

## CRÉATION D'UN PARC D'ACTIVITÉS SUR LE SITE DE L'ANCIENNE RAFFINERIE DE PETIT-COURONNE (76)

### Pièce PA2 - Permis d'aménager



### Notice de présentation du projet d'aménagement Cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères

Permis d'aménager modificatif juin 2020

## Préambule

La reconversion de l'ancienne raffinerie Petroplus menée par l'entreprise VALGO, depuis qu'elle a racheté le site en 2015, prévoit l'aménagement d'un parc d'activités à dominante de logistique sur une emprise d'une superficie de 57ha18a34ca.

Le projet a été autorisé par voie de Permis d'Aménager, déposé le 1er Août 2019 sous les dispositions du PLU de Petit Couronne, et délivré par la Ville le 10 mars 2020.

Le présent dossier de Permis d'Aménager modificatif a pour objet de prendre en compte les principales évolutions du projet survenues au cours des études opérationnelles postérieures à la délivrance du Permis d'Aménager.

Cette notice constitue la pièce PA2 de ce dossier de Permis d'Aménager modificatif. Elle présente les dispositions urbaines architecturales et paysagères de cette évolution du projet d'ensemble. Elle a pour objets :

- De rappeler les grandes options d'aménagement qui ont guidé la reconfiguration du site.
- De décrire à nouveau le projet d'ensemble du parc d'activités autant du point de vue de son fonctionnement que de celui des principes paysagers et spatiaux qu'il met en œuvre.
- D'exposer les principales prescriptions urbaines, architecturales et paysagères définies par ailleurs dans le cahier des charges du lotissement afin d'assurer une bonne intégration du projet dans le contexte géographique et urbain, ainsi qu'une cohérence entre les différents projets immobiliers du lotissement.

NB : Ces éléments seront déclinés dans le Cahier des Charges du lotissement qui sera communiqué aux acquéreurs.

## PARTIE I – LE PROJET

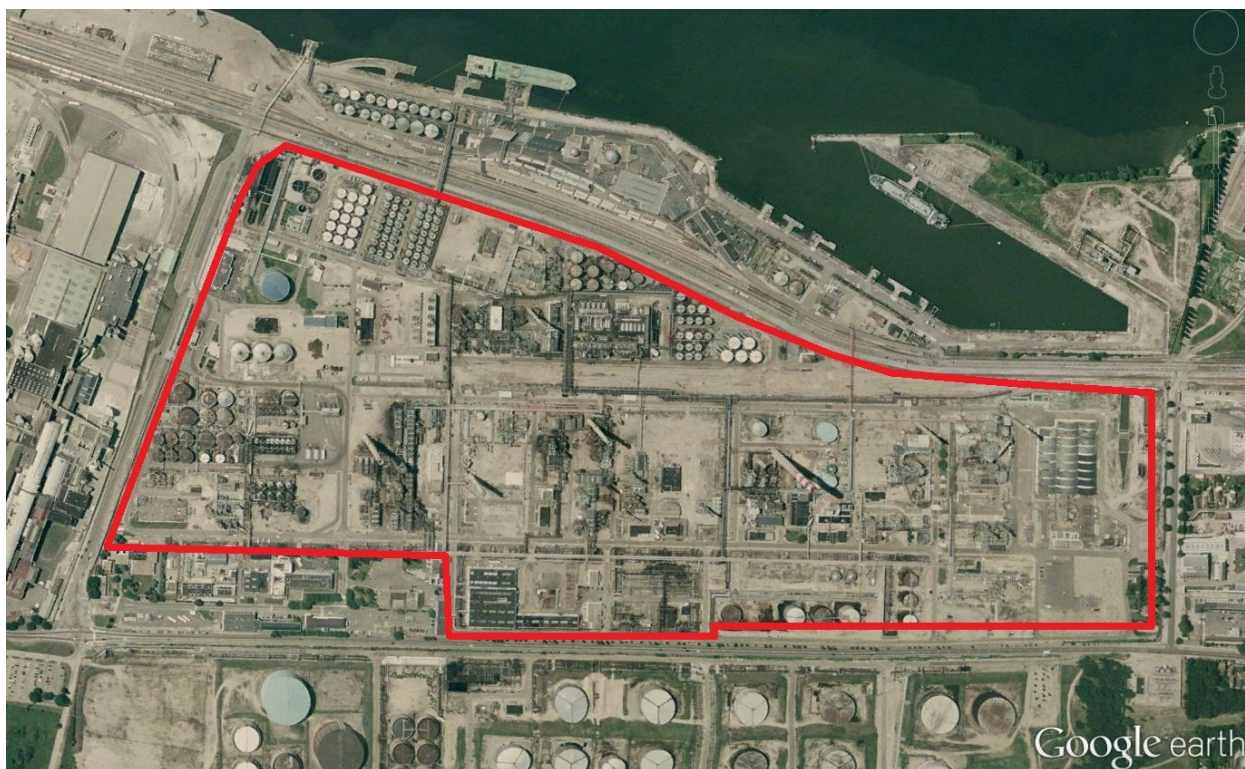
---

### I.1 - CONTEXTE ET ENJEUX LIÉS AU SITE

La première raffinerie de Petit-Couronne a été ouverte en 1929. Elle occupait un site de 225 hectares et employait environ 550 employés. Elle a fait vivre un grand nombre de sociétés aux alentours avant sa fermeture en avril 2013.

