, afin de s'adapter au nouveau terrain, à sa topographie et à ses contraintes.

1.2 Collaboration avec Sierre

Depuis l'étude de faisabilité, aucun changement d'organisation n'est intervenu. Le centre horticole de Sierre va rester à son emplacement actuel à Noës. La production florale sera délocalisée sur le nouveau site du centre horticole de Sion et facturée annuellement à Sierre. Une commission de culture réunissant les chefs jardiniers sera mise en place pour gérer les productions annuelles.

2. Le projet d'architecture

2.1 Les besoins

Afin de rendre compte au mieux des activités réalisées par la section des parcs et jardins du service de l'urbanisme et de la mobilité, les besoins ont été répartis en 3 secteurs à savoir :

- Secteur de production ;
- Secteur entretien et créations paysagères (ex : Atoll) ;
- Secteur administration et services.

2.1.1 Secteur production

Ce secteur a pour mission d'approvisionner le service en production florale et paysagère soit :

- Production d'environ 40'000 plantes par année ;
- Multiplication d'arbustes et de plantes vivaces ;
- Utilisation de 7'000 bulbes pour les massifs de printemps ;
- Production d'environ 1'000 m² de gazon pour le service des sports et la section des parcs et jardins.

Les besoins nécessaires à ces productions sont les suivants :

Pour les productions florales

- | | |
|--|---------------------|
| - Serres en verre (chaudes) | 1440 m ² |
| - Local de travail pour rempotage, bouturage, confection florale, etc. | 240 m ² |
| - Serres tunnels (plastique) | 1200 m ² |
| - Surface de réserve pour agrandissement potentiel (production de vivaces à court terme) | 720 m ² |

Pour les productions paysagères

- | | |
|----------------------------------|----------------------|
| - Production de gazon | 1'000 m ² |
| - Zones de couchés et pépinières | 1'200 m ² |

Eau, matériel et produits pour la production

- | | |
|--|--------------------|
| - Réservoir d'eau | 240 m ³ |
| - Terreaux, engrais, etc., à protéger (environ 120 m ³ /an) | 60 m ² |

Soit environ 6'000 m² auquel il faut rajouter les surfaces de circulations et dégagements pour une surface totale de terrain nécessaire à la production d'environ **7'500 m²**.

2.1.2 Secteur entretien et créations paysagères

Pour les besoins des activités liées à l'entretien des espaces verts de la commune soit :

- Les zones vertes et plates-bandes (environ 32'000 m² de pelouses) ;
- Les ronds-points, 46 pièces ;
- Les surfaces en poussier ;

- Les arbres et arbres d'avenues, environ 6'400 pièces ;
- Les plantations de nouveaux arbres ;
- Le fauchage, environ 160'000 m² (notamment Montorge et Valère) ;
- Les décorations florales pour les services de la Ville et les manifestations ;
- La création et l'entretien des places de jeux ;
- La pose de bacs, grilles d'arbres, pavage, etc. ;
- L'entretien, la pose et la réparation des arrosages automatiques ;
- La lutte contre les ravageurs et plantes invasives ;
- Le mobilier urbain ;
- Les fontaines ;
- La gestion de la biodiversité ;
- Les parcs à vélos ;
- Les réalisations paysagères (Atoll Planta, place de la Cure, école de Champsec) ;
- etc.

Un parc de véhicules :

- Utilitaires pour transport des personnes et matériaux ;
- Véhicules lourds, rétro, chargeurs, dumper, etc. ;
- Remorques pour matériaux ;
- Citernes pour arrosage ;
- Nacelles, etc.

Actuellement, la flotte comprend 24 véhicules qui nécessitent d'être abrités ce qui représente une surface de garage d'environ **600 m²**.

Les autres besoins sont par ailleurs :

Animaux

- Bergerie (pour la tonte naturelle) 30 m²

Matériaux non protégés

- Pavés, sables, copeaux, etc. (env. 150 m³) 550 m²
- Mobiliers urbains, signalisation routière et barrières de chantiers 400 m²
- Bacs et contenants divers 100 m²
- Déchets de construction, bois, ferraille, etc... 20 m²
- Surface nécessaire pour matériaux non protégés **1'070 m²**

Matériaux à protéger

- Couvert pour matériaux divers 700 m²
- Petites machines (remorques, tondeuses, souffleuses, etc...) 70 m²
- Couvert pour lavage véhicules 50 m²
- Container à essence (existant) 30 m²
- Surface nécessaire pour matériaux à protéger **850 m²**

Locaux de travail (chauffés)

