

ZONE CENTRES D'ACHAT DIRECTIVES COMMUNALES

ROSSFELD / SIERRE



NOVEMBRE 2006

SOMMAIRE

Page

1	Sommaire
2 – 7	Règlement – Pièce No 1
	Le dossier graphique – Pièce No 2
8	2.0 Titre
9	2.1 Périmètre – Champ d'application
10	2.2 Implantations
11	2.3 Gabarits – Volumétries
12	2.4 Espaces publics
13	2.5 Droits à bâtir – Densité
14	2.6 Droits à bâtir – Densité
15	2.7 Circulation – Accès
16	2.8 Transports publics – Liaisons piétonnes
17	2.9 Parkings rez-de-chaussée
18	2.10 Parkings rez inférieurs
19	2.11 Parkings
20	2.12 Espace tampon
21	2.13 Espace tampon
22	2.14 Typologie des constructions
23	2.15 Typologie des constructions
24	2.16 Directives architecturales
25	2.17 Directives architecturales



Zone Centres d'achat Rossfeld – Directives communales

Pièce N°1. Règlement

Art. 1 Base légale

Avenant au RCC relatif à la zone Centres d'achats homologuée en séance du 31 mai 2006 par le Conseil d'Etat.

Art. 2 Application de la décision du Conseil général y relative et du Plan directeur cantonal

1 La réglementation relative à la zone centres d'achat respecte fidèlement la décision du Conseil général sur cet objet en séance du 15.12.2004 et applique la fiche du **Plan directeur cantonal** traitant de cet aspect et notamment le principe suivant :

- *Implanter les centres d'achat présentant une offre en biens de consommation spécifiques encombrants (le SAT assimile ces biens à des produits non alimentaires dont le transport rend l'usage de la voiture pratiquement indispensable (ameublement, matériaux de construction, articles de jardin, outillage, électroménager, etc.) à proximité des routes à grand débit et prioritairement hors des centres urbains.*

2 La zone Centre d'achats de Rossfeld est une zone périphérique à proximité immédiate de l'autoroute et de la route de transit (routes à grand débit) et hors du centre urbain. L'offre doit par conséquent y être limitée aux biens de consommation spécifiques encombrants. Elle est ainsi complémentaire au centre ville dont la substance commerciale est associée intimement à la vente de biens de consommation journaliers (produits alimentaires, par exemple). Cette relation entre centre urbain et périphérie applique fidèlement le contenu du **Plan directeur d'aménagement et d'urbanisation du Centre ville** validé par le Conseil général en séance du 12 avril 2006.

3 Toutefois, afin de prendre en compte la densification du secteur et notamment le site de Plantassage, la vente de biens de consommation journaliers est autorisée, sous réserve de ce qui suit. La vente de biens de consommation journaliers devra obligatoirement s'inscrire dans une réalisation globale associant des biens de consommation spécifiques encombrants. Tous les dossiers faisant l'objet d'une procédure de demande de permis de construire devront impérativement adopter le principe suivant : restreindre les surfaces affectées à la vente de biens de consommation journaliers à 10% de la surface totale de vente, mais au maximum 600 m², et limiter l'assortiment des articles (pour rappel, ce point fait partie intégrante de la décision du Conseil général susmentionnée). Cette règle devra également s'appliquer en cas de transformation de bâtiments, volumes, locaux, surfaces existants.

4 D'autre part, et dans le but d'obtenir à terme une zone centre d'achats qui soit compatible avec les capacités du réseau routier du secteur Ouest de la ville, il est fondamental de maîtriser les types de produits qui seront associés aux surfaces de vente. Cet élément milite également pour un contrôle strict des surfaces destinées aux biens de consommation journaliers, sachant que ceux-ci nécessitent des surfaces de parking bien supérieures aux biens de consommation spécifiques encombrants et qu'ils génèrent, de ce fait, un trafic véhicule considérable.

5 Le Conseil municipal peut accorder des dérogations aux ratios ci-dessus, pour des motifs d'opportunité.



Art. 3 Documents de référence des *Directives communales*

- Pièce No 1 Le présent Règlement
- Pièce No 2 Le dossier graphique constitué des planches Nos 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16 et 2.17.

Art. 4 Force d'application des documents

Les articles du présent règlement sont constitués d'un *Principe* et de *Règles*, impératives, dispositives ou indicatives. Ils se réfèrent également à un ou plusieurs *Document(s) de référence* issu(s) du dossier graphique mentionné à l'article 3 ci-dessus.

- **Le principe**
Il exprime le sens et la substance de l'article. Le principe fait office de référence en cas de matière à interprétation.
- **Les règles impératives**
Ces règles ont force légale et doivent être respectées dans leur détail.
- **Les règles dispositives**
Ces règles ont force légale, avec l'accord du Conseil municipal, les aménagements peuvent s'en écarter dans le détail.
- **Les règles indicatives**
Ces règles ont valeur de proposition.

Art. 5 Périmètre – Champ d'application

Document de référence : Plan No 2.1

Principe

Le territoire concerné par l'application des *Directives communales* s'inscrit exactement dans la zone Centre d'achats dont il applique strictement le périmètre, il est précisément défini par le document de référence.

Règle impérative

Les futures constructions et les aménagements concernés par le périmètre devront obligatoirement respecter les *Directives communales*.

Art. 6 Implantations - Gabarits - Volumétries

Documents de référence : Plans No 2.2 et 2.3

Principe

L'identité de la future zone centre d'achats, ainsi que la qualité du concept urbain, se fondent sur l'homogénéité des édifices à construire qui s'expriment comme autant de déclinaisons modulaires d'un standard clairement défini.

Règle impérative

Les futures constructions et les aménagements devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des gabarits et des assiettes d'implantation imposés par les documents de référence. Par conséquent, les futures constructions ne pourront pas être implantées hors des surfaces susmentionnées ou dépasser les gabarits imposés.



Art. 7 Espaces publics

Document de référence : Plan No 2.4

Principe

La qualité urbaine et paysagère de la future zone centre d'achats réside dans la capacité du concept architectural à produire **deux espaces publics** complémentaires qui sont situés au Nord et au Sud de la route de Sion.

- **Secteur Nord:** Réalisation d'une place publique minérale dont l'espace est défini par l'édifice No 1 implanté parallèlement à la route de Plantassage et la façade Est du bâtiment Manor existant.
- **Secteur Sud:** Réalisation d'un parc public compris entre la route de Sion, la route des Lacustres, la colline des Potences et la Route d'Ecossia. Les futures constructions (édifices Nos 2, 3, 4, 5, 6 et 7) seront obligatoirement implantées dans la frange Sud du secteur, de façon à libérer le site au profit de l'espace nature susmentionné.

Règle impérative

Les périmètres de la place et du parc public décrits ci-dessus ne pourront pas être occupés par les centres d'achats. Toutefois, des constructions de type pavillonnaire destinées à des établissements publics (café, buvette, snack) pourront être tolérées dans le but d'animer ces lieux.

Art. 8 Droits à bâtir - densité

Documents de référence : Plans No 2.5 et 2.6

Principe

La forme du parcellaire existant n'autorise pas une urbanisation rationnelle et performante du périmètre et donc des droits à bâtir. Par conséquent, il sera nécessaire de réaliser un remembrement urbain sous une forme à définir.

Règle indicative

Le plan N° 2.6 exprime, à titre indicatif, une répartition des droits à bâtir qui prend en compte la localisation des parcelles actuelles.

Art. 9 Circulation – accès véhicules

Document de référence : Plan No 2.7

Principe

Le schéma des circulations s'inscrit dans un constat objectif des sollicitations actuelles et futures du réseau de Sierre-Ouest. Afin de pouvoir garantir l'efficacité de celui-ci à long terme et respecter le principe des espaces publics mentionnés à l'**article 7** ci-dessus, le réseau des circulations de la zone Centre d'achats se développe en périphérie de celle-ci. Ce concept tire notamment profit de la route des Lacustres utilisée comme desserte principale pour les édifices et les services qui leur sont associés : parkings, espaces livraisons, autres.

Règle impérative

Les parkings et les services des centres commerciaux (espaces livraisons, quais de déchargements, dépôts et autres) devront obligatoirement être reliés :

- A la route des Lacustres, pour les édifices implantés dans le secteur Sud
- A la rue de Plantassage, pour l'édifice implanté dans le secteur Nord



Art. 10 Transports publics – liaisons piétonnes – pistes cyclables

Document de référence : Plan No 2.8

Principe

Un arrêt destiné aux transports publics est prévu au centre même du périmètre. Il est branché sur la route de Sion dans le but de desservir et le secteur Nord et le secteur Sud. Il est également admis d'installer dans le secteur des arrêts secondaires.

