

REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES (RCCZ)

MODIFICATION PARTIELLE ZONE CENTRES D'ACHAT

COMMUNE DE SION
MODIFICATION DU RCCZ
ZONE CENTRES D'ACHAT
CANTON DU VALAIS



21 février 2011

AZUR Roux & Rudaz
Aménagement du territoire

Rue du Scex 16 B - 1950 Sion
t : 027/323.02.06 f : 027/323.02.07
e : info@azur-sarl.ch web : www.azur-sarl.ch



Décision du Conseil Municipal, en date du 24 février 2011 :

Le Président:



Le Secrétaire:

Approbation par le Conseil Général, en date du 24 mai 2011 :

Le Président:

Le Secrétaire:

Homologation par le Conseil d'Etat, en date du :

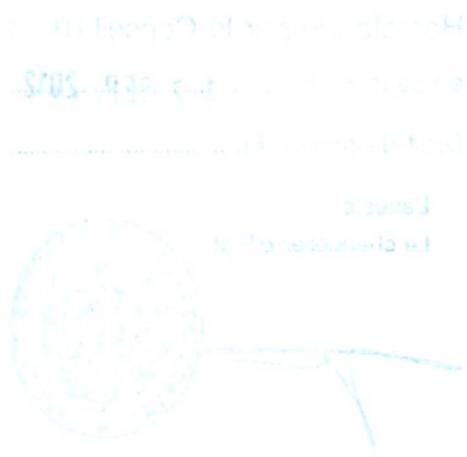
Homologué par le Conseil d'Etat

en séance du1..2..SEP..2012..

Droit de sceau: Fr.200.-

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:



*

Art. 97bis, lettre j)
(nouvelle teneur)

« Si les installations prévues dans la zone centres d'achat devaient être soumises à étude d'impact sur l'environnement (EIE) selon l'Ordonnance relative à l'étude d'impact sur l'environnement (OEIE), un rapport d'impact sur l'environnement selon l'article 7 OEIE devra être réalisé dans le cadre des procédures à suivre (plan de quartier, autorisation de construire). Le cas échéant, la preuve que les projets respectent les prescriptions en matière d'environnement selon l'article 3 OEIE devra être apportée, sous la forme d'une notice d'impact sur l'environnement. Le service cantonal de la protection de l'environnement sera consulté. »

selon décision du C.F. du 12.09.2012

ARTICLE 95

L'article 95 du RCCZ est modifié. Une nouvelle zone est ajoutée aux zones de constructions d'aménagement prioritaire et différé :

Zones de construction	Article 95
	CA Zone centres d'achat

ARTICLE 97

L'article suivant est ajouté en complément à l'article 97 du RCCZ :

Zone centres d'achat	Article 97bis
	<ul style="list-style-type: none">a) Cette zone est destinée aux activités commerciales : centres d'achats, supermarchés, commerces de détail, cafés/restaurants.b) Les périmètres en hachuré noir sur le plan sont soumis à un cahier des charges. Dans ces périmètres, aucune construction n'est autorisée avant approbation du plan d'affectation spécial par le Conseil Municipal.c) Le Conseil Municipal peut refuser les commerces jugés inadaptés à la destination et aux prescriptions de la zone, en se basant notamment sur la grille typologique annexée au RCCZ., ainsi que sur la complémentarité avec l'offre régionale.d) Un concept architectural cohérent et harmonieux (formes – matériaux – couleurs – aménagements extérieurs – etc) sera présenté pour chaque projet ou ensemble de projet.e) Le Conseil Municipal se réserve le droit d'imposer aux requérants l'obligation de se raccorder à un réseau énergétique ou à une installation spécifique et notamment à une centrale thermique si un tel équipement devait être réalisé à proximité.f) Les aménagements extérieurs (routes, places de stationnement, espaces libres) seront soumis aux directives communales applicables pour les zones industrielles. 50% des surfaces de stationnement extérieur devront être perméables aux eaux météoriques.g) Les toitures de plus de 500m² devront être végétalisées.h) La pose d'enseignes commerciales lumineuses ne peut se faire que sur l'immeuble affecté au commerce et une seule enseigne est admise par entrée. Elles devront satisfaire aux règles de l'esthétique et être soumises à une autorisation de l'autorité compétente. Toute enseigne ou publicité en toiture est interdite.i) Les installations techniques (climatisation, etc) devront être intégrées à l'intérieur du bâtiment.* j) La réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement pourra être nécessaire, si l'Ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (OEIE) l'exige.



TABEAU DU REGLEMENT DE ZONES

La zone centres d'achat est insérée dans le **tableau du règlement de zones** (article 95)

		CA
APPELLATION DES ZONES		CENTRES D'ACHAT
ORDRE DES CONSTRUCTIONS		dispersé
DESTINATION	HABITAT	non ④
	BUREAUX – COMMERCES	oui
	INDUSTRIES	non
	ATELIERS / DEPOTS / CAVES	non ⑱
	AGRICOLES	non
HAUTEUR	HAUTEUR DE FACADE MAXIMUM	12 m ^⑫
	HAUTEUR DE BATIMENT MAXIMUM	
	ETAGES	
DENSITE		-
TAUX D'OCCUPATION DU SOL		40-50% ⑭
DISTANCES	MINIMUM	5 m
	LATERALES	-
	FRONTALES	-
GABARITS	PROFONDEUR DE CONTIGUÏTE	-
TOITURES	FORME	libre
	COUVERTURE TEINTE	cf. art. 92 RCCZ
PLAN DE STRUCTURATION		-
SURFACE MINIMALE DE TERRAIN		
PLAN DE QUARTIER		-
INDICE MAXIMAL		
SURFACE MINIMALE DE VENTE		
PROTECTION DES EAUX		-
DEGRE DE SENSIBILITE OPB		3