- Magasin pour stockage et distribution 90 m²
- Atelier pour menuiserie 65 m²
- Atelier pour peinture 65 m²
- Atelier ferblanterie 65 m²
- Surface nécessaire pour locaux de travail **285 m²**

Récapitulation des besoins pour entretien et créations paysagères:

- Garages à véhicules 600 m²
- Animaux 30 m²
- Surfaces pour matériaux non protégés 1'070 m²
- Surfaces pour matériaux à protéger 850 m²
- Locaux de travail chauffés 530 m²

Surface nécessaire pour les besoins d'entretien **3'080 m²**

Surface à laquelle il faut rajouter les surfaces de circulations et dégagements nécessaires.

2.1.3 Secteur administratif et services

Il s'agit de l'ensemble des éléments nécessaires au fonctionnement de la section.

Actuellement le personnel de la section parcs et jardins est réparti comme suit :

- Encadrement et administration	2 personnes
- Professionnels et employés	19 personnes
- Auxiliaires CDD	4 personnes
- Apprentis	8 personnes
- Stagiaires	2 personnes
Soit	35 personnes.

Auquel il faut rajouter durant certaines périodes

- Stagiaires	10 personnes
- Étudiants	20 personnes.

Soit un total de personnel variable entre 35 et 65 personnes.

Besoins secteur administratif et services (en surfaces nettes) :

- Vestiaires hommes et femmes (capacité 65 personnes, extension max. 80)	120 m ²
- Salle de travail et de réunions	70 m ²
- Bureau gestion et commande (jusqu'à 3 à 4 personnes)	30 m ²
- Bureau de direction et administration (jusqu'à 5 personnes)	75 m ²
- Réfectoire	95 m ²
- Stock matériel didactique	25 m ²
- Locaux stockage équipements de protection	20 m ²
- Local technique	30 m ²
- Locaux sanitaires	10 m ²

Surface nette nécessaire pour secteur administratif et services **475 m²**

Surface à laquelle il faut rajouter les espaces de distributions et les murs pour une surface brute totale nécessaire pour le secteur administratif et service d'environ **600 m²**.

Si l'on rajoute les locaux chauffés du secteur entretien (magasin, ateliers, etc...) on obtient une surface totale de locaux chauffés d'environ 1'100 m² pour un volume total de construction d'environ 5'700 m³ (SIA 116).

2.2 Le site

Le site initialement choisi pour l'installation du nouveau centre horticole était à Bellini. Le concours et le développement du projet ont été réalisés sur ce site. Puis, suite à de nouvelles études sur les questions énergétiques et à de nouveaux besoins propres à l'UTO, il a été décidé de se rapprocher du site de l'UTO, afin de pouvoir créer des synergies entre les deux infrastructures.

2.2.1 Le site de l'UTO

La question énergétique est extrêmement importante car les serres sont très énergivores car non isolées : actuellement plus de 216'897 kwh / 20 578 m³ de gaz et 6'000 litres de mazout sont consommés (données 2021). Différentes variantes d'approvisionnement en énergie ont été envisagées, et c'est celle de la synergie possible avec les infrastructures existantes de l'UTO qui a été choisie. Le changement de site a donc été décidé.

Le nouveau site est situé au nord des bâtiments existants de l'UTO, sur les parcelles 15'642, 15'643, 15'644, 15'645, 15'646 et 15'647 de la commune de Sion, pour une surface totale de 14'607 m². Ces parcelles sont en zone d'intérêt général A. Cette nouvelle surface est quasiment plate.

Les accès au périmètre y compris aux installations de l'UTO sont en grande partie existants et seront réaménagés dans le cadre du nouveau concept d'accessibilité prévu à l'UTO.

Selon la carte du risque d'inondation du Rhône, le nouveau site se trouve en zone rouge, puisque sa cote d'inondation de 497,22 msm représente un niveau d'eau supérieur à 2 m. Afin de pouvoir construire sur ces terrains, une surélévation de l'ensemble du site d'environ 70 cm sera mise en œuvre. Le niveau fini du projet devra être à environ 495.30 msm afin que les terrains passent en zone de danger moyen et que le projet soit réalisable.

2.3 Descriptif du projet

Le projet se compose d'un ensemble de bâtiments regroupant les différentes fonctions nécessaires au centre horticole. Le bâtiment principal est dévolu à l'administration, au réfectoire et aux vestiaires. Un deuxième bâtiment de service, en limite sud du terrain, accueille les ateliers, les garages, ainsi que le stockage des matériaux à protéger. Les serres et les tunnels de culture sont alignés au centre. Il y aura également un couvert à l'ouest ainsi que des « casiers » permettant de stocker des matériaux type sable, graviers, etc.