Situé au Sud de la commune, le terrain de l'ancienne raffinerie est bordé à l'Est par la rue Aristide Briand, au Sud par la rue Sonopa, à l'Est par le boulevard Maritime et au Nord par le boulevard Cordonnier. Il s'insère entre le centre-ville de Petit-Couronne et l'entrée nord de Grand-Couronne.

Très fortement marquée par son passé industriel, l'emprise fonctionne comme un enclos hermétique par rapport à son environnement. Les contraintes de fonctionnement et de sécurité liées aux activités de la raffinerie l'ont isolé de son contexte urbain et géographique. L'un des principaux enjeux de la reconversion engagée par Valgo est d'inscrire à nouveau cette emprise dans son milieu, en créant un quartier d'activités qui dialogue avec l'environnement proche et lointain.



**Périmètre du permis d'aménager**

## I.2 - LE SITE ACTUEL

### *Le grand paysage*

Le grand paysage est fortement caractérisé par la vallée de la Seine et son méandre. Le fleuve s'écoule à moins de 200 mètres à l'Ouest du site. Il est dominé par deux collines boisées à l'Est et à l'Ouest, dont la proximité mérite d'être mise en valeur.

Il s'agit donc de reconstituer la relation Est/Ouest entre ces collines par-delà le lit du fleuve, aujourd'hui interrompue dans son point bas par la raffinerie.



### *Le contexte urbain*

Le site actuel fonctionne comme une enclave fermée qui n'entretient aucun dialogue avec son environnement urbain. Ce caractère fermé est particulièrement évident sur la rue Aristide Briand, voie très historique et naturelle de liaison entre les deux communes de Petit-Couronne et de Grand-Couronne, qui permettait d'exploiter les terrains le long du fleuve en se tenant éloigné des hautes eaux. L'implantation de la raffinerie Petroplus sur 225 ha de part et d'autre de cette rue, devenue voie départementale, lui a fait perdre tout caractère distributif. Bornée de part et d'autre par des clôtures en béton et devenue voie de transit sans qualité urbaine, elle n'entretient désormais aucun lien avec le paysage.

Au Nord, la confrontation de l'univers industriel de la raffinerie avec le centre-ville de Petit-Couronne de part et d'autre du boulevard Cordonnier est particulièrement abrupte.

Au sud, la rue Sonopa présente l'aspect d'un espace délaissé de la ville, entre deux mégastructures industrielles (raffinerie et papeterie UPM/La Chapelle Darblay). De par sa taille et sa situation, il pourrait conforter la liaison colline/fleuve/colline.

A l'ouest, le boulevard Maritime, inclus dans le domaine du Grand Port Maritime de Rouen (GPMR/Haropa), est de caractère purement industriel et portuaire. La reconfiguration du site Pétroplus peut être l'occasion d'engager une requalification paysagère.