D'autre part, un dispositif de liaison(s) piétonne(s) devra être réalisé afin de renforcer la relation entre les secteurs Nord et Sud, sous forme d'un (de) passage(s) dénivelé(s) : passage sous voie ou passerelle aérienne.

Règle dispositive

Le plan N° 2.8 exprime un réseau de liaisons piétonnes dans le parc et la connexion de celles-ci aux différents centres commerciaux. Il est également précisé que les édifices devront comporter des accès publics en relation avec le parc et être reliés les uns aux autres par des passerelles aériennes afin de favoriser les mouvements et les échanges.

Art. 11 Parkings

Documents de référence : Plans No 2.9, 2.10, 2.11

Principe

Dans le but de garantir l'existence du parc et de la place publics cités à l'article 7 ci-dessus, les typologies des futurs édifices devront adopter le principe de la superposition. Les véhicules seront ainsi naturellement « rangés » sous les constructions, dans le respect de l'assiette l'implantation mentionnée à l'article 6 ci-dessus. L'aspect traitant du nombre de places de parc par édifice est régi par l'article 15 ci-après.

Règle impérative

Les parkings véhicules devront obligatoirement être logés :

- Soit en sous-sol, soit sous l'édifice dans le respect des assiettes d'implantation pour les constructions Nos 2, 3, 4, 5, 6 et 7 implantées dans le secteur Sud.
- Soit en sous-sol sous la place publique, soit sous l'édifice pour la construction N°1 implantée dans le secteur Nord de la route de Sion.

Règle dispositive

Respect du principe typologique exprimé par les plans N° 2.9 et 2.10.

Règle indicative

Le plan N° 2.11 exprime une typologie favorable des parkings, notamment pour le secteur Sud.

Art. 12 Étapisation

Document de référence : Plan No 2.2

Principe

Les édifices qui ne seraient pas réalisés totalement selon la plan n° 2.2, mais en partie, devront adopter des choix typologiques qui permettront une réalisation étalée dans le temps, sous la forme d'étapes successives. Par conséquent, en cas de réalisation partielle d'un édifice (et non du tout), il sera impératif d'anticiper son développement ultérieur par une organisation du programme et des principes constructifs adéquats. Les principes exprimés dans l'article 2 al. 3 ci-dessus, restent d'autre part totalement valables.



Règle impérative

- Le plan N° 2.2 fixe l'état final au-delà duquel les édifices ne pourront pas être augmentés.

Art. 13 Espace tampon

Documents de référence : Plans N° 2.12 et 2.13

Principe

Un espace tampon est créé entre le parc public et la route des Lacustres. L'objectif consiste à disposer ainsi d'une zone dont l'affectation est mixte, car réservée essentiellement aux besoins : des accès aux espaces de service, des livraisons, de la zone de manœuvre. Les places de parc destinées à la clientèle n'y sont pas autorisées.

Règle impérative

Les dépôts et autres quais de déchargement devront être associés soit à la zone de manœuvre comprise entre la route des Lacustres et le parc public, soit à la zone tampon (plan N° 2.12).

Règle dispositive

Le plan N° 2.13 indique, pour le secteur Sud, la possibilité d'établir une liaison entre les différents centres commerciaux sous la forme d'une passerelle qui pourra être reliée au parc.

Art. 14 Typologie, Directives architecturales

Documents de référence : Plans No 2.3, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16 et 2.17

Principe

Les différents centres commerciaux devront dégager une expression architecturale homogène, garante d'une certaine harmonie de l'ensemble et respectueuse des espaces publics. Dans ce sens, des directives associées à l'architecture (traitement du volume, de la façade et de la toiture), à la signalétique, à la représentation des marques et à l'expression des enseignes devront être respectées.

Règles impératives

Celles-ci sont fixées par les plans N° 2.3 et 2.15

- **Architecture des constructions**

Les futurs édifices devront exprimer le principe d'un volume détaché du sol, du fait du vide opéré par les parkings (cf. coupe planche N° 2.3). D'autre part, la masse obtenue par le volume contenant les surfaces de vente devra être traitée d'une façon homogène en appliquant la gamme de couleur retenue (cf. plan n° 2.15).

- **Traitement des toitures**

Afin de prendre en compte la grande visibilité de la toiture qui doit être considérée, dans le cas de la Plaine du Rhône, comme une 5^{ème} façade, les toitures devront obligatoirement être traitées.

Règles dispositives

Signalétique, représentation des marques, enseignes

Les emplacements, les dimensions et autres aspects destinés y relatifs sont fixés par les plans n° 2.16 et 2.17.

Règle indicative

Typologie d'étage suggérée par le plan N° 2.14.



Art. 15 Affectations des surfaces de vente – nombre de places de parc

Principe

Dans le but d'obtenir à terme une zone centre d'achats compatible avec les capacités du réseau routier du secteur Ouest de la ville, il est fondamental de contrôler les types de produits qui seront associés aux surfaces de vente, d'une part et le nombre de places de parc générées, d'autre part.

Par conséquent, le Conseil municipal se réserve le droit d'obtenir des indications précises sur l'affectation des locaux et sur les produits qui seront mis en vente, afin d'en restreindre les surfaces de vente et de maîtriser ainsi le trafic induit, s'il estime cette mesure nécessaire.

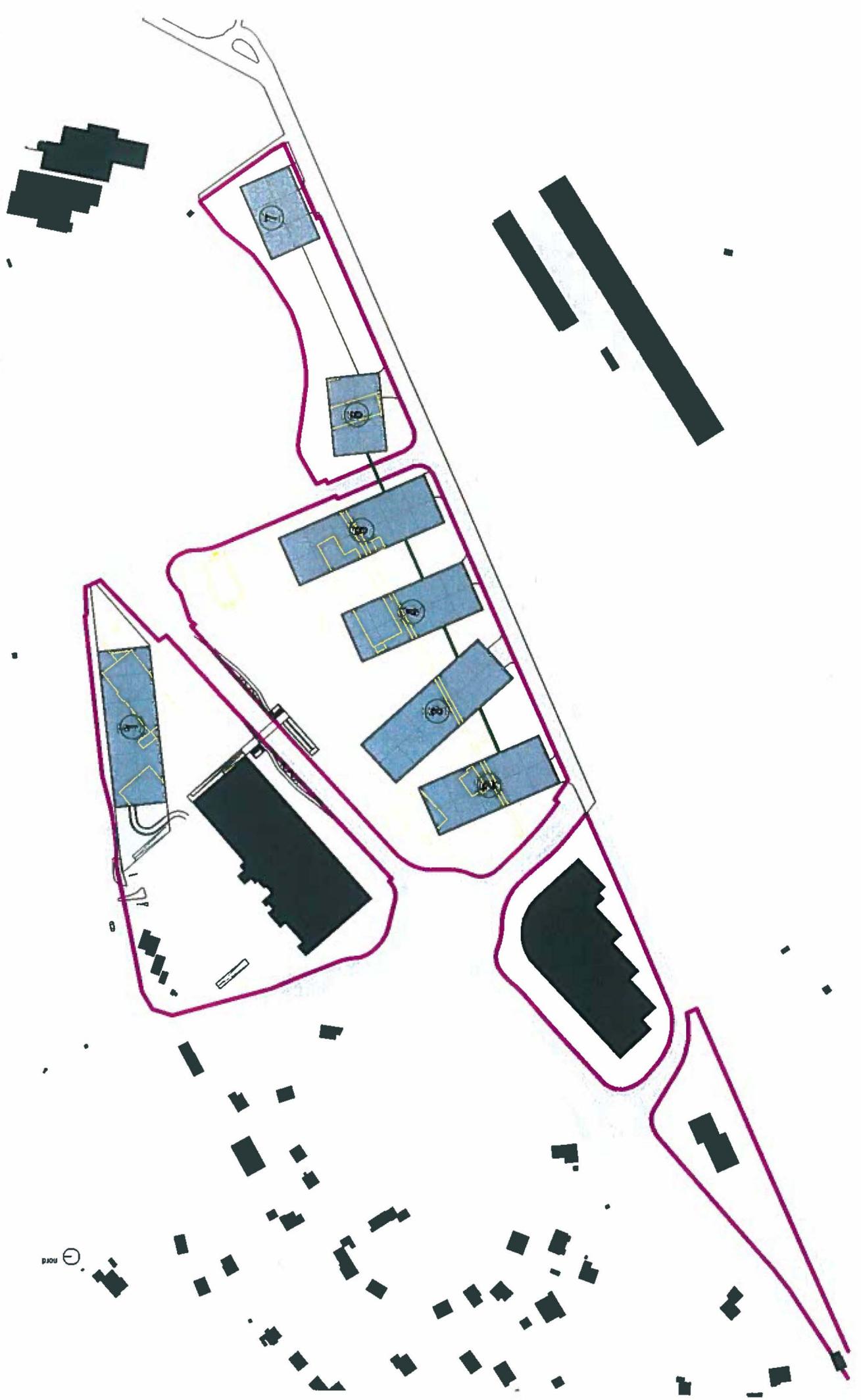
Art. 16 Réseau énergétique

Principe (selon art. 116 bis du RCC)

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.

