

# **ZONE CENTRES D'ACHAT DIRECTIVES COMMUNALES**

## **ROSSFELD / SIERRE**



**NOVEMBRE 2006**

## SOMMAIRE

### *Page*

|       |   |
|-------|---|
| 1     | Sommaire                                    |
| 2 – 7 | <b>Règlement – Pièce No 1</b>               |
|       | <b>Le dossier graphique – Pièce No 2</b>    |
| 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°. 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 m<sup>2</sup>, 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 Etapisation**

**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 traité 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<sup>ème</sup> 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.

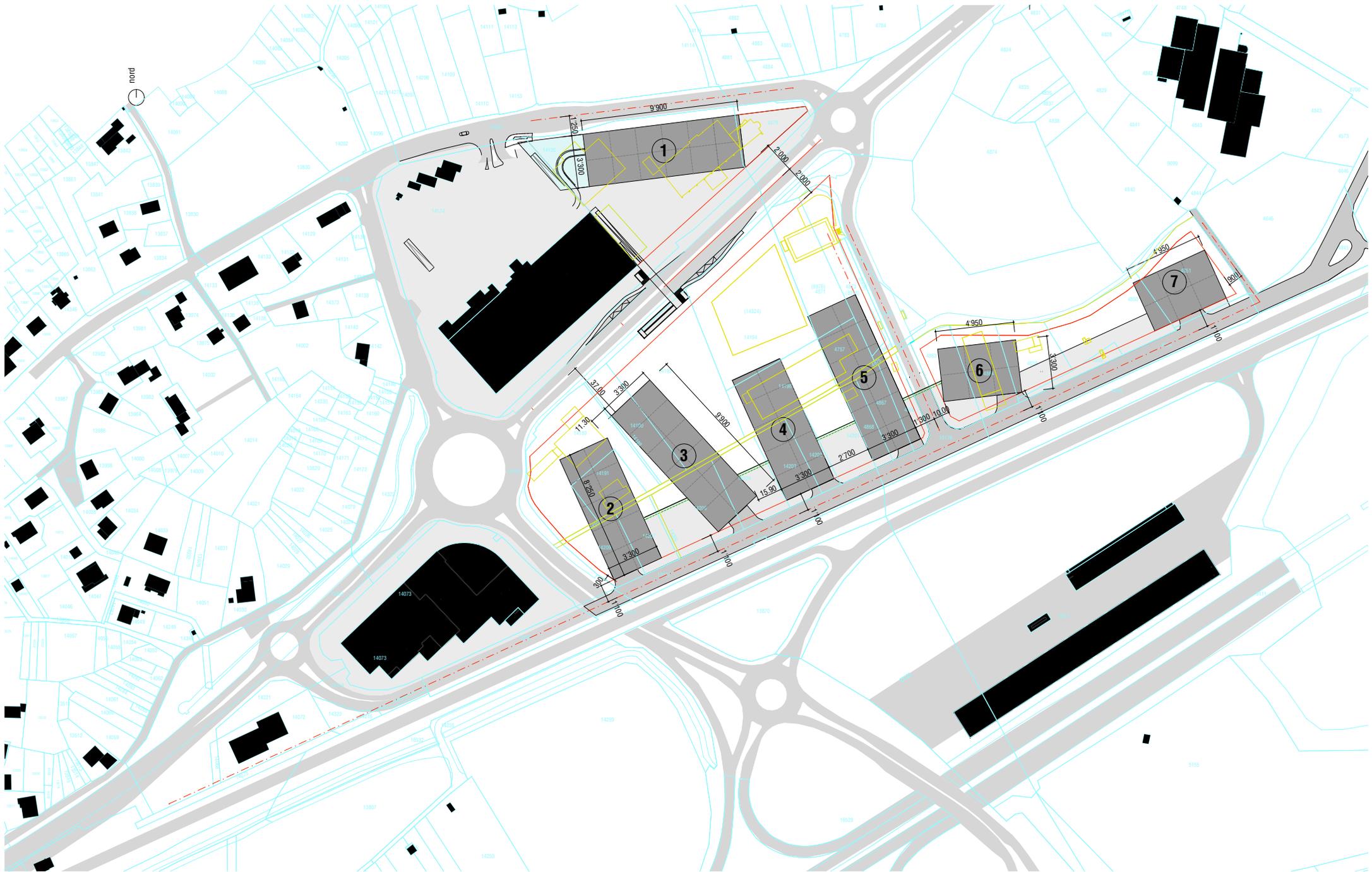
Approuvé par le Conseil municipal  
le 21 novembre 2006