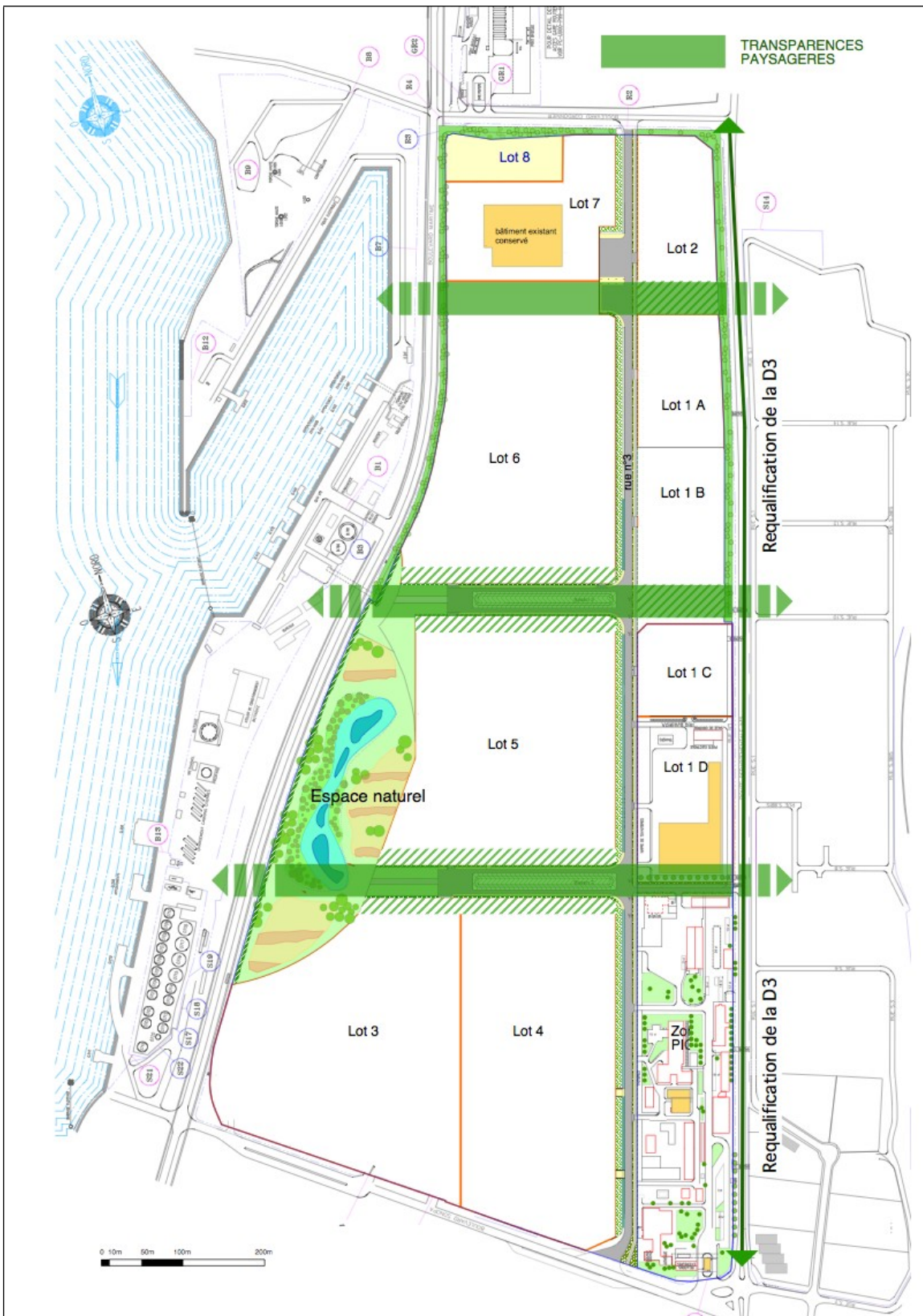


Schéma des intentions

## I.4 - LE PLAN GÉNÉRAL

### I.4.1. Les grands principes

Le parti général d'aménagement est structuré par une avenue de distribution Nord/Sud à l'emplacement d'une ancienne voie (« voie n°3 »). Cette avenue débouche au Nord sur le boulevard Cordonnier et au Sud sur la rue Sonopa.

Elle dessert deux espaces orientés Est/Ouest (un au Sud et un au centre), desservant les lots dans la profondeur. Ces espaces, dénommés cours, sont largement dimensionnés. Dans leur prolongement, à l'intérieur des lots, des zones paysagées non aedificandi devront être respectées de manière à préserver des transparences et des liens visuels entre les deux coteaux, par-delà le fleuve.

Il n'est pas prévu de cours au Nord de la zone, mais la transparence visuelle sera assurée par une zone non aedificandi paysagère au Sud du lot 7.

Le cours Sud débouche sur l'espace boisé classé à créer à l'ouest de l'opération. Cette disposition permet à cet espace de contribuer à la qualité paysagère de l'ensemble du parc d'activités. L'EBC a créer déborde volontairement de l'emprise de l'espace boisé classé défini au PLU.

### I.4.2. Découpage en lots

Le permis d'aménager sera découpé sur une base de 12 lots à bâtir maximum. Une configuration de lotissement est présentée à titre d'exemple sur une base de 8 lots à bâtir.

Les lots 1A, 1B, 1C, 2, 3, 4, 5 et 6 sont des lots à bâtir.

Ils pourront être réunis sans que cela donne lieu à un permis d'aménager modificatif.

Les lots 7 et 1D sont pour leur part bâtis.

Le lot 8 est un lot d'espace commun qui sera paysagé. Il est identifié comme un lot dans les plans pour plus de clarté. Il sera accessible via une servitude de passage instaurée sur le lot 7, pour rejoindre la sortie commune donnant sur l'avenue Cordonnier.





### I.4.3. Une trame viaire différenciée

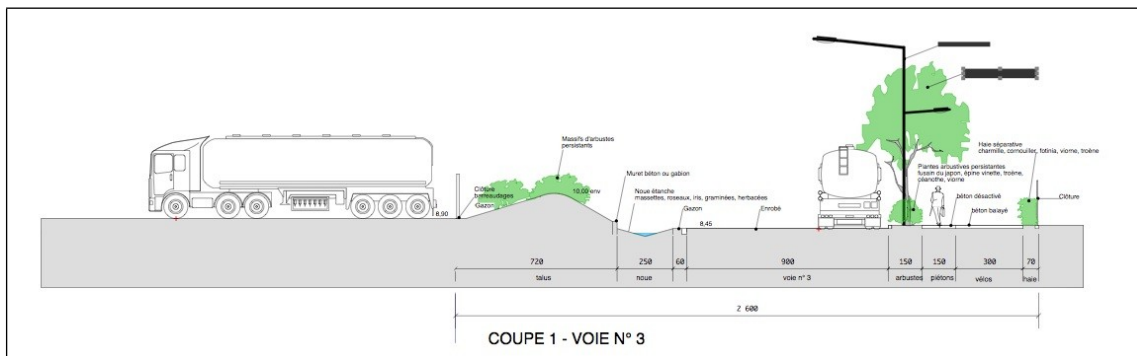
Trois types de voies sont différenciés ainsi qu'il suit.