Approuvé par le Conseil municipal
le 21 novembre 2006





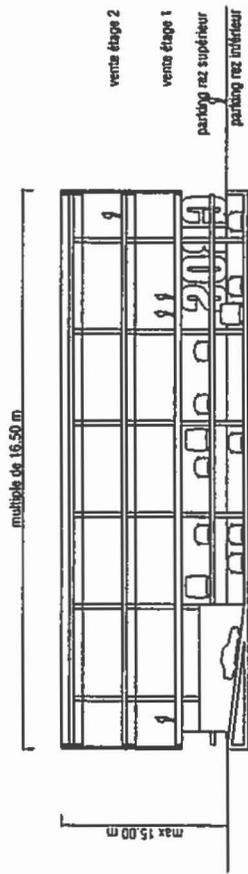
périmètre concerné

2.1 PERIMETRE - CHAMP D'APPLICATION échelle 1/3000 août 2006

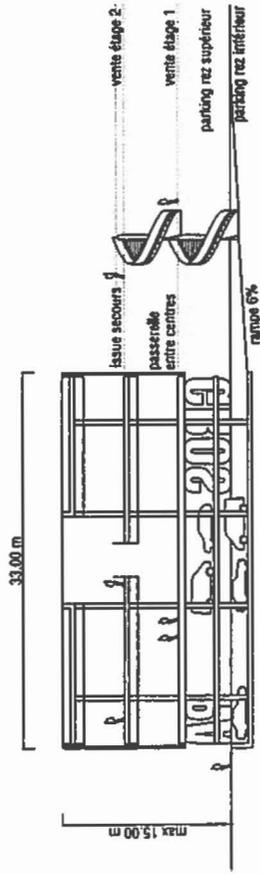


— alignement
- - - limite à bâtir

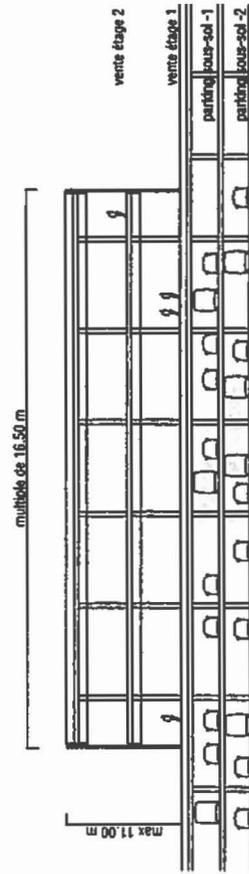
2.2 IMPLANTATIONS échelle 1/2000 août 2006



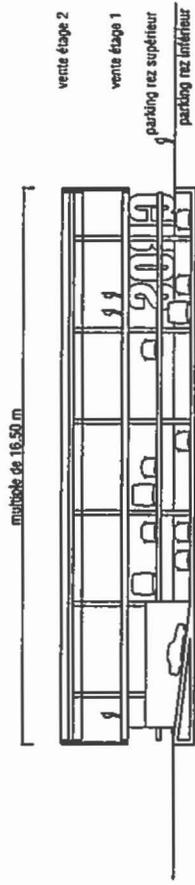
coupe longitudinale sur 2 niveaux



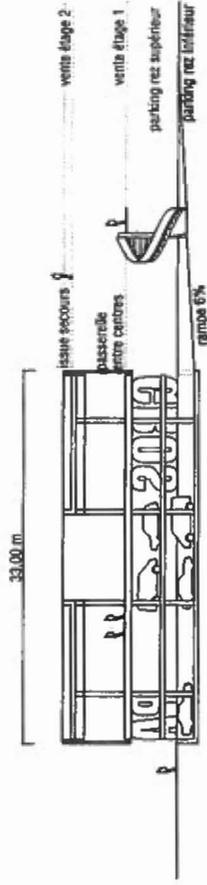
coupe transversale sur 2 niveaux



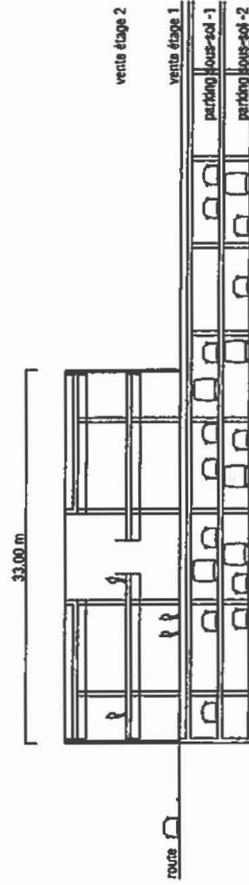
remplacement bâtiment agra / coupe longitudinale