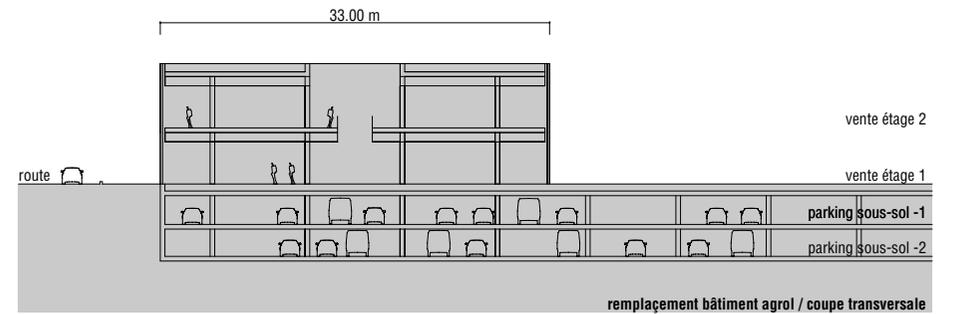
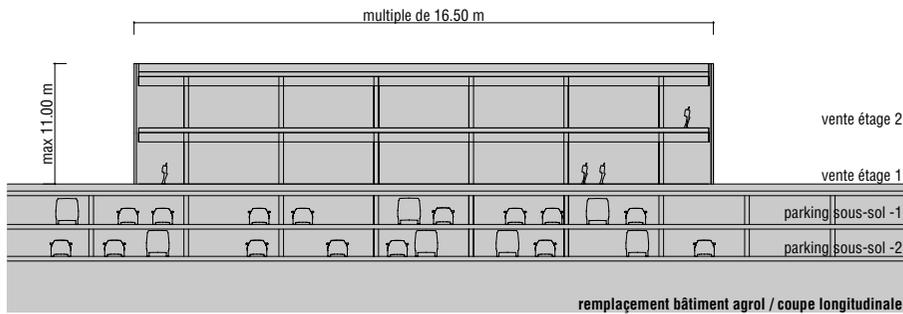
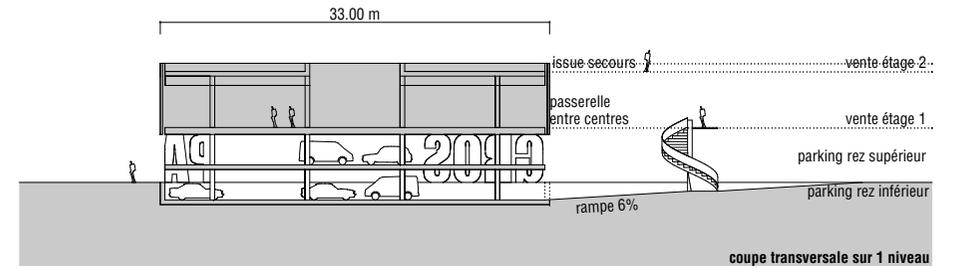
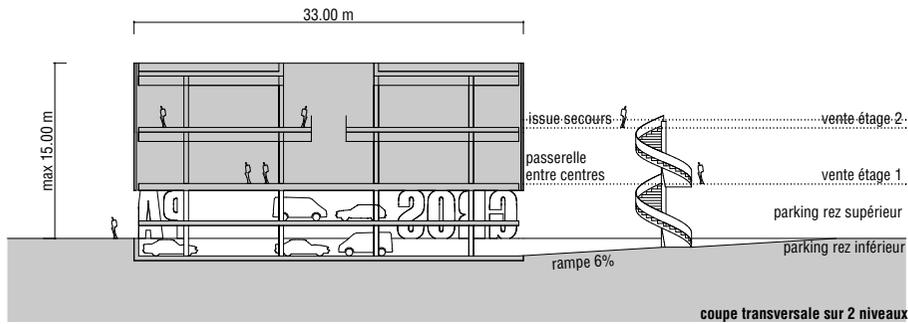
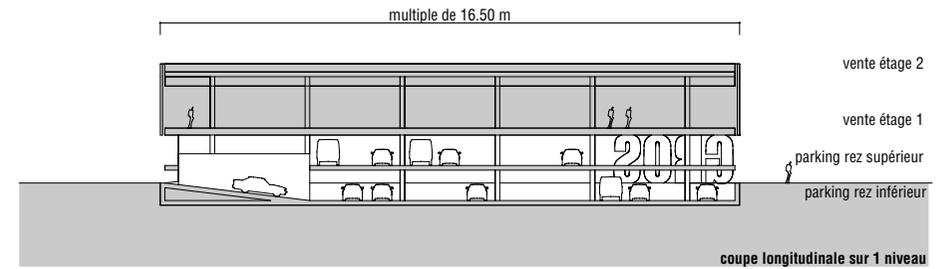
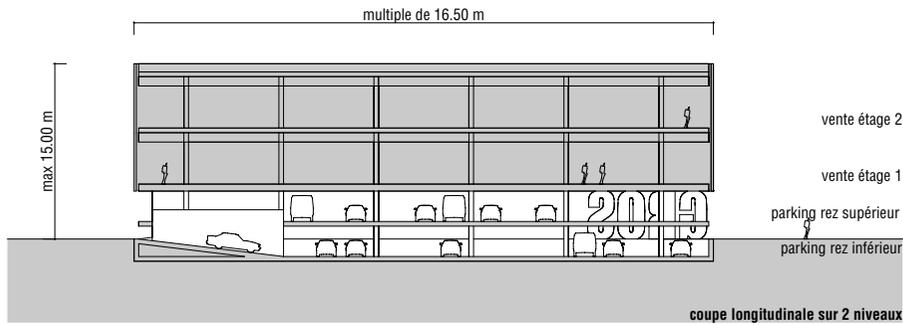
périmètre concerné  
à démolir