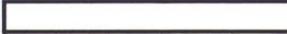
- ④ Les logements en liaison directe avec les activités sont tolérés.
- ⑫ Dans la zone de prolongement Est de l'aérodrome, les hauteurs satisferont aux prescriptions de la zone d'approche des avions. Des dérogations de hauteur pourront être autorisées dans toutes les autres zones si les besoins de l'exploitation l'exigent.
- ⑭ Jusqu'à 3'000 m², le taux est de 40 %. Dès 4'000 m², il est de 50 %. Entre 3'000 et 4'000 m², le taux va croissant de 40 % à 50 % à raison de 1 % pour 100 m² de terrain. Des plantations et l'entretien d'arbres à raison d'un arbre pour 100 m² de surface construite sont exigés.
- ⑱ les ateliers, dépôts et caves liés directement à un centre d'achat sont autorisés.

Statut légal	Zone centres d'achat (art. 97bis)
Caractéristiques du lieu	entrée de ville Ouest, jouxtant la sortie d'autoroute A9 grande visibilité depuis l'autoroute et la voie de chemin de fer
Objectifs d'aménagement	<p>assurer la mise en valeur de l'entrée de ville Ouest par la création d'un pôle commercial haut de gamme, attractif et cohérent, offrant une image de qualité de par la cohérence du bâti et des mesures d'aménagement préconisées</p> <p>planifier et structurer ce quartier qui offre une réserve de développement très importante, dans un souci de complémentarité avec les zones commerciales urbaines et périurbaines existantes</p> <p>organiser et structurer les possibilités de bâtir et les réseaux de circulation (véhicules, transports en commun, piétons et deux roues) en tenant compte de l'ensemble de la zone et de sa situation particulière à l'entrée de la ville</p> <p>donner la priorité aux entreprises apportant une valeur ajoutée, favorisant la création d'emplois et respectant l'environnement</p>
Schéma d'aménagement	



Mesures de planification et d'aménagement du territoire

Mesures transitoires	ne pas autoriser de constructions ou aménagements pouvant entraver les affectations futures
Aménagements	établir un plan de quartier (PQ) en y définissant l'implantation et la volumétrie des constructions, les alignements et les corniches, les accès et les parkings ainsi que les étapes de construction
Mesures	
Urbanisation	<p>assurer une coordination entre les futurs centres d'achat</p> <p>utiliser les terrains pour des espaces commerciaux avec une surface de vente de plus de 2'000m² par centre d'achat</p> <p>garantir une certaine densité des constructions (taux d'occupation du sol de 50% au minimum)</p>
Architecture	<p>proposer un concept architectural de qualité</p> <p>porter une attention particulière au traitement des façades visibles depuis l'autoroute et la rue de la Traversière</p> <p>tenir compte des nuisances dues au bruit de l'autoroute et entrée de ville Ouest</p> <p>les hauteurs des bâtiments devront satisfaire aux prescriptions de la zone d'approche de l'aéroport</p>
Accès	<p>établir une planification d'ensemble pour les infrastructures routières (accès et dessertes), les parkings, les liaisons piétonnes et deux roues, ainsi que les connections au réseau des transports en commun</p> <p>réaliser une étude de trafic et une vérification du respect des exigences de l'article 9 OPB</p> <p>prévoir des liaisons intra quartier et coordonnées avec les quartiers voisins</p> <p>regrouper et optimiser les dessertes et parkings extérieurs et limiter le nombre de places de stationnement en voirie qui nuit à l'image d'ensemble</p> <p>favoriser la mobilité douce intraquartier, en particulier entre les terrains de part et d'autre de la route cantonale tel qu'indiqué sur le schéma d'aménagement</p>
Espaces extérieurs	<p>aménager des espaces extérieurs de qualité, agrémentés de verdure</p> <p>les dépôts extérieurs doivent être couverts</p>

	entrée de ville ouest	quartier sous-gare
Hypermarchés valeur d'usage / lourd, volumineux hebdomadaire / food, near food rayonnement régional	 implantation à rejeter	 implantation à rejeter
Grands discounters valeur d'usage / lourd, volumineux 1 à 2 fois par mois / food rayonnement régional	 implantation préférentielle	 implantation possible
Grands marchés spécialisés lourds valeur d'usage, lourd, volumineux occasionnel, événementiel / brico-jardin, équipement maison / technique rayonnement régional / suprarégional	 implantation préférentielle	 implantation à rejeter
Grands marchés spécialisés légers valeur d'usage et/ou d'image / léger à moyennement lourd occasionnel, événementiel, cyclique / loisirs-sports, cocooning, équipement tech. rayonnement régional / suprarégional	 implantation possible si surfaces > 2'000m ²	 implantation possible si surfaces > 2'000m ²
Distribution spécialisée valeur d'image, achats loisirs / léger, peu volumineux occasionnel, événementiel, cyclique / textile, culture, électronique de loisirs rayonnement régional / suprarégional	 implantation à rejeter	 implantation à rejeter
Commerces de quartier achats à valeur d'usage / léger > moyennement lourd quotidien / alimentation, boulangerie, pharmacie rayonnement local : quartier, village	 implantation à rejeter	 implantation à rejeter