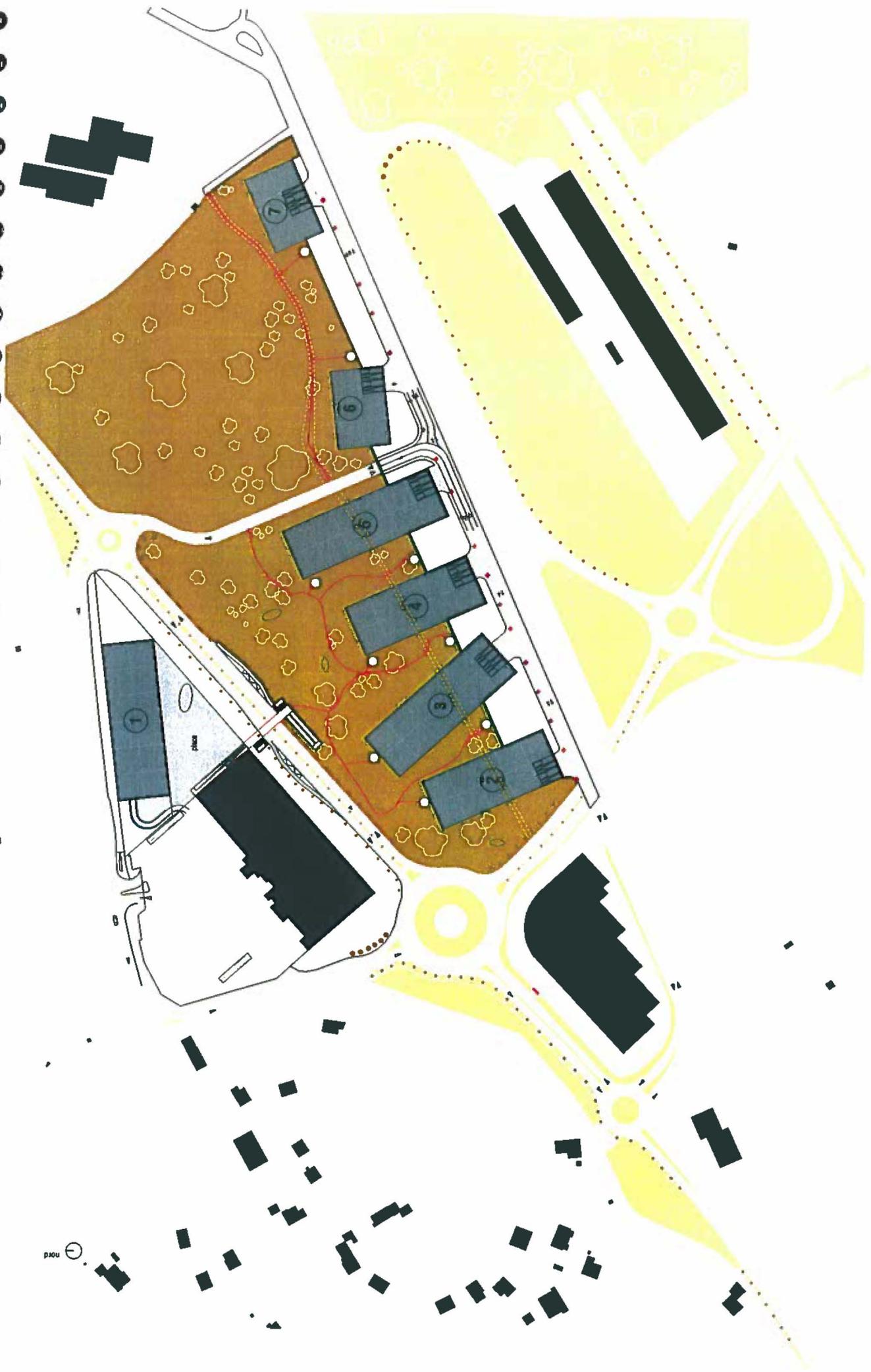
coupe longitudinale sur 1 niveau



coupe transversale sur 1 niveau

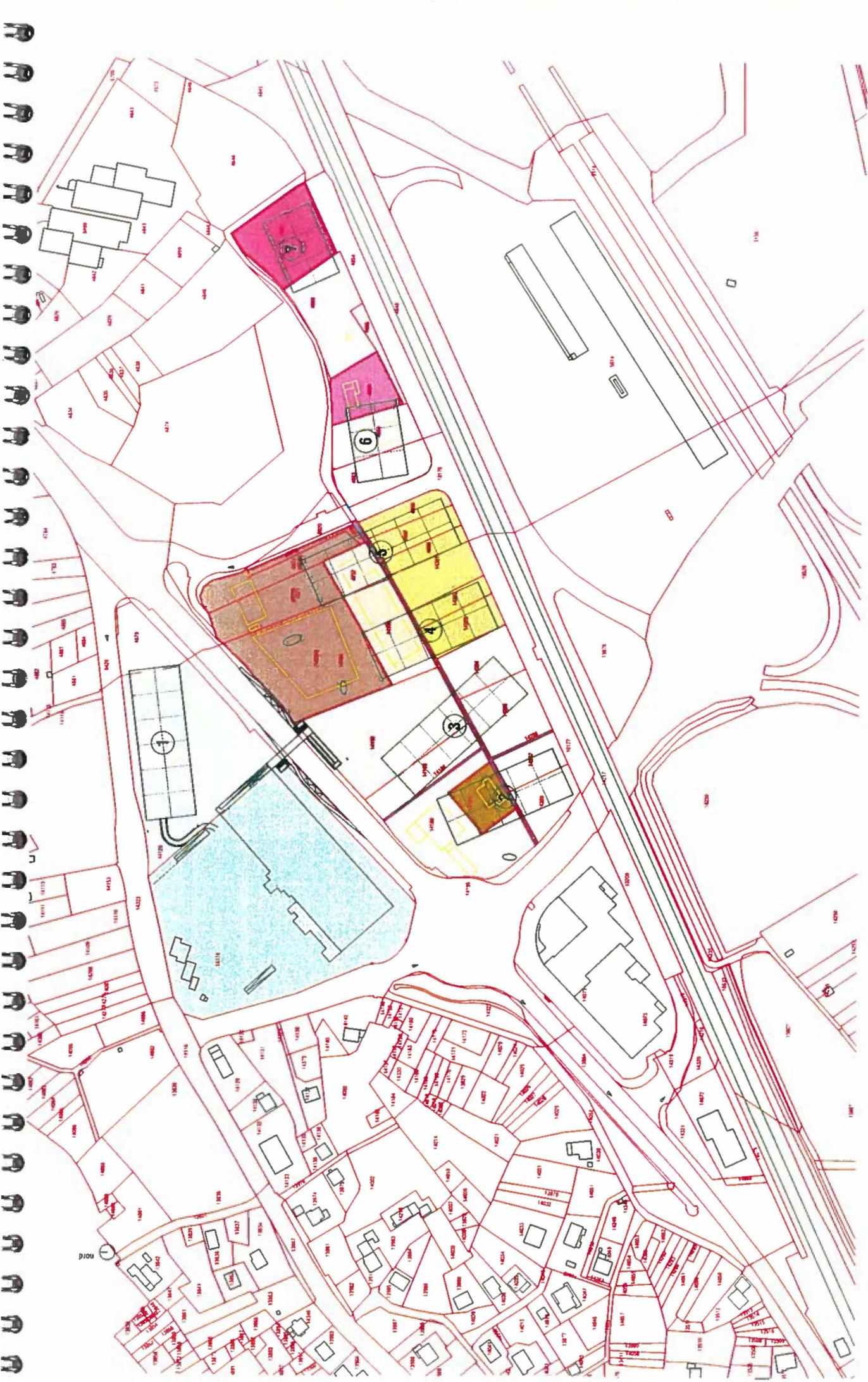


remplacement bâtiment agra / coupe transversale

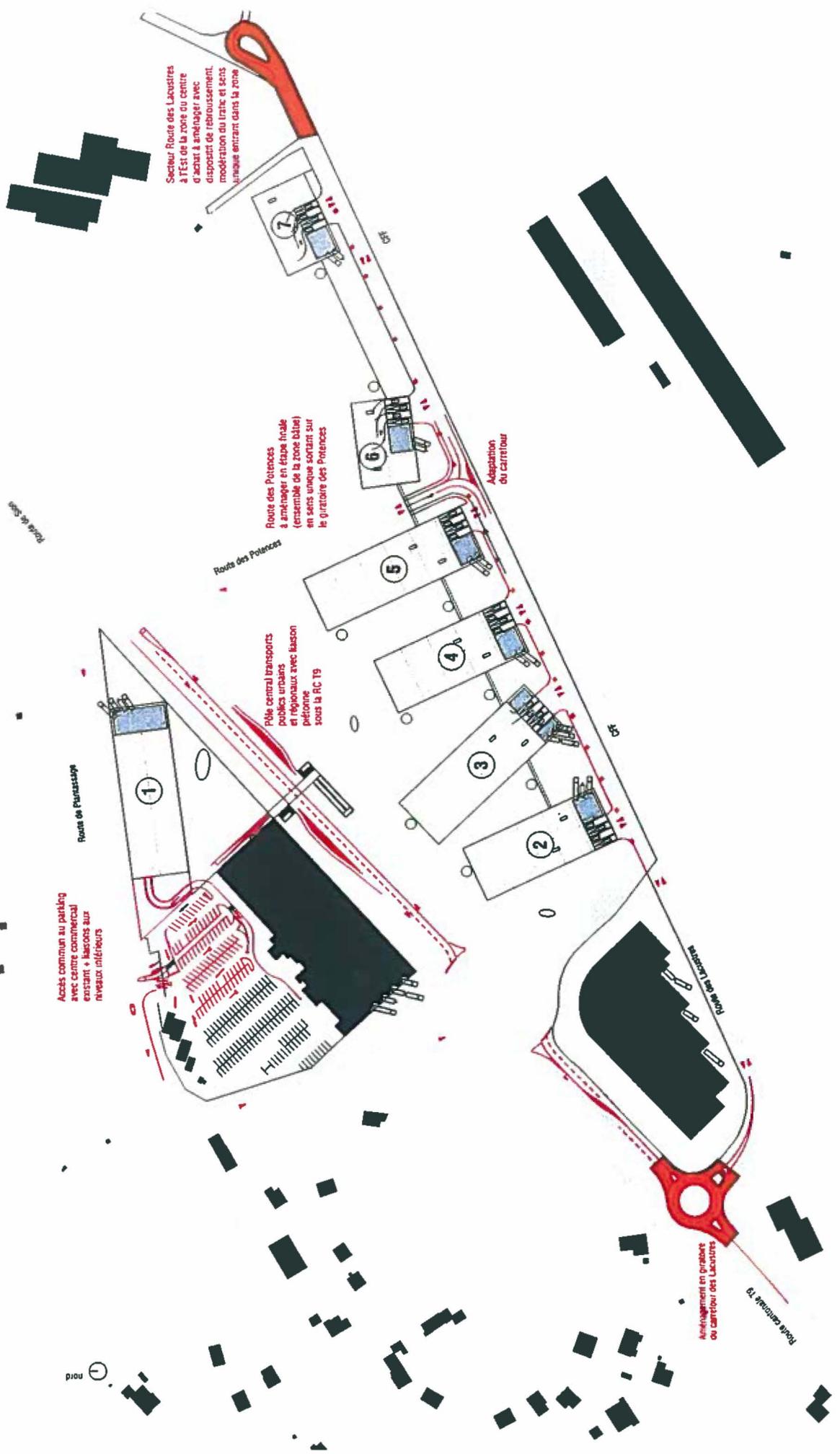


périmètre concerné