#### L'avenue n°3

Cette voie structurante Nord/Sud distribue l'ensemble du parc d'activités. Son profil est conçu pour lui conférer une unité de traitement et un caractère urbain dans la continuité du réseau des espaces publics de la ville.

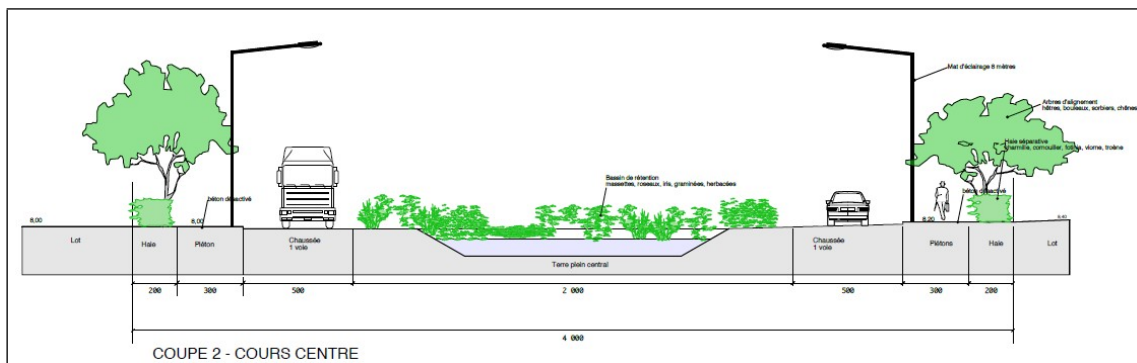
Les espaces de livraison internes aux différents lots sont mis à distance par un talus aménagé en bordure de la voie. Sur la rive opposée de l'avenue, un large trottoir accueille une piste cyclable séparée et protégée de la circulation par des plantations d'alignement.

La chaussée est dimensionnée de façon à recevoir trois bandes de roulement permettant de gérer les tourne à gauche.



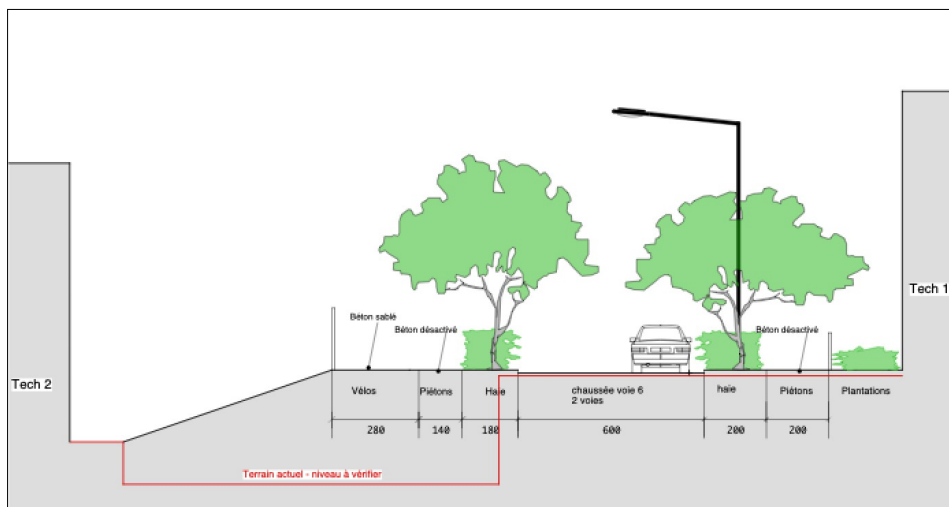
#### Les cours

La largeur des cours est conçue pour permettre aux poids lourds d'effectuer un demi-tour en extrémité. L'espace central reçoit un bassin de rétention des eaux pluviales accueillant des plantations de zone humide. De part et d'autre de l'espace central, deux trottoirs de 3 mètres de large sont accompagnés d'un alignement d'arbres et d'une haie devant la clôture délimitant les lots.



### La voie n°6

La voie n°6 crée une jonction entre la voie n°3 et la rue Aristide Briand. Sa circulation est réservée aux véhicules légers. Le tourne-à-gauche sera interdit pour rentrer ou sortir de la zone d'aménagement de façon à éviter le cisaillement de la D3.



Profil voie n°6

#### I.4.4. Les principes de circulation

##### La circulation des véhicules lourds

L'accès principal au lotissement se situe sur la rue Sonopa. Dans le souci de limiter la circulation des poids lourds sur le boulevard Cordonnier et les nuisances qui en découlent, l'accès Nord est réservé aux lots 2 et 7. Un portique de limitation de hauteur au droit du lot 7 interdit la traversée Nord/Sud du parc par la rue n°3. Dans le sens de la sortie, les poids lourds sont orientés exclusivement vers la Seine via le boulevard Maritime pour éviter tout risque de congestion du carrefour entre le boulevard Cordonnier et la D3.