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



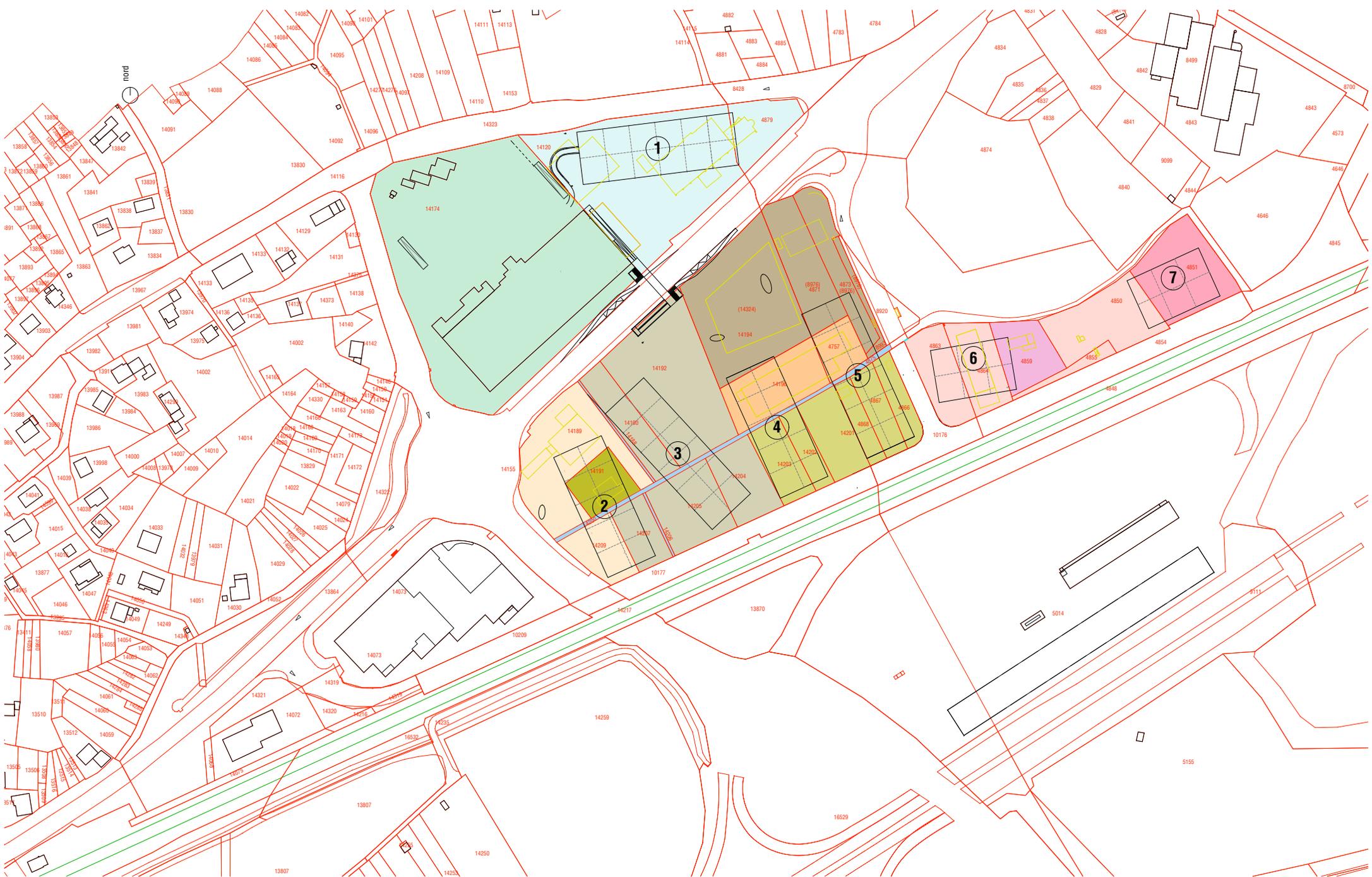
à démolir  
alignement  
limite à bâtir

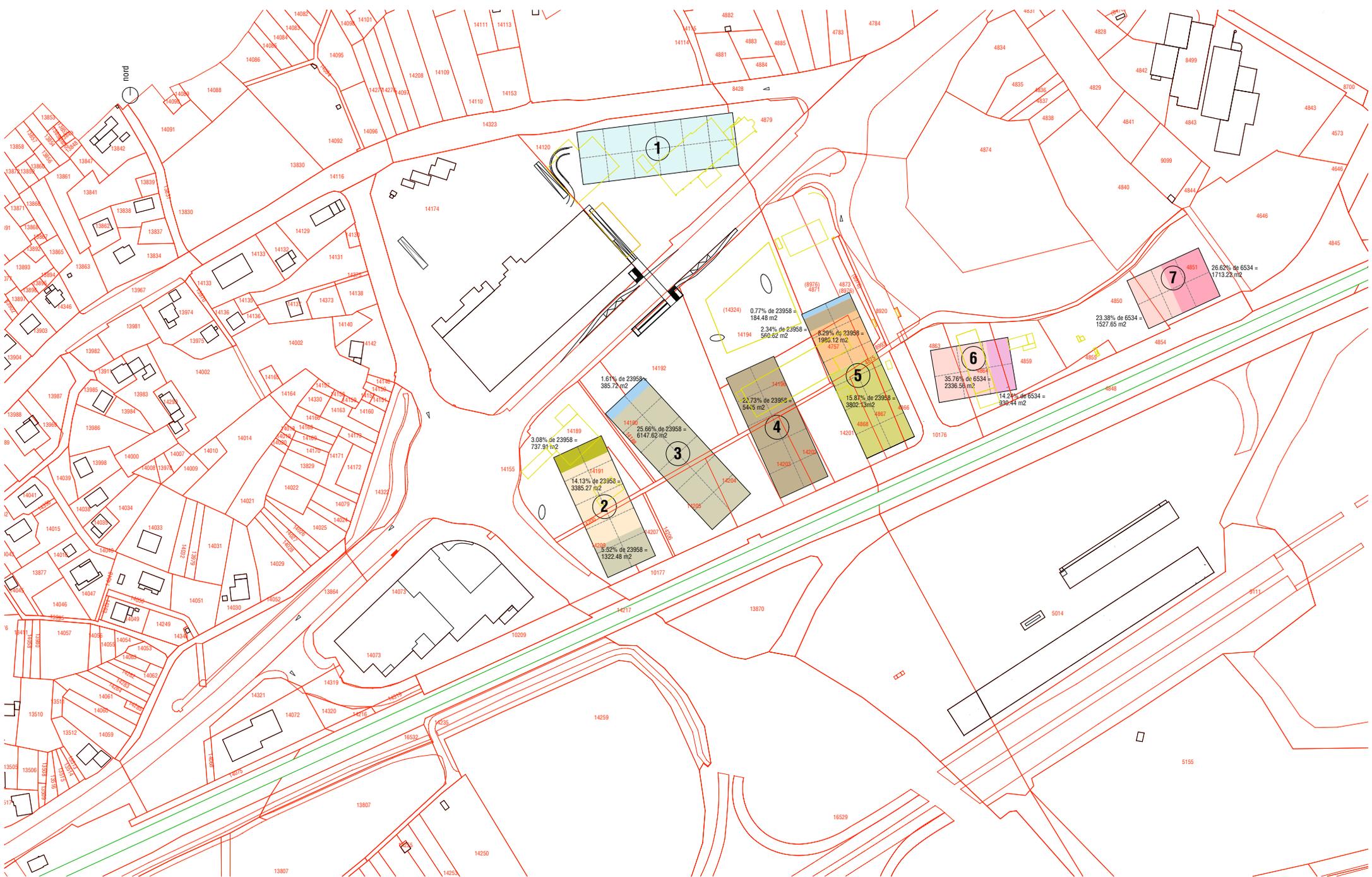


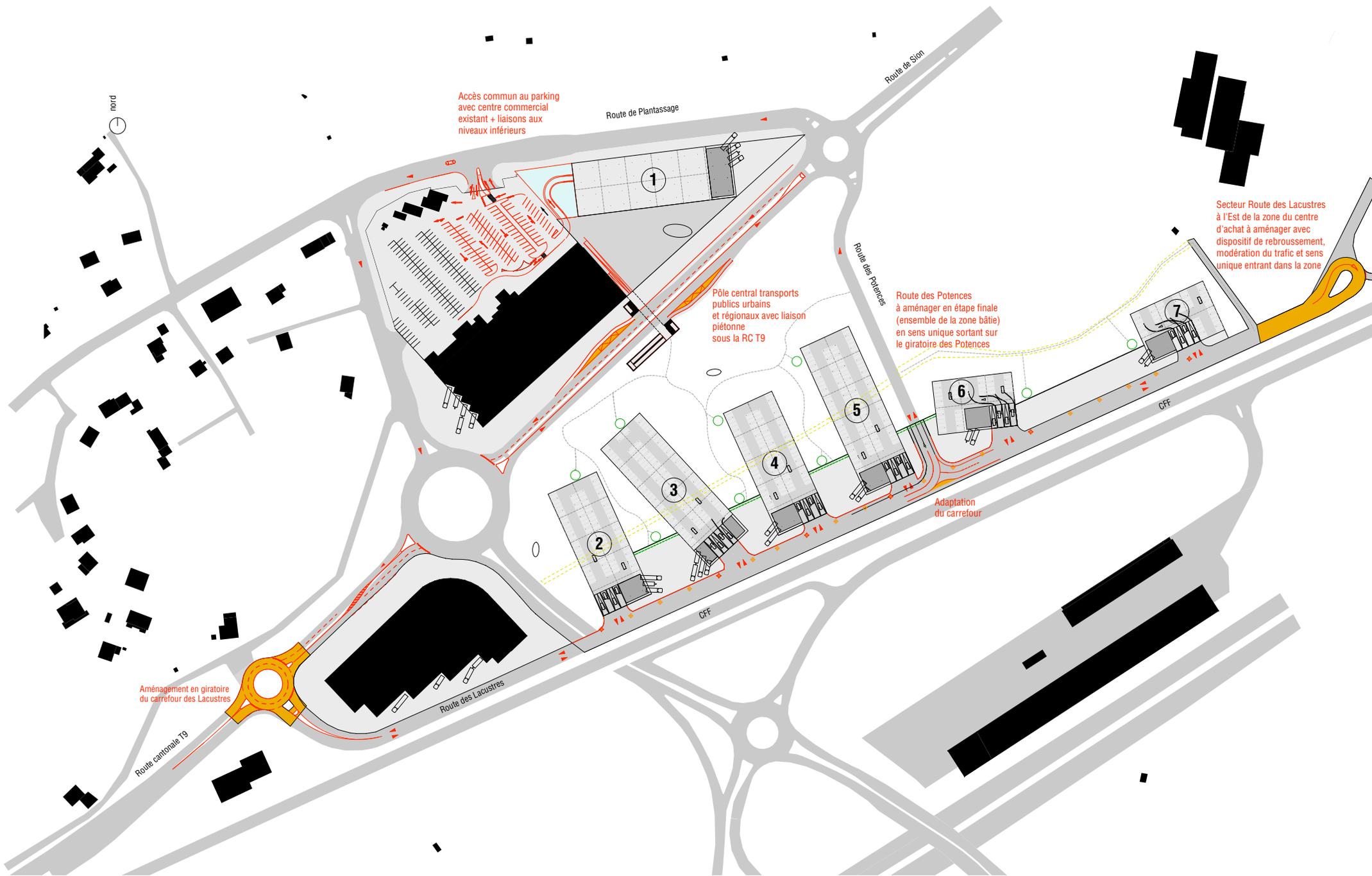




périmètre concerné  
à démolir







Accès commun au parking avec centre commercial existant + liaisons aux niveaux inférieurs

Route de Plantassage

Route de Stom

Pôle central transports publics urbains et régionaux avec liaison piétonne sous la RC T9

Route des Potences à aménager en étape finale (ensemble de la zone bâtie) en sens unique sortant sur le giratoire des Potences

Secteur Route des Lacustres à l'Est de la zone du centre d'achat à aménager avec dispositif de rebroussement, modulation du trafic et sens unique entrant dans la zone