2.4 ESPACES PUBLICS échelle 1/2000 août 2006

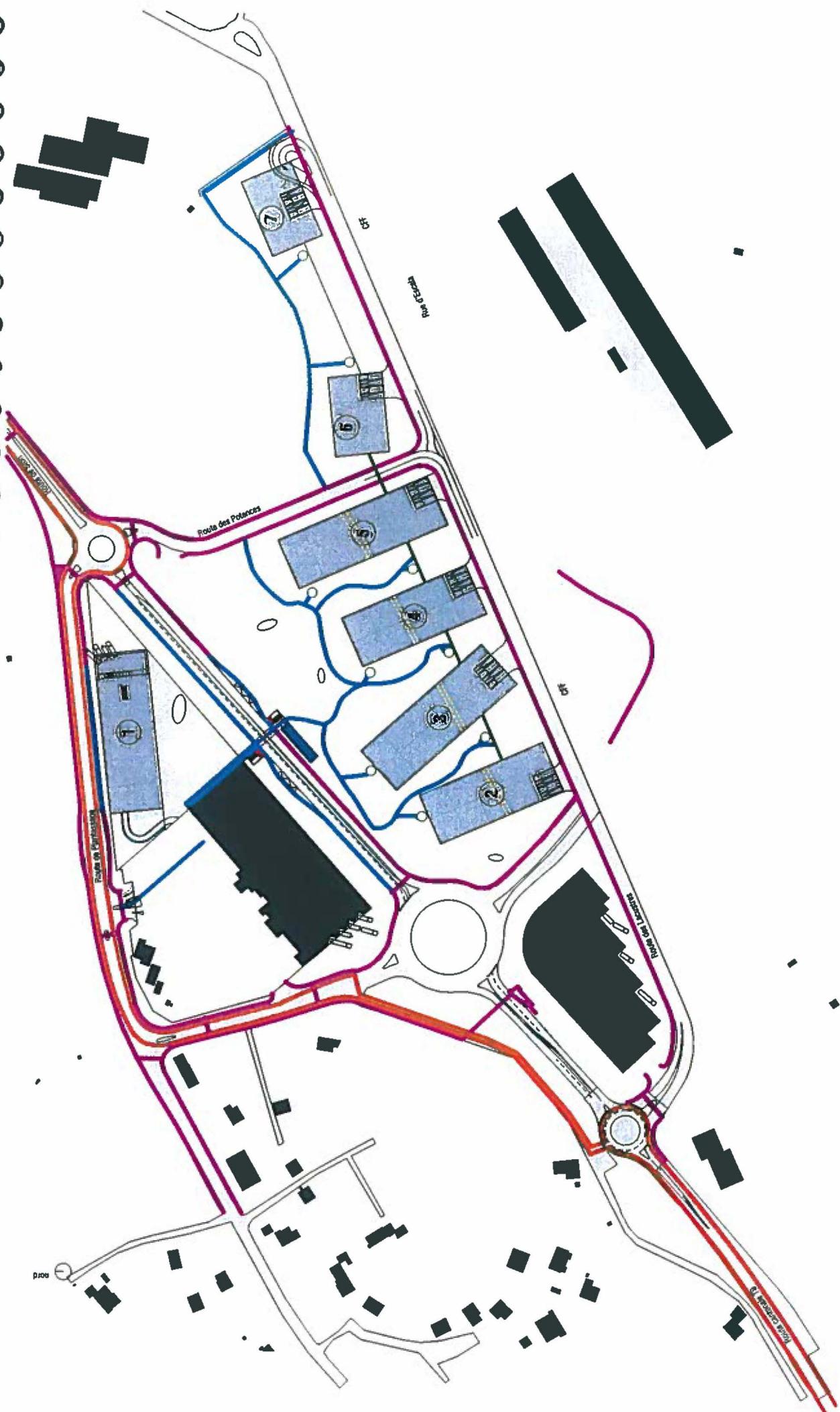


2.5 DROITS A BATIR - DENSITE Echelle 1/20000 août 2005



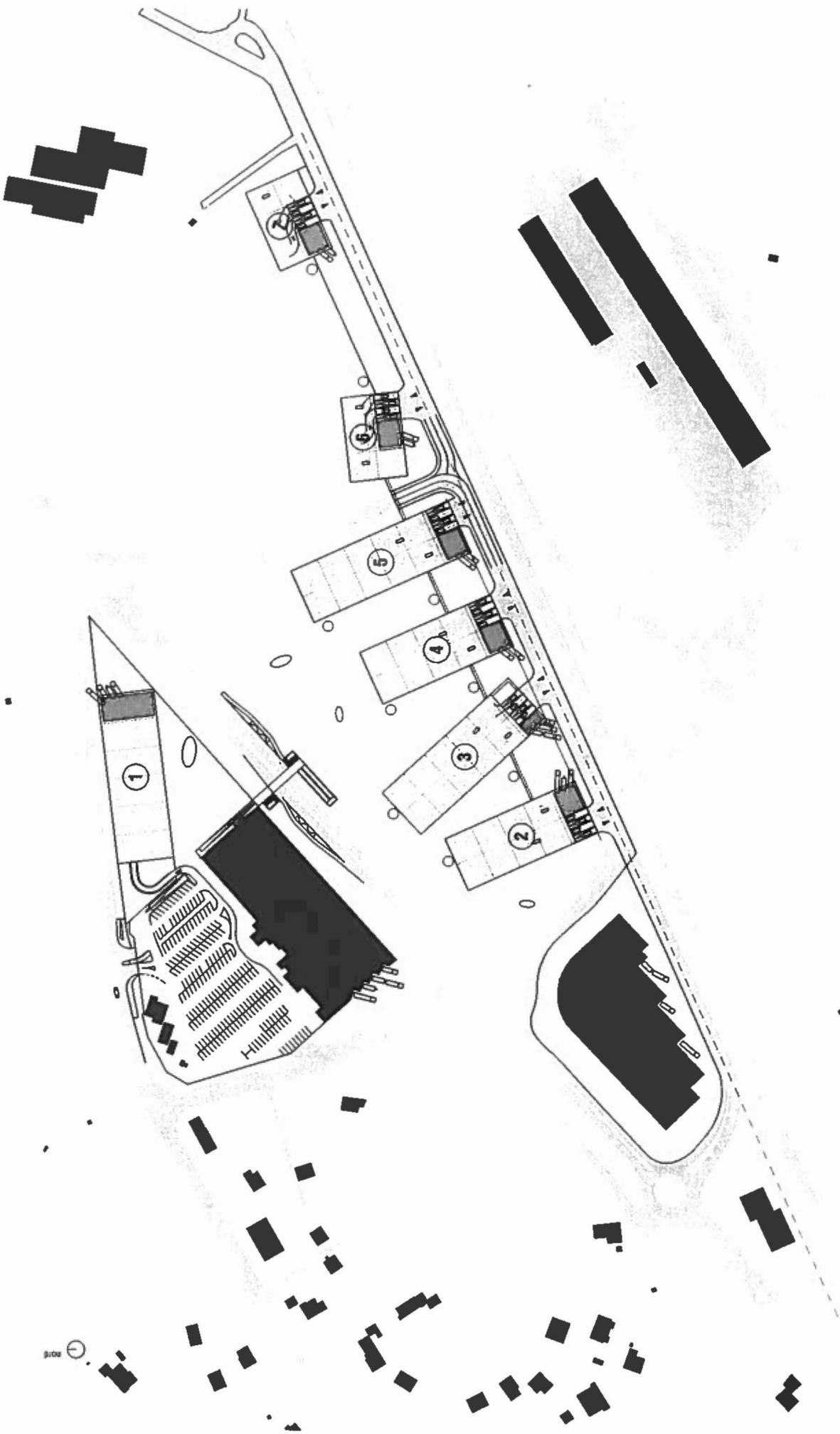
— aménagements routiers (genre ciels) projets
— modification de la circulation des véhicules