Les accès des poids lourds aux lots 1A, 1B, 1C et 1D se font par la rue SONOPA, via la rue n°3.

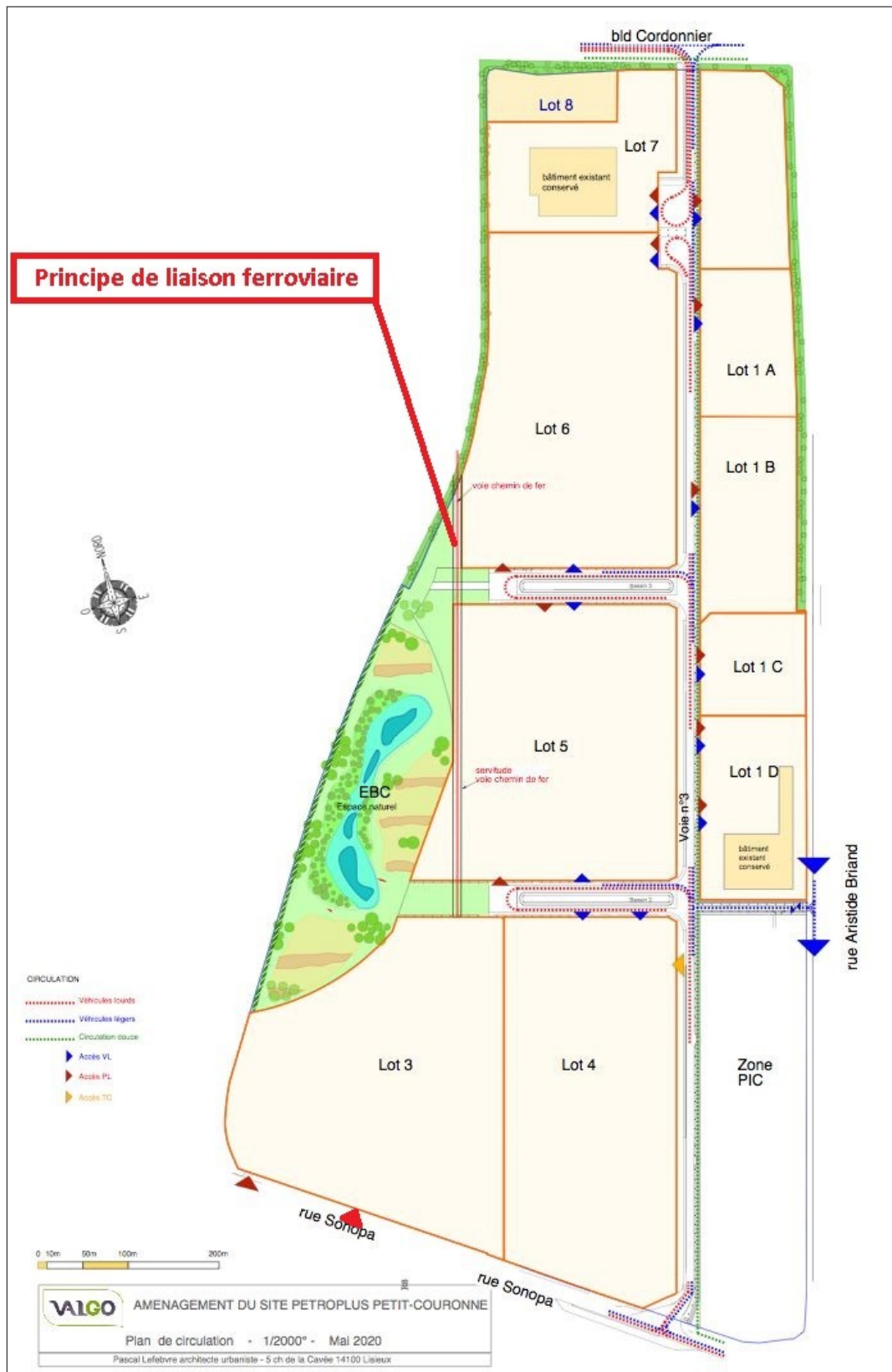
Les accès des poids lourds aux lots 3, 4, 5 et 6 s'effectuent par les cours adjacents. Le lot n°3 bénéficie d'un accès poids lourds supplémentaire par la rue Sonopa.

##### Les transports collectifs

Des transports collectifs à destination du personnel des entreprises présentes sur le site pourront être mis en place et autorisés à traverser le lotissement. L'accès des bus aux différents lots pourra s'effectuer indifféremment par la rue n°3 ou par les cours.

##### La circulation des véhicules légers

Les véhicules légers accèdent au lotissement par le boulevard Cordonnier ou par la rue Sonopa. L'accès des véhicules légers aux différents lots s'effectue indifféremment par la rue n°3 ou par les cours.