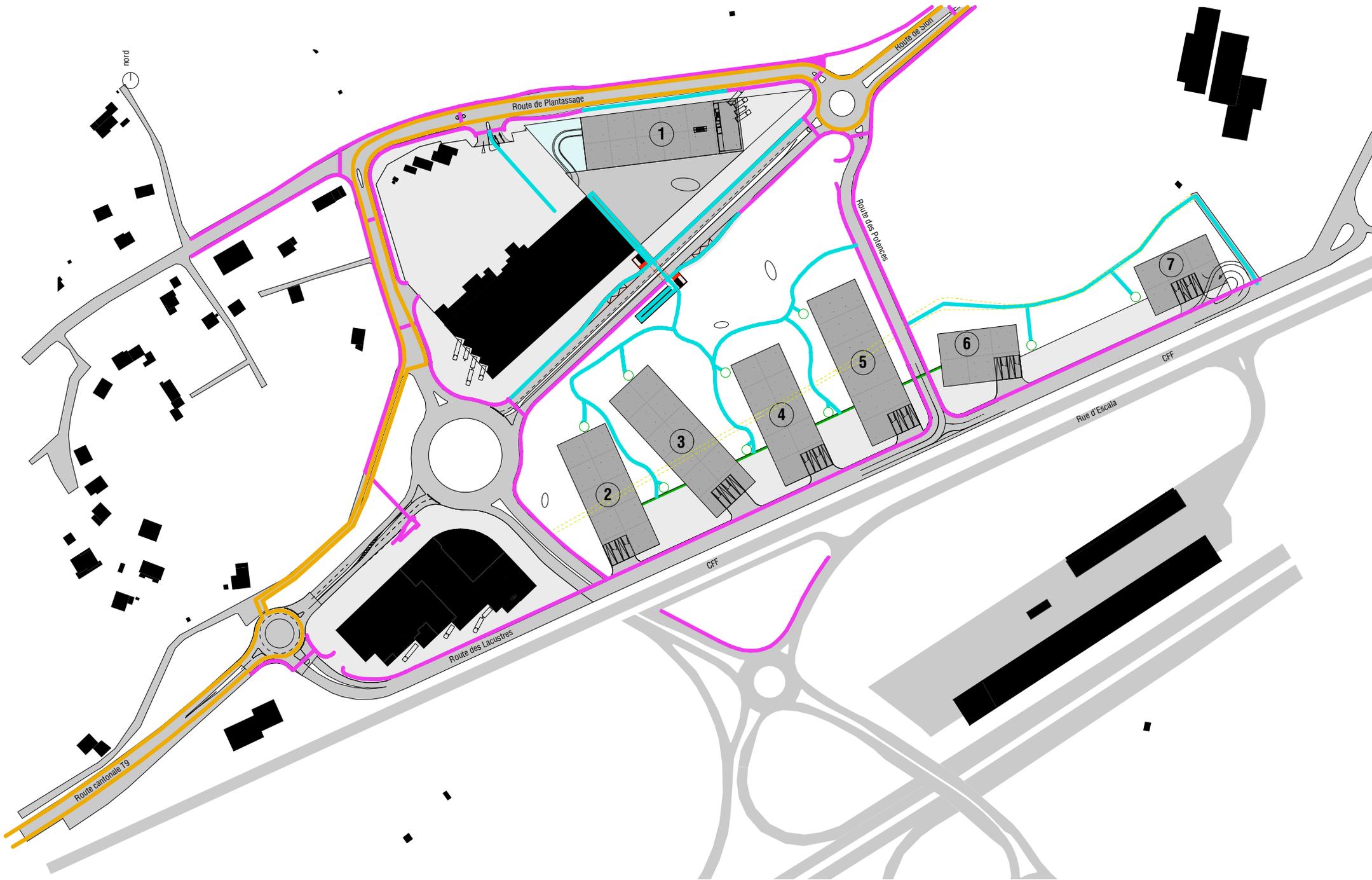
Adaptation du carrefour

Aménagement en giratoire du carrefour des Lacustres

Route cantonale 79

Route des Lacustres

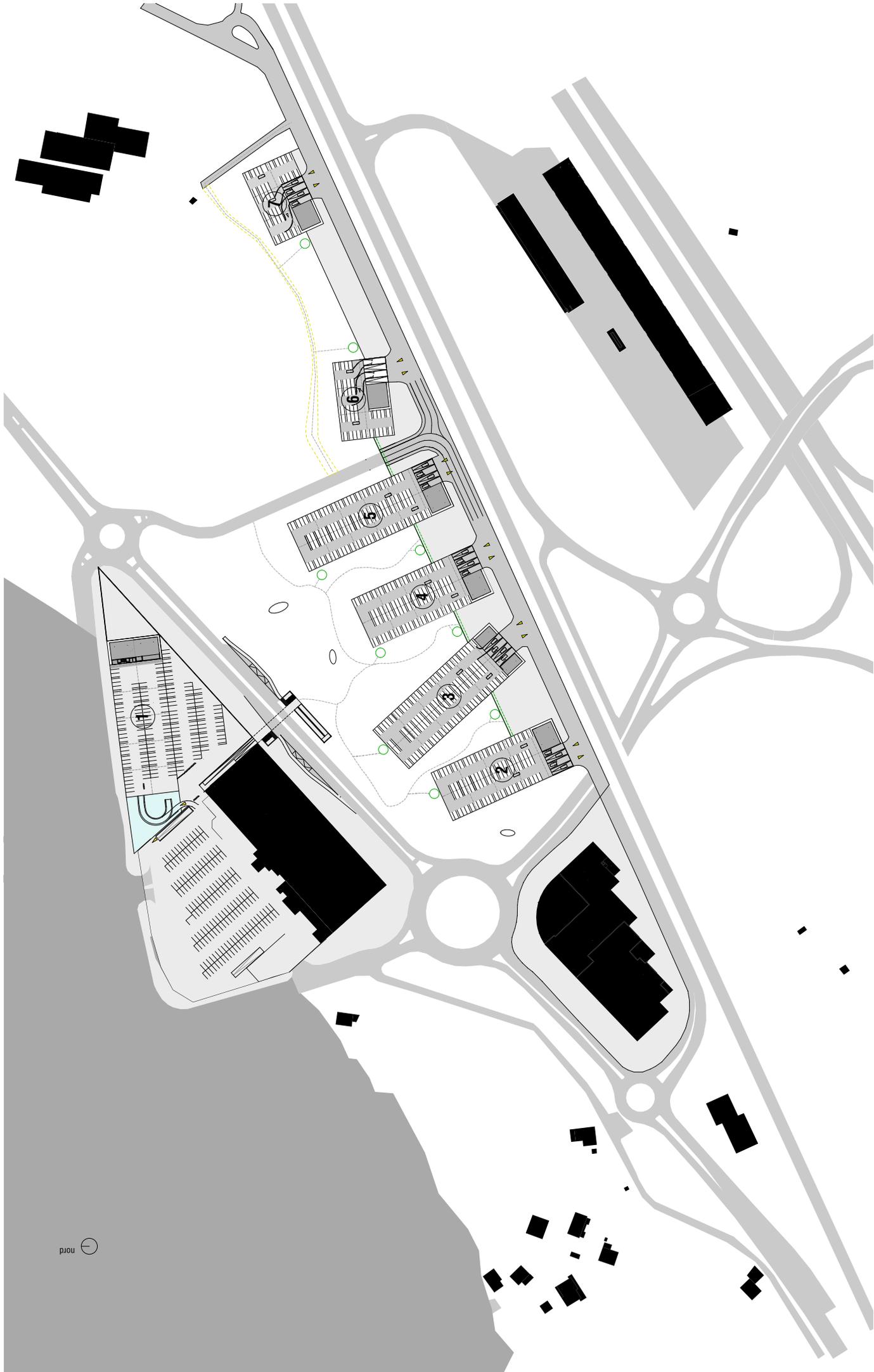
aménagements routiers (génie civil) projetés  
 modification de la circulation des véhicules



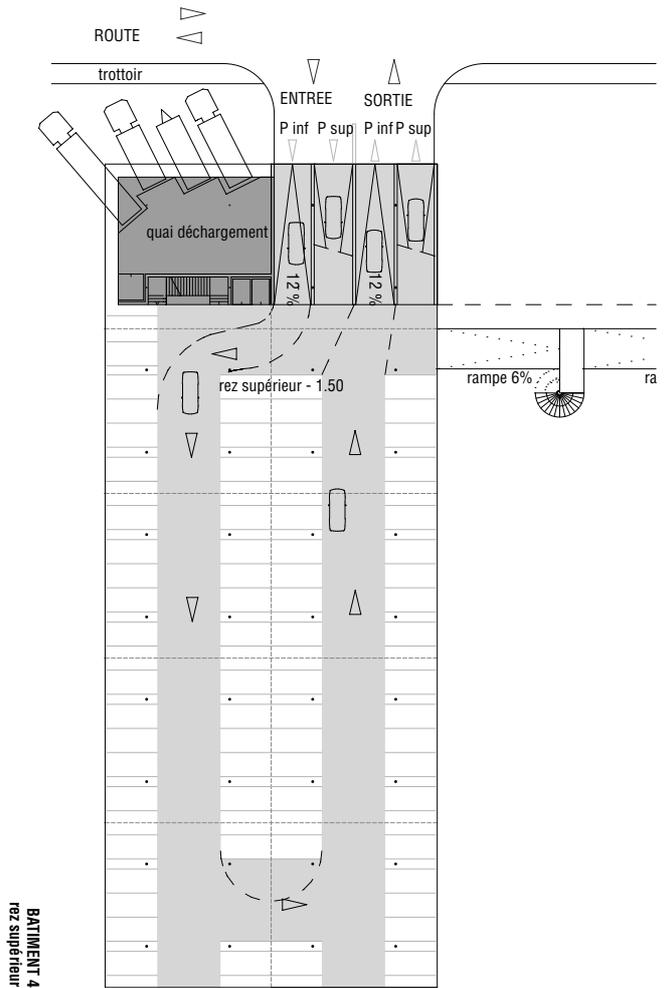
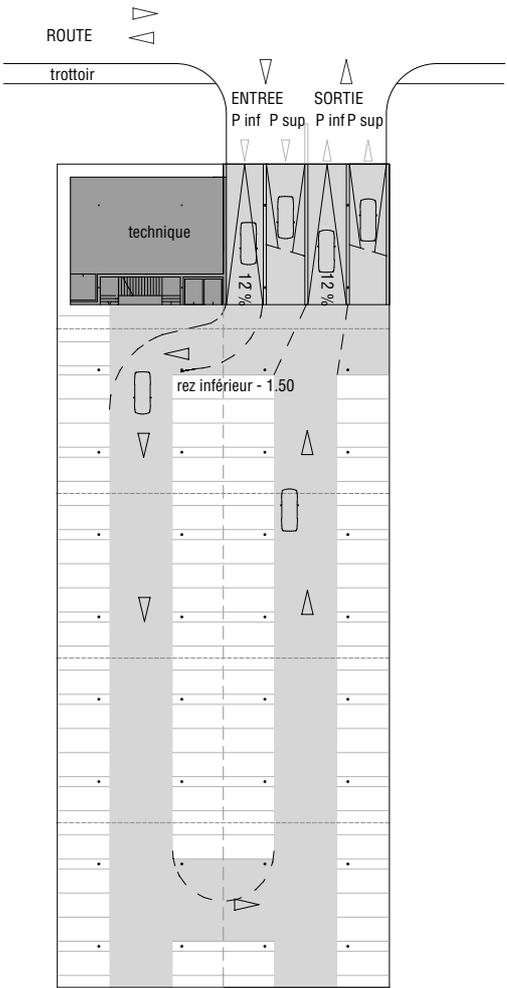
- cheminements piétonniers existants
- cheminements piétonniers projetés
- pistes et cheminements cyclables