2.7 CIRCULATION - ACCES échelle 1/2000 août 2006

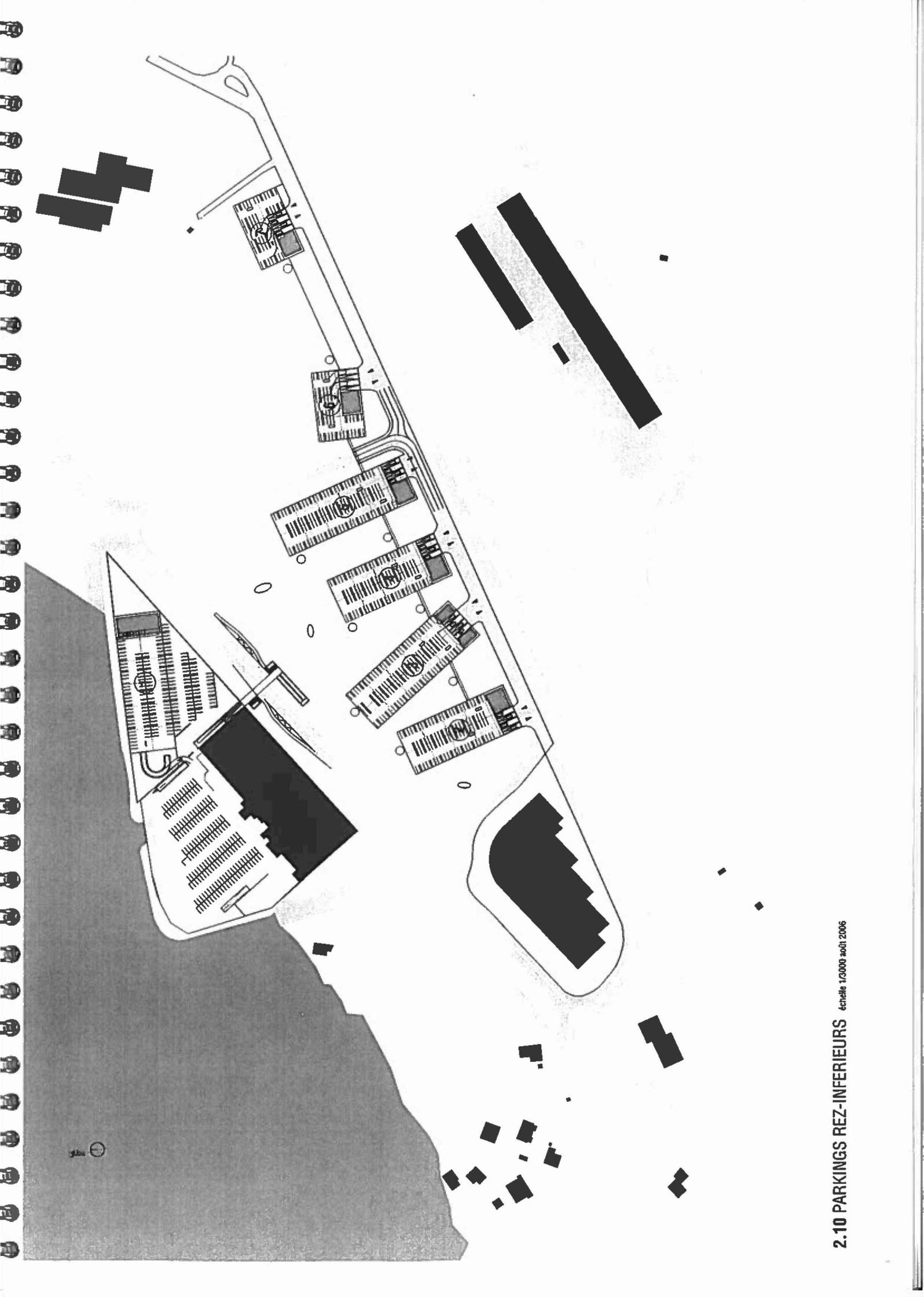


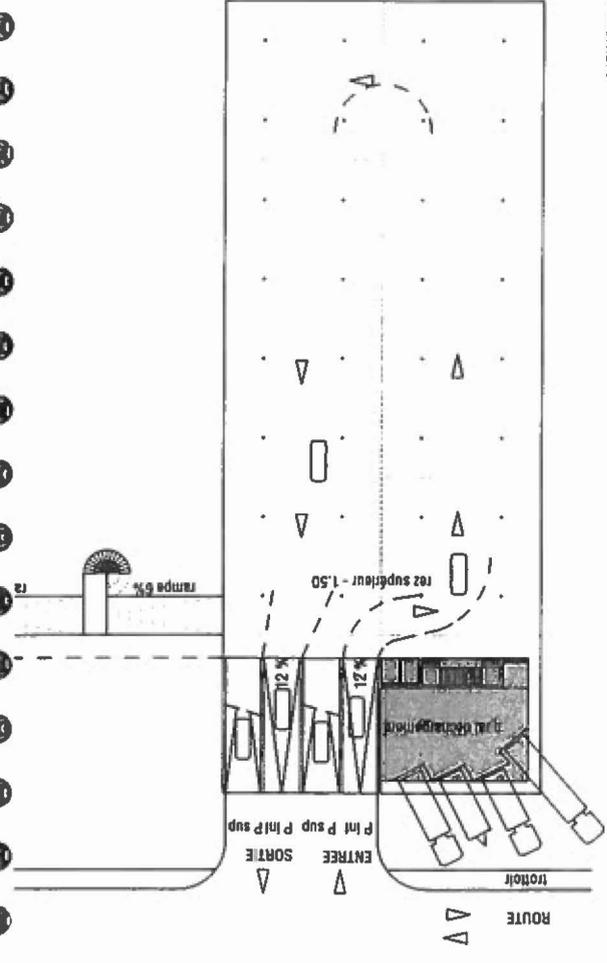
- cheminements piétons existants
- cheminements piétons projetés
- pistes et cheminements cyclables