Principes de circulation des PL et VL

### **Les circulations douces**

Il est prévu d'aménager une piste cyclable le long de l'avenue n°3. Cette piste cyclable sera localisée en retrait de la voie n°3 pour sa sécurisation.

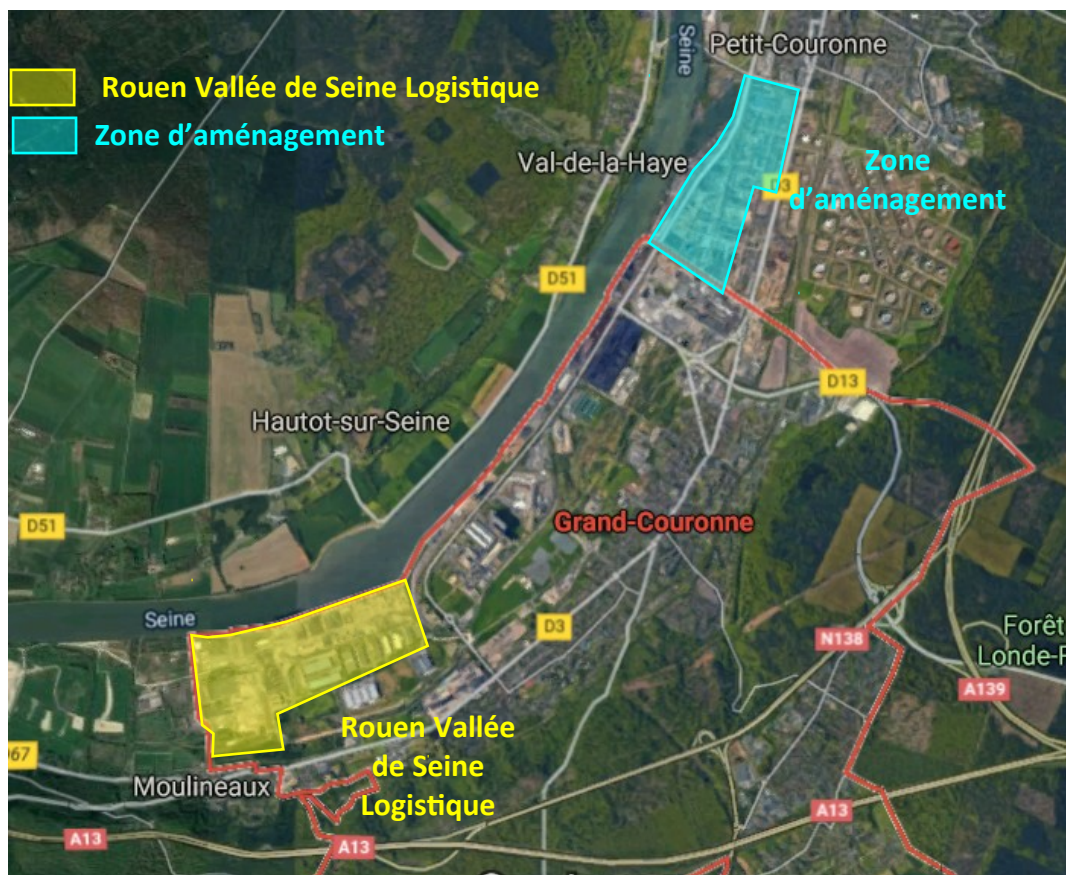
### **Accessibilité par voie ferroviaire**

Afin de réserver la possibilité d'un accès ferroviaire par les preneurs de lot à partir de la voie existante en bordure du boulevard Maritime, il est prévu que ceux-ci réservent une bande de terrain de 9 m par rapport à la limite de propriété. Cette bande permettra l'implantation de la voie ferrée le long de l'espace naturel (EBC) et jusqu'au cours Sud afin de permettre l'accès par ce mode aux lots 3, 4, 5 et 6.

Voir le schéma de principe d'implantation ci-dessus.

### **Accessibilité par voie fluviale**

Compte tenu des marchandises qui seront distribuées par les acquéreurs de lots, la desserte la plus probable sera le terminal Rouen Vallée de Seine Logistique localisé à Grand-Couronne. Celui-ci offre en effet des quais de déchargement de containers à une distance de seulement 3 km en amont (1 seule rupture de charge). Le schéma suivant présente sa localisation par rapport au projet d'aménagement.



**Localisation du site de Rouen Vallée de Seine Logistique (RVSL) par rapport à la zone d'aménagement**

## PARTIE II - LES PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES (CF PA04)

### II.1 - HAUTEURS - IMPLANTATIONS

#### II.1.1 – Zones non altius tollendi

Le règlement du PLU zone UX limite la hauteur des bâtiments à 20 mètres. Dans le souci d'éviter une confrontation d'échelles trop brutale entre le parc d'activités et son environnement urbain, une servitude *non altius tollendi* interdisant toute construction ou partie de construction d'une hauteur supérieure à 15 mètres s'appliquera sur les lots 1A, 1B, 1C, 1D, 2 et 7.