2.3.1 Principes constructifs

Constructivement, l'option bois a été privilégiée pour l'ensemble des bâtiments car elle permet de renforcer l'image d'un centre horticole.

L'utilisation du bois indigène contribue à la sauvegarde de notre paysage forestier. Cette utilisation de matière première locale permettrait même de viser la labélisation COBS (Certificat d'origine Bois Suisse). Finalement, le bois a un coût énergétique pour l'ensemble de son cycle de vie inférieur à tous les autres matériaux de construction : 2 fois inférieur au béton, 5 fois inférieur au ciment, 70 fois inférieur au PVC et 120 fois par rapport à l'acier, ceci en prenant compte l'exploitation, la transformation, la fabrication, le transport, la mise en œuvre, les performances à l'usage, la destruction et le recyclage.

Les serres seront construites en verre sur une structure métallique. Les tunnels de culture sont composés d'une structure métallique sur laquelle sont tendus des films plastiques à double-couche qui peuvent être gonflés en hiver afin de maintenir une température plus stable à l'intérieur.

Le tunnel actuellement en place aux Potences sera démonté et transféré.

2.3.2 Descriptif des installations

Différentes installations techniques sont nécessaires afin de répondre aux besoins du centre horticole, en termes d'irrigation, de gestion des eaux de pluie, des besoins en chauffage et en énergie, du passage quotidien de la flotte de véhicules dans le site, etc.

Pour l'irrigation, un réservoir d'environ 200 m³ est prévu sous le rempotoir. Les eaux de pluie des différents bâtiments du projet seront donc amenées jusqu'à ce bac, afin d'être utilisées pour l'arrosage afin de diminuer au maximum la consommation d'eau potable du réseau.

Des panneaux solaires photovoltaïques pourront être installés sur les toitures de la partie ateliers. La production de chaleur sera fournie par l'UTO. La distribution se fera au sol pour le bâtiment administratif et par aérochauffeurs pour les secteurs tempérés (ateliers), hors gel (garage) ainsi que pour les serres.

Par rapport aux véhicules sur le site, il y a un axe principal de circulation est-ouest qui sera utilisé par tous types de véhicules, y compris des poids-lourds lors des livraisons de matériel. Le revêtement du sol en bitume sera renforcé sur cette zone afin de résister aux fortes sollicitations. Sur les autres zones de circulation, un revêtement en bitume est également prévu, mais ne sera pas renforcé.

3. Devis général/financement

Les éléments décrits sous « 2.3 descriptif du projet » font partie intégrante du devis général. Ce dernier a été établi de concert par l'ensemble des mandataires (architecte, ingénieurs et autres spécialistes).

À ce stade d'avancement du projet, le degré de prévision est fixé à +/- 10%. Conformément aux recommandations de la SIA, les montants pour les imprévus sont spécifiés séparément.

Le devis général se compose de 5 parties distinctes :

3.1 Bâtiment administratif

Ces travaux comprennent les locaux administratifs, salles de réunions, cafétéria ainsi que l'ensemble des vestiaires.

CFC	Désignation	Fr.
1	Travaux préparatoires	0.00
2	Bâtiments	2'050'000.00
3	Équipements d'exploitation	20'000.00
4	Aménagements extérieurs	0.00
5	Frais secondaires et comptes d'attente	180'000.00
9	Ameublement et décoration	100'000.00
	Total TTC à +/- 10%	2'350'000.00

3.2 Garages et ateliers

Ces travaux comprennent l'ensemble des garages et des ateliers.

CFC	Désignation	Fr.
1	Travaux préparatoires	0.00
2	Bâtiments	1'450'000.00
3	Équipements d'exploitation	120'000.00
4	Aménagements extérieurs	0.00
5	Frais secondaires et comptes d'attente	130'000.00
9	Ameublement et décoration	0.00
	Total TTC à +/- 10%	1'700'000.00

3.3 Couverts et dépôts

Ces travaux comprennent l'ensemble des couverts extérieurs permettant d'abriter les matériaux et éléments nécessaires

CFC	Désignation	Fr.
1	Travaux préparatoires	0.00
2	Bâtiments	280'000.00
3	Équipements d'exploitation	20'000.00
4	Aménagements extérieurs	0.00

5	Frais secondaires et comptes d'attente	40'000.00
9	Ameublement et décoration	0.00
	Total TTC à +/- 10%	340'000.00

3.4 Serres et tunnels

Ces travaux comprennent les serres chaudes, les tunnels plastiques ainsi que tous les travaux en relation avec ces éléments.