2.8 TRANSPORTS PUBLICS - LIAISONS PIETONNES échelle 1/2000 août 2006

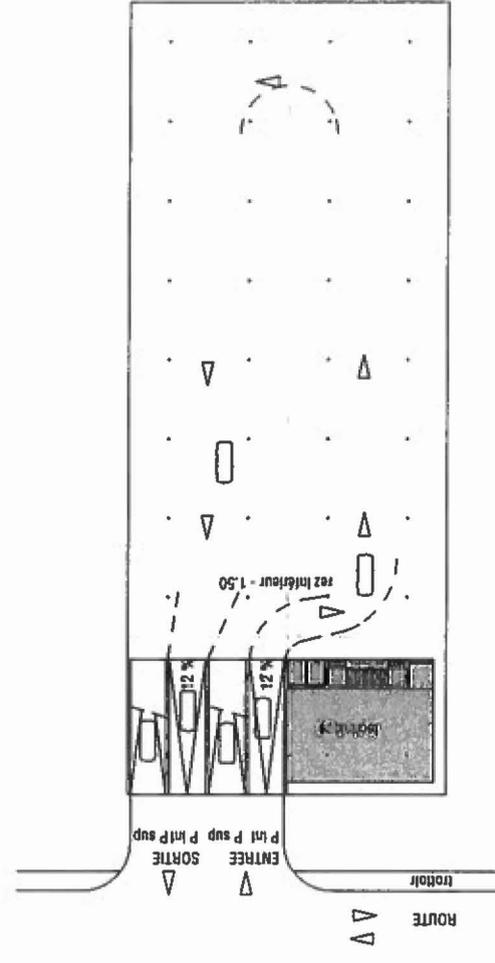


2.9 PARKINGS REZ-SUPERIEURS Echelle 1/2000 août 2006

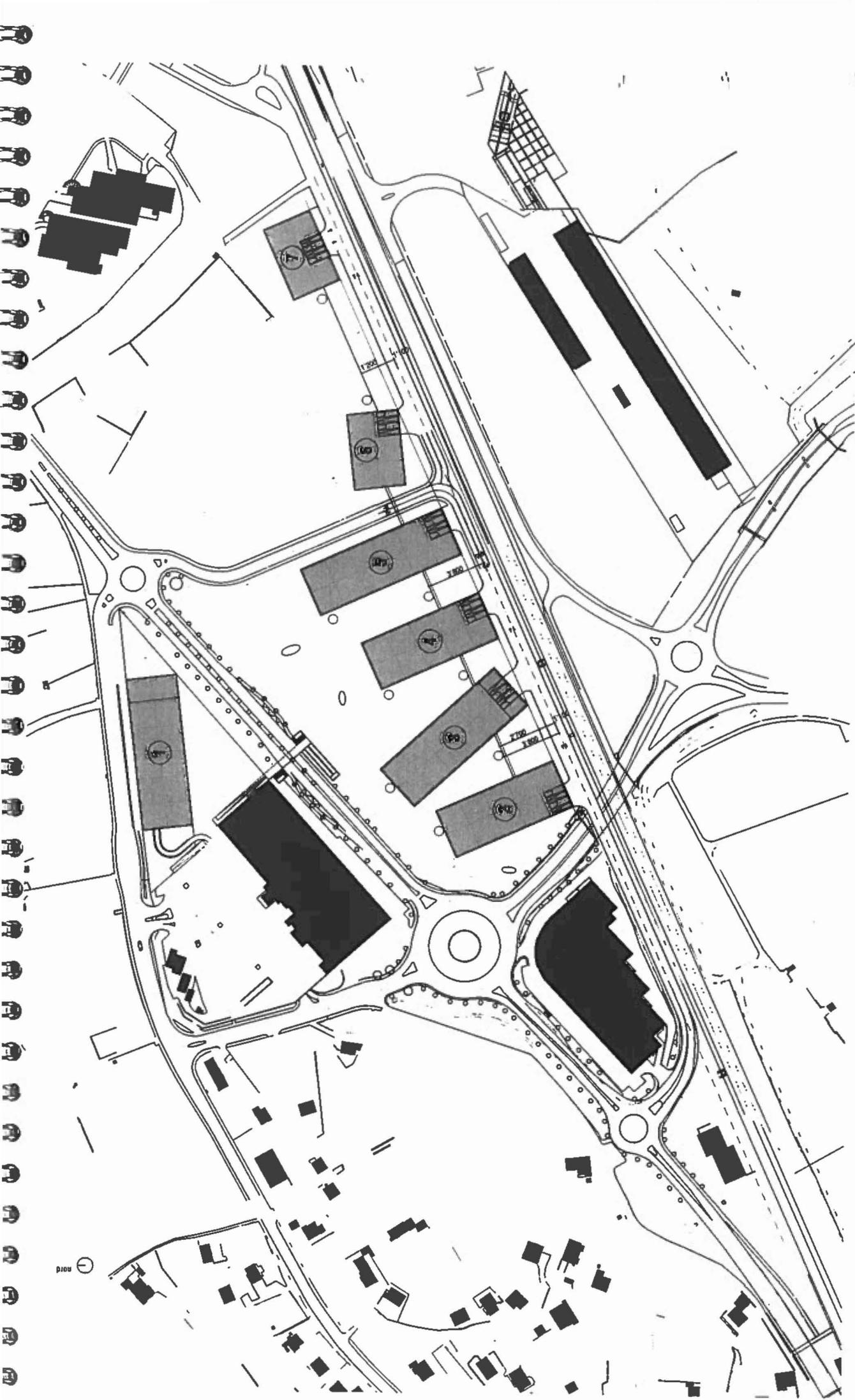




BATIMENT 4
rez supérieur

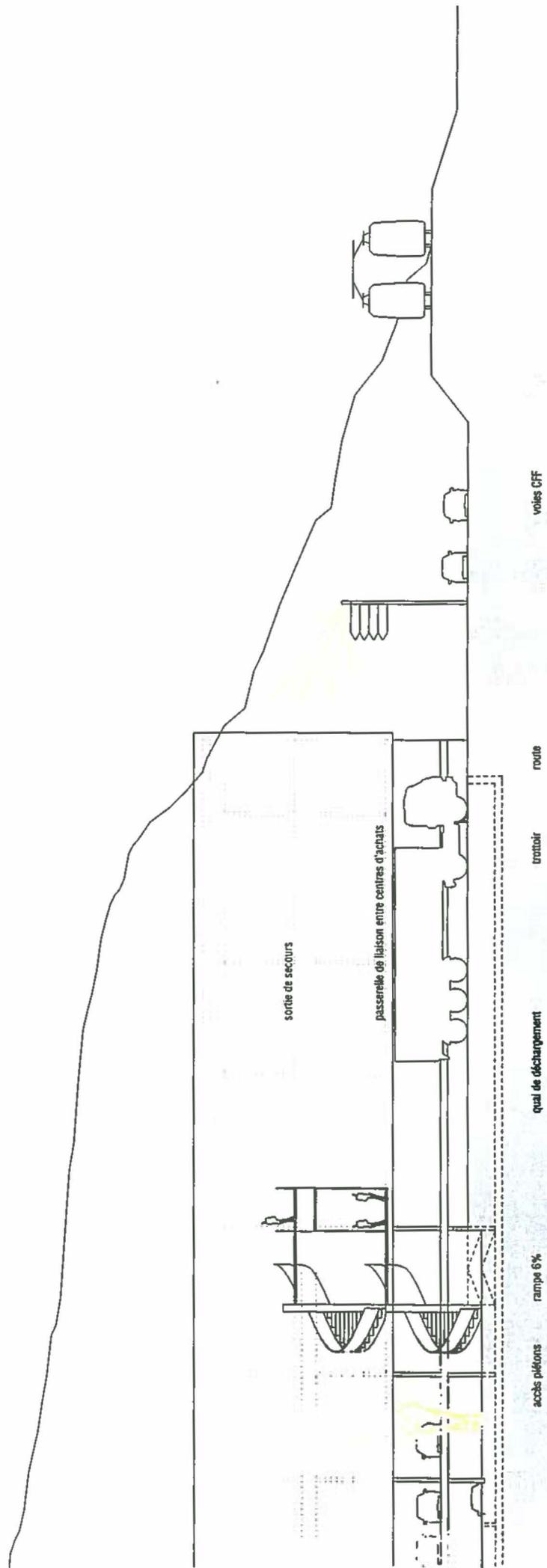


BATIMENT 4
rez inférieur

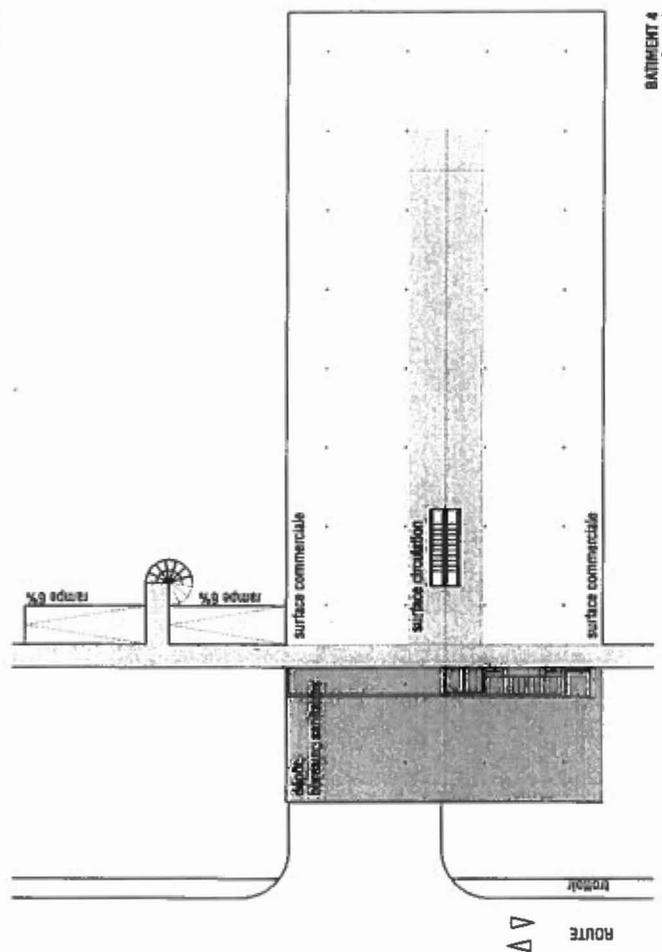
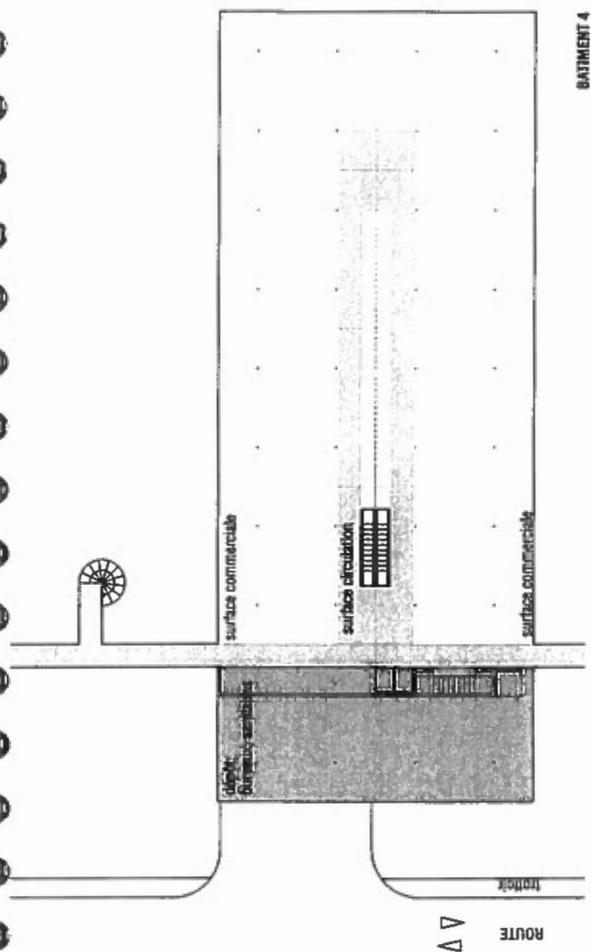


espace tampon: place de rebroussement et de déchargement
mais parage non autorisés

2.12 ESPACE TAMPON échelle 1/3000 août 2006



2.13 TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS échelle 1/300 août 2006



2.14 TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS échelle 1/750 août 2006
plans type à titre indicatif

BWB ton naturel
 couche d'oxyde GS,
 non compactée

BWB permatux
 couche d'oxyde, non compactée,
 coloration dans la masse

BWB celinai
 couche d'oxyde, non compactée,
 coloration dans la masse

BWB sandalar combi/bronze
 couche d'oxyde GS,
 coloration combinée électrolytique
 et par adsorption (3 phases),
 non compactée