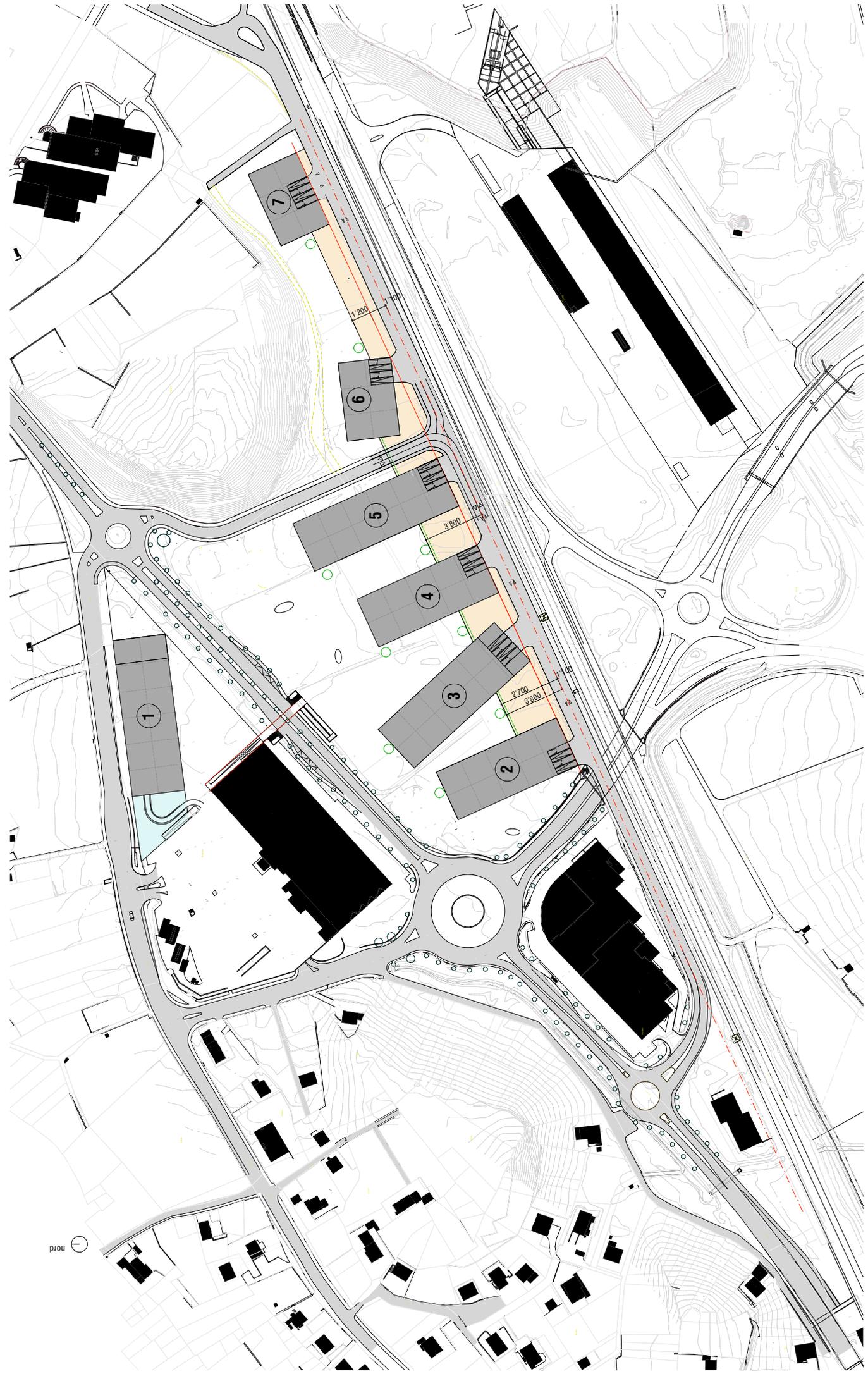
**2.8 TRANSPORTS PUBLICS - LIAISONS PIETONNES** échelle 1/3000 août 2006