#### II.1.2 – Zones non aedificandi

Aucune construction ne sera autorisée à l'intérieur des zones non aedificandi. Elles pourront recevoir des parkings pour véhicules légers et pour poids lourds, des voiries et des espaces verts. Ces dispositions s'appliqueront sur les emprises suivantes :

- **sur les lots 1A, 1B et 2**, en bordure est du site (côté rue Aristide Briand), une emprise de **10 mètres** de large à partir de la limite de la parcelle riveraine (dépôt pétrolier DRPC) ;
- **sur les lots 1C et 1D**, une emprise de **15 mètres** de large à partir de la limite ouest de la rue Aristide Briand ;
- **sur les lots 1A, 1B, 1C, 1D et 2**, une emprise de **23 mètres** de large le long de la limite Est de la rue n°3 ;
- **sur les lots 4, 5 et 6**, une emprise de **23 mètres** de large le long de la limite Ouest de la rue n°3.

#### II.1.3 - Zones de constructibilité restreinte

Il est institué **dans les lots 4, 5 et 6**, au-delà de la zone *non aedificandi* et jusqu'à une distance de **38 mètres** de la limite Ouest de la rue n°3, une zone de constructibilité restreinte.

Sur chaque lot considéré, l'emprise cumulée des constructions édifiées à l'intérieur de la zone ainsi délimitée ne devra pas occuper plus 30% de la surface de cette dernière.

#### II.1.4 – Zones non aedificandi paysagées

Le plan de composition du lotissement comporte des transparences paysagères Est – Ouest, dont la pérennité est assurée par des servitudes *non aedificandi* assorties de règles de végétalisation, dans la volonté d'affirmer les liens paysagers entre le fleuve et ses coteaux.

A l'intérieur de ces zones *non aedificandi* paysagées :

- seuls sont autorisés les espaces verts, les voiries et les aires de stationnement de véhicules légers, à l'exclusion des aires de stationnement de poids lourds ;
- les aires de stationnement de véhicules légers seront plantées au minimum de 1 arbre pour 6 places ;

- les espaces non affectés au stationnement seront plantés à raison d'un arbre pour 150 m<sup>2</sup> a minima (cf § III.3.3) ;
- la disposition des plantations veillera autant que possible à préserver les transparences Est – Ouest.

Les zones non aedificandi paysagées s'appliquent sur les lots suivants :

- **lot 1B** sur une bande de **40 mètres** de large à partir de la limite Sud du lot,
- **lot 2** sur une bande de **20 mètres** de large au nord en limite de la parcelle DRPC et sur une bande de **40 mètres** à partir de la limite Sud du lot.
- **lots 3 et 4** sur une bande de **20 mètres** de large à partir de la limite avec le cours sud,
- **lot 5** sur deux bandes de **20 mètres** de large à partir des limites avec les cours sud et centre,
- **lot 6** sur une bande de **20 mètres** de large à partir de la limite avec le cours centre, et sur une bande de **40 mètres** de large à partir de la limite Nord du lot7,
- **lot 7** sur une bande de **20 mètres** de large en limite de la parcelle DRPC,

### II.1.5 - Bâtiments existants conservés.

Le bâtiment existant sur le lot 7 (ancien entrepôt) a vocation à être conservé eu égard à son intérêt patrimonial. Le bâtiment Tech 2 du lot 1D qui présente un potentiel technique de réutilisation pourra être également conservé lors de la mise en œuvre du PA. Il pourra être modifié ou remplacé par un nouvel édifice. Ces deux bâtiments sont déjà viabilisés via des servitudes. Ils pourront être cédés avant l'exécution des travaux du permis d'aménager. Les travaux exécutés dans le cadre du permis d'aménager visent à les doter de réseaux propres et à organiser les accès sur la voie principale de l'opération (rue n°3).

## II.2 - ASPECT EXTÉRIEUR DU BÂTI DES ACQUEREURS

Seront privilégiés les projets proposant une volumétrie simple et une cohérence des bâtiments sur l'ensemble du parc d'activités. Les principes de composition énoncés ci-après ont pour but de créer des correspondances entre les différents édifices, favorables à la perception d'une unité d'ensemble. La manière de traduire ces orientations fera l'objet d'une concertation avec les constructeurs. Une attention particulière sera portée à l'aspect extérieur des bâtiments avec les constructeurs.

Le soubassement des bâtiments sera marqué par une rupture de teinte à 5 mètres du sol, dans le but de créer un effet général à l'échelle du parc d'activités. Cette rupture de teinte pourra être soulignée par les auvents protecteurs des docks de déchargement des véhicules lourds.

L'emploi de couleurs vives est proscrit ainsi que le blanc pur. Les façades privilégieront les couleurs claires pour le corps principal et les couleurs sombres pour les soubassements. Les teintes choisies devront se rapprocher des références présentées ci-après.