BWB sandalar combi/bronze
 couche d'oxyde GS,
 coloration combinée électrolytique
 et par adsorption (3 phases),
 non compactée

BWB sandalar combi/bronze
 couche d'oxyde GS,
 coloration combinée électrolytique
 et par adsorption (3 phases),
 non compactée

BWB sandalar combi/bronze
 couche d'oxyde GS,
 coloration combinée électrolytique
 et par adsorption (3 phases),
 non compactée

BWB ton naturel

BWB P1

BWB 3115

BWB C60-2

BWB C60-3

BWB C60-4

BWB Bronze 3K

NCS S 2000 H

NCS S 2005-G90Y

NCS S 3016-Y10R

NCS S 4040-G90Y

NCS S 5020-Y10R

NCS S 7020-Y60B

NCS S 3018-Y30R

BWB P2

BWB 3144

BWB C62-2

BWB C62-3

BWB C62-4

BWB Bronze 4M

NCS S 4000-G50Y

NCS S 5010-Y10R

NCS S 5040-Y90R

NCS S 6020-R10B

NCS S 7010-Y70R

NCS S 5020-Y20R

BWB P3

BWB 3169

BWB C63-2

BWB C63-3

BWB C63-4

BWB Bronze 5M

NCS S 5005-G50Y

NCS S 6010-Y10R

NCS S 7020-R40B

NCS S 7020-R70B

NCS S 5010-R90B

NCS S 5030-Y50R

BWB P4

BWB 3179

BWB C64-2

BWB C64-3

BWB Bronze 21M

NCS S 7005-G90Y

NCS S 7010-Y10R

NCS S 7020-R90B

NCS S 7020-Y90R

NCS S 6030-Y30R

BWB 3176

BWB C65-2

BWB C65-3

BWB C65-4

NCS S 8005-Y10R

NCS S 3000-Y20R

NCS S 4040-Y20R

NCS S 6630-Y80R

BWB 3130

BWB C66-2

BWB C66-3

BWB C66-4

NCS S 2005-G70Y

NCS S 6040-Y70R

NCS S 4040-Y80R

NCS S 6030-Y90R

BWB C67-2

BWB C67-3

BWB C67-4

NCS S 6020-R10Y

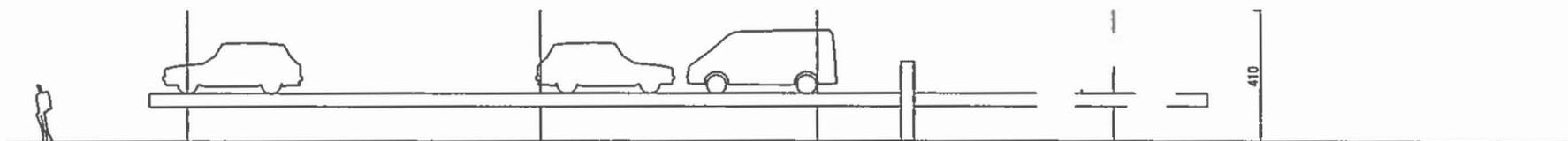
NCS S 7010-R70B

NCS S 4010-G90Y

PETITE SIGNALÉTIQUE
sur partie supérieure
hauteur des logos

logos hauteur 70 cm
espace entre logos 15 cm

15,70,35
75



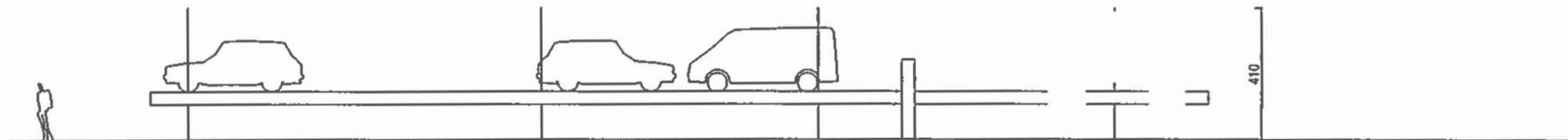
GRANDE SIGNALÉTIQUE
sur partie inférieure
hauteur des logos

logos hauteur 410 cm
police "IMPACT" gras

PETITE SIGNALÉTIQUE
sur partie supérieure
hauteur des logos

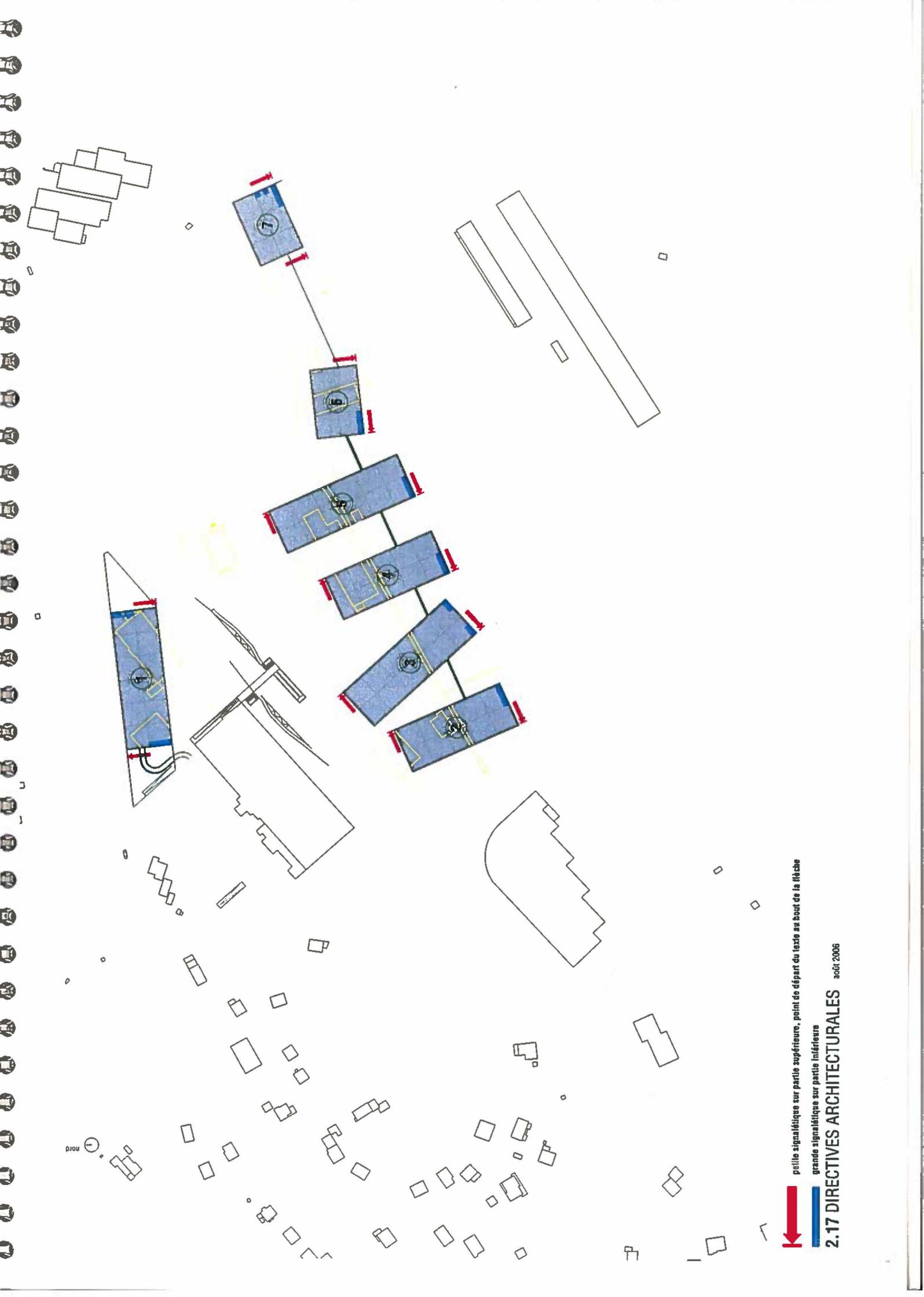
logos hauteur 70 cm
espace entre logos 15 cm

15,70,35
75



GRANDE SIGNALÉTIQUE
sur partie inférieure
hauteur des logos

logos hauteur 410 cm
police "IMPACT" gras



 petite signalétique sur partie supérieure, point de départ du texte au bout de la flèche

 grande signalétique sur partie inférieure

2.17 DIRECTIVES ARCHITECTURALES août 2006