nord

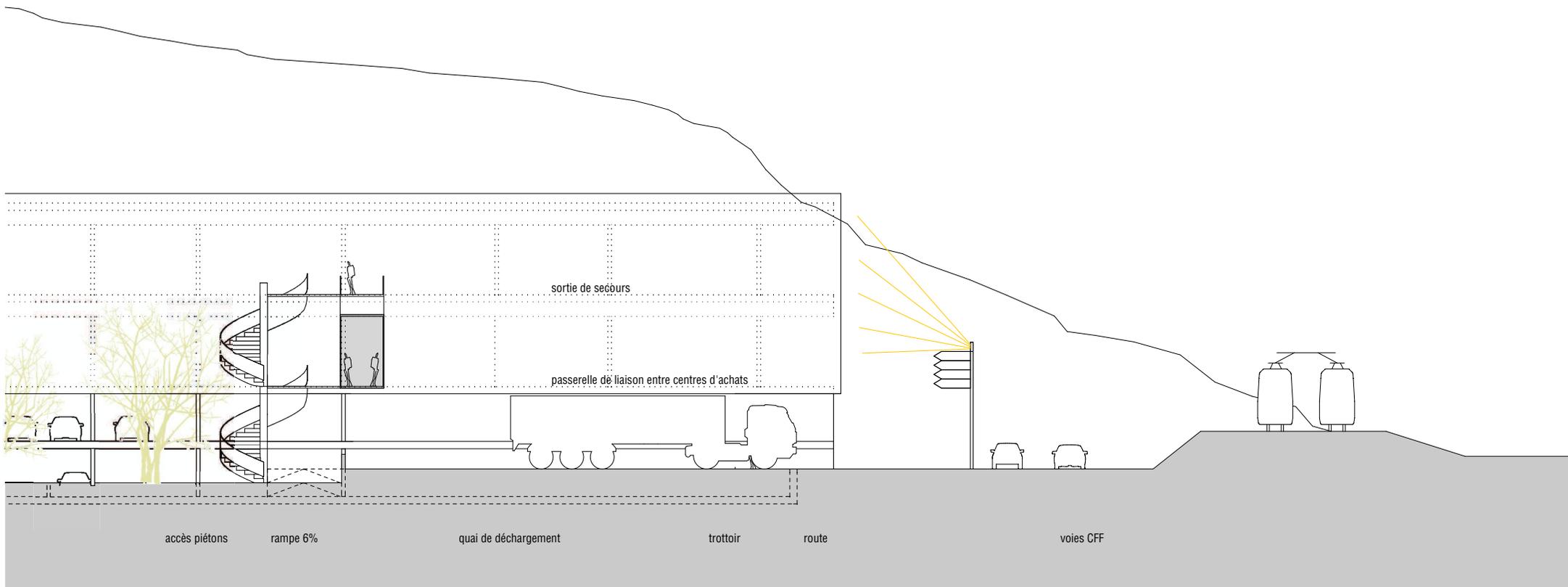


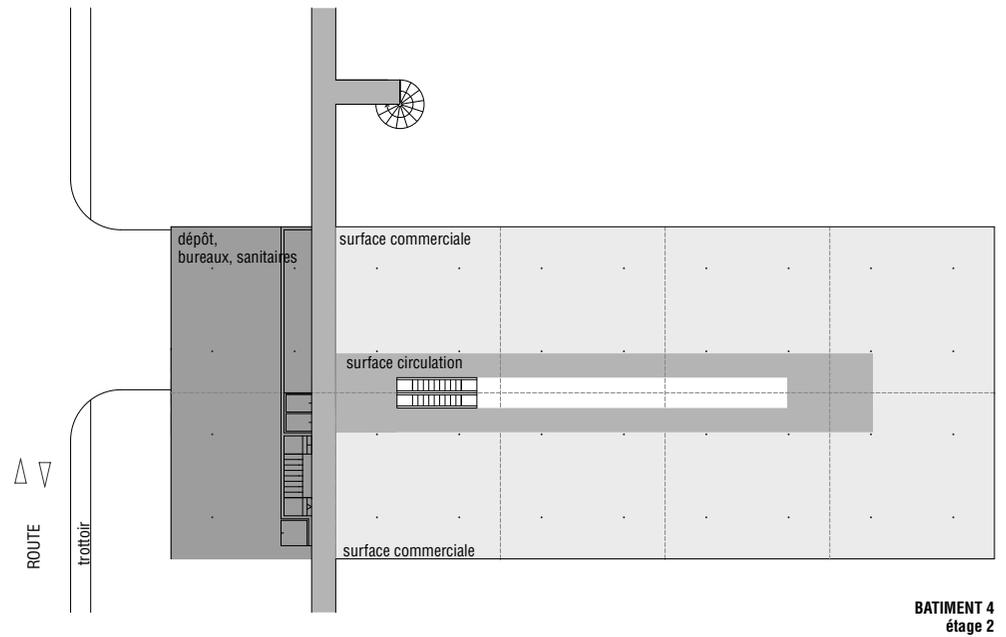


nord

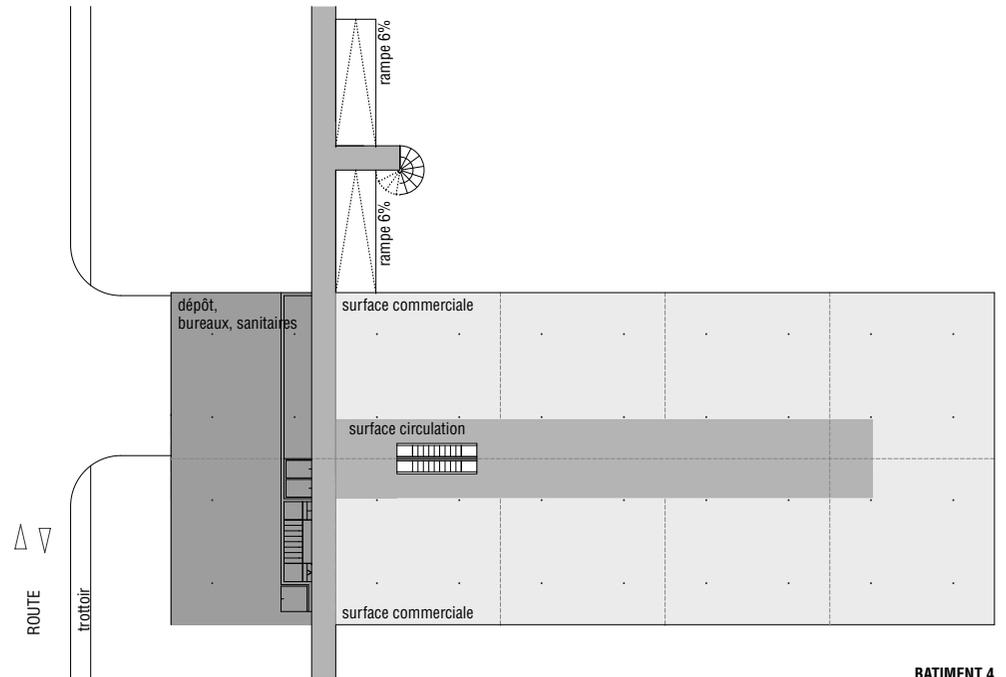
espace tampon: place de rebussement et de déchargement  
mais parcage non autorisé