### - Bardages métalliques corps de bâtiment :

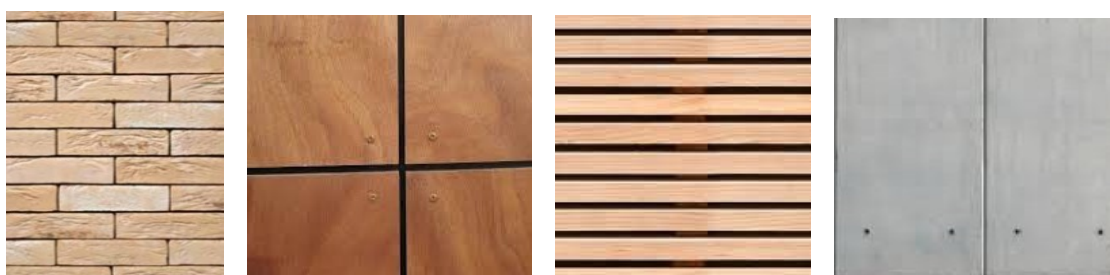


### ***Bardages métalliques en soubassement***



### ***Matériaux recommandés pour les soubassements ou les saillies de façades.***

Les soubassements pourront être également marqués par une différenciation de matériaux.



Briques

Panneaux dérivés de bois

Bardages bois

Béton brut ou lasuré

## **II.3 - TRAITEMENT PAYSAGER**

### **II.3.1 Transparences**

Le schéma général d'aménagement est construit sur le principe de généreuses transparences paysagères Est/Ouest avec la volonté de créer une perméabilité visuelle, restituant un lien entre le fleuve et ses coteaux.

Dans les emprises ainsi définies, seules seront autorisées les espaces de voiries et de stationnement de véhicules légers, à l'exclusion de toute construction. Ces plantations veilleront à ménager les transparences Est/Ouest.

### **II.3.2 Espace naturel Ouest (Espace Boisé Classé à créer )**

L'espace Boisé Classé à créer à l'Ouest répond à un double objectif du projet d'aménagement :

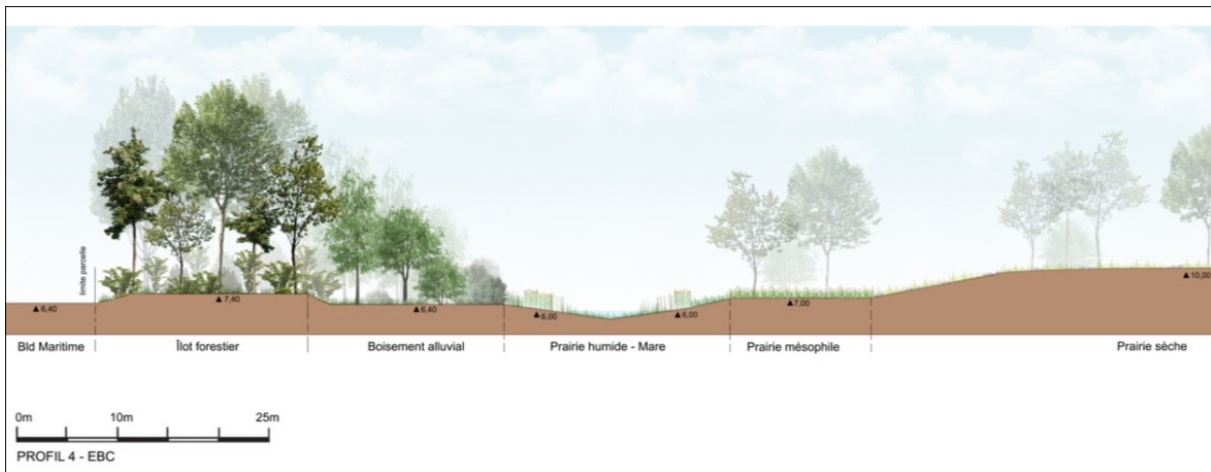
- recréer, à travers une mosaïque des milieux, une multiplicité d'habitats favorables à la biodiversité. Il sera construit de différentes strates végétales alternant des milieux ouverts composés de prairies et des milieux fermés sous forme de boisements.

- participer à la régulation et à l'épuration des eaux de pluie. Des mouvements de terrain permettront ainsi la création de milieux plus ou moins humides, allant de la mare en eaux temporaires à la prairie sèche ensoleillée.

Cette structure hétérogène permettra une forte qualité écologique et une cicatrisation paysagère des espaces. Le site pourrait avoir un rôle de corridor écologique majeur et constituer un maillage pertinent au sein de la trame verte et bleue du territoire.



Schéma de principe d'implantation de l'espace naturel (EBC)



Coupe de principe de l'espace naturel – Représentation graphique des différentes strates végétales



### Les boisements

Ils distingueront :

- *La forêt alluviale*

La forêt alluviale, situées sur les sols humides inondables, participera à la régulation des écoulements pluvieux, en relation étroite avec les mares.

Ces milieux humides ont de nombreuses fonctions écologiques telles que l'amélioration de la qualité de l'eau, et permettent la diversification des habitats aquatiques.

La forêt alluviale sera composée de deux grandes formations végétales :

- La Saulaie arbustive et arborescente,
- L'Aulnaie-Frênaie marécageuse.