CFC	Désignation	Fr.
1	Travaux préparatoires	0.00
2	Bâtiments	2'980'000.00
3	Équipements d'exploitation	60'000.00
4	Aménagements extérieurs	0.00
5	Frais secondaires et comptes d'attente	260'000.00
9	Ameublement et décoration	0.00
	Total TTC à +/- 10%	3'300'000.00

3.5 Aménagements extérieurs

Ces travaux comprennent l'ensemble des aménagements extérieurs avec les aires de circulation, les clôtures, bordures, etc...

CFC	Désignation	Fr.
1	Travaux préparatoires	20'000.00
2	Bâtiments	0.00
3	Équipements d'exploitation	0.00
4	Aménagements extérieurs	950'000.00
5	Frais secondaires et comptes d'attente	80'000.00
9	Ameublement et décoration	0.00
	Total TTC à +/- 10%	1'050'000.00

Par ailleurs, les terrains (fonciers), d'une valeur de 802'068 francs seront versés au patrimoine administratif de la Ville.

3.6 Récapitulatif des montants faisant l'objet de la demande de crédit d'engagement

Compte tenu de la situation actuelle particulièrement volatile dans le secteur de la construction, il convient d'intégrer au montant du crédit d'engagement une réserve d'environ 10%.

Par ailleurs, afin d'optimiser et échelonner au mieux les coûts supportés par la Ville en tenant compte du savoir-faire de la section parcs et jardins, une majeure partie des prestations liées aux aménagements extérieurs (60%) et aux couverts (35%) pourra être conduite / réalisée / étagée par la section parcs et jardins. Dès lors, la demande de crédit est adaptée en conséquence comme suit :

Désignation	Fr.
3.1 Bâtiment administratif	2'350'000.-
3.2 Garages et ateliers	1'700'000.-
3.3 Couverts et dépôts 65% (35% par la section parcs et jardins)	230'000.-
3.4 Serres et tunnels	3'300'000.-
3.5 Aménagements extérieurs 40% (60% par la section parcs et jardins)	420'000.-
Total TTC à +/- 10%	8'000'000.-
Réserve pour imprévus	800'000.-
Terrains	802'068.-
MONTANT TTC, foncier inclus	9'602'068.-
MONTANT TTC ARRONDI	9'600'000.-
Participation Ville de Sierre	1'500'000.-
MONTANT TTC net Ville de Sion	8'100'000.-

Enfin, la Ville de Sierre s'est d'ores et déjà engagée à verser à la Ville de Sion un montant forfaitaire de 1'500'000 francs au titre de sa participation à la réalisation du bloc horticole (serres). Une première tranche de ce montant a d'ores et déjà été versée à la Ville de Sion.

4. Planning intentionnel

Compte tenu de l'avancement du dossier, nous vous proposons le planning prévisionnel suivant :

6 octobre 2022	Validation du projet définitif et du devis général par le conseil municipal
Mi-décembre	Décision du conseil général
Début 2023	Dépôt du dossier d'enquête publique
1^{er} trimestre 2023	Préparation des plans d'exécution Préparation des soumissions gros-œuvre et techniques
2^{ème} trimestre 2023	Envoi des soumissions gros-œuvre et techniques
Été 2023	Adjudications gros-œuvre et techniques (Délais de recours marchés publics) Autorisation de construire
Automne 2023	Sous réserve d'oppositions, début des travaux
Durée estimée des travaux à environ 15 à 18 mois soit	
1^{er} semestre 2025	Fin des travaux et remise des bâtiments

Ce planning ne tient pas compte d'éventuelles oppositions.

5. Conclusion

Sur la base des éléments et explications mentionnés supra, le conseil municipal propose au conseil général d'accepter la présente demande de crédit d'engagement à hauteur de 9'600'000 francs, hors contribution de la Ville de Sierre, pour permettre la réalisation d'un nouveau centre horticole.

En vous remerciant par avance pour l'accueil favorable que vous réservez à cette demande, nous vous prions de recevoir, Mesdames, Messieurs les Conseillères et Conseillers généraux, nos meilleures salutations.

Ce message a été adopté par le conseil municipal réuni en séance le 6 octobre 2022.

VILLE DE SION

Le Président



Philippe Varone

Le Secrétaire



Philippe Ducrey

Document de travail à l'usage du Conseil général

Document de travail à l'usage du Conseil général