**2.12 ESPACE TAMPON** échelle 1/3000 août 2006





BATIMENT 4  
étage 2



BATIMENT 4  
étage 1

**BWB ton naturel**  
couche d'oxyde GS,  
non compactée

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

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

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

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

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

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

**BWB ton naturel**  
NCS S 2000 N

**BWB P1**  
NCS S 2005-G90Y

**BWB 3115**  
NCS S 3010-Y10R

**BWB C60-2**  
NCS S 4040-G90Y

**BWB C60-3**  
NCS S 5030-Y10R

**BWB C60-4**  
NCS S 7020-Y50R

**BWB Bronze 3N**  
NCS S 3010-Y30R

**BWB P2**  
NCS S 4005-G80Y

**BWB 3145**  
NCS S 5010-Y10R

**BWB C62-2**  
NCS S 5040-Y90R

**BWB C62-3**  
NCS S 6020-R10B

**BWB C62-4**  
NCS S 7010-Y70R

**BWB Bronze 4N**  
NCS S 5020-Y20R

**BWB P3**  
NCS S 5005-G80Y

**BWB 3165**  
NCS S 6010-Y10R

**BWB C63-2**  
NCS S 7020-B30G

**BWB C63-3**  
NCS S 7020-G10Y

**BWB C63-4**  
NCS S 8010-R90B

**BWB Bronze 5N**  
NCS S 5030-Y50R

**BWB P4**  
NCS S 7005-G80Y

**BWB 3175**  
NCS S 7010-Y10R

**BWB C64-2**  
NCS S 7020-R90B

**BWB C64-3**  
NCS S 7020-Y90R

**BWB Bronze 21N**  
NCS S 6030-Y70R

**BWB 3178**  
NCS S 8005-Y20R

**BWB C65-2**  
NCS S 3050-Y20R

**BWB C65-3**  
NCS S 4040-Y20R

**BWB C65-4**  
NCS S 6030-Y50R

**BWB 3180**  
NCS S 8005-G20Y

**BWB C66-2**  
NCS S 4040-Y70R

**BWB C66-3**  
NCS S 4040-Y80R

**BWB C66-4**  
NCS S 6030-Y90R

**BWB C67-2**  
NCS S 6030-G10Y

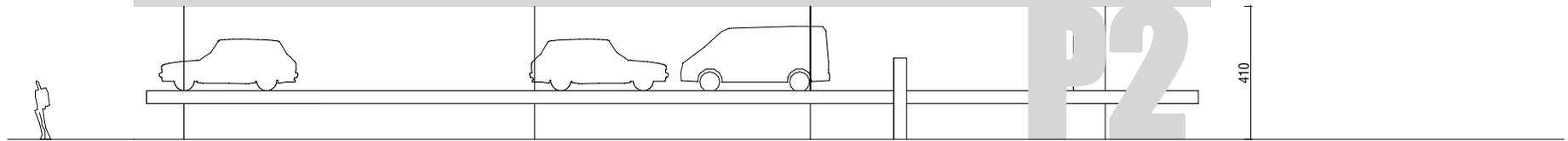
**BWB C67-3**  
NCS S 7010-G10Y

**BWB C67-4**  
NCS S 7020-G50Y

**PETITE SIGNALÉTIQUE**  
 sur partie supérieure  
 hauteur des logos  
 logos hauteur 70 cm  
 espace entre logos 15 cm

50  
 15 70 35

- 01\_MAGASIN
- 02\_COMMERCE
- 03\_DETAILLANT
- 04\_DISTRIBUTEUR
- 05\_SPORT
- 06\_MEUBLES
- 07\_ELECTRONIQUE
- 08\_INFORMATIQUE
- 09\_PLANTES
- 10\_ACCESOIRES
- 11\_VOYAGES
- 12\_BEAUTE

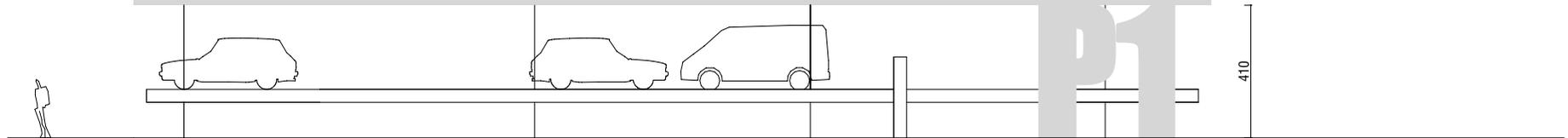


**GRANDE SIGNALÉTIQUE**  
 sur partie inférieure  
 hauteur des logos  
 logos hauteur 410 cm  
 police "IMPACT" gras

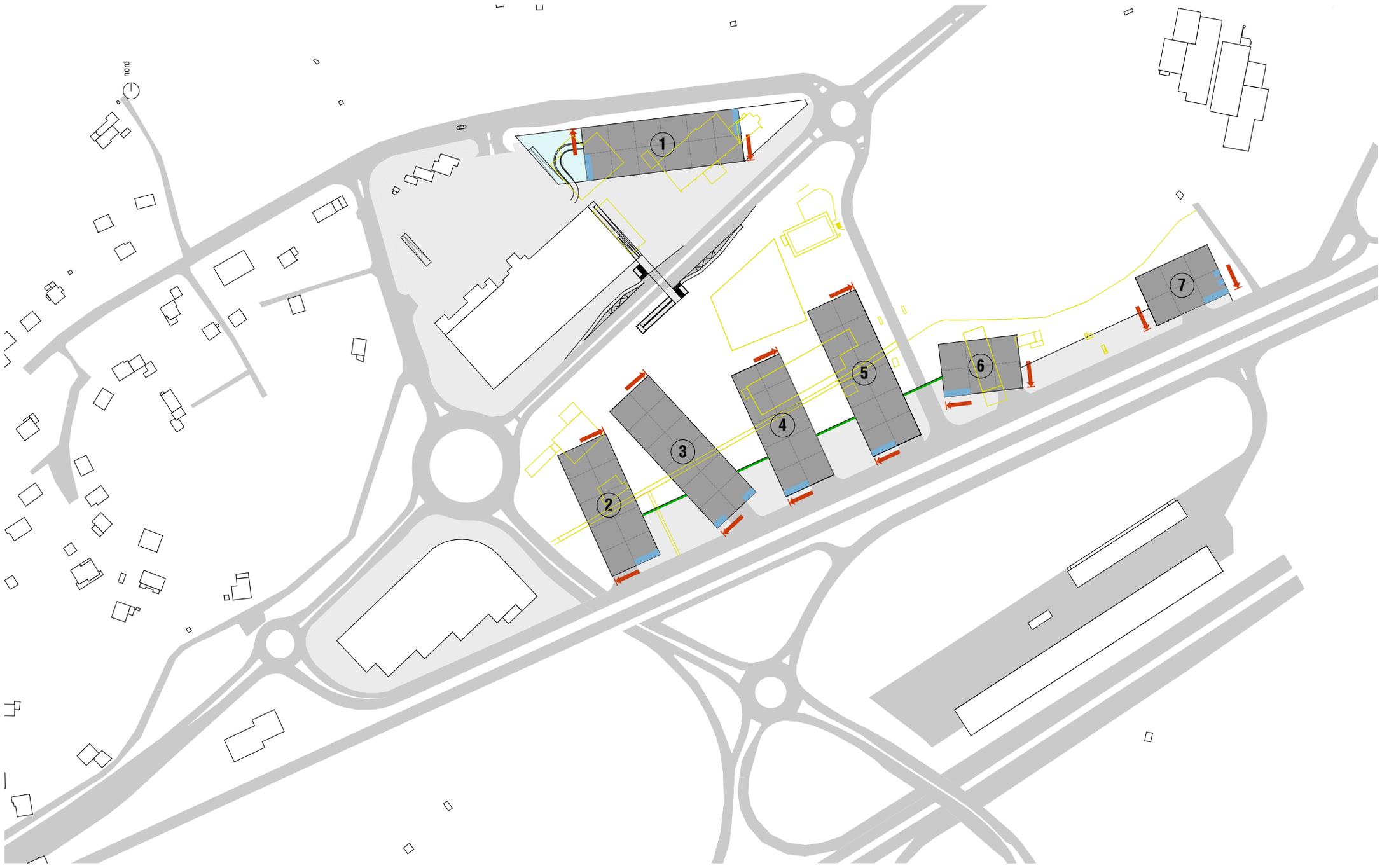
**PETITE SIGNALÉTIQUE**  
 sur partie supérieure  
 hauteur des logos  
 logos hauteur 70 cm  
 espace entre logos 15 cm

50  
 15 70 35

- 01\_MAGASIN
- 02\_COMMERCE
- 03\_DETAILLANT
- 04\_DISTRIBUTEUR
- 05\_SPORT
- 06\_MEUBLES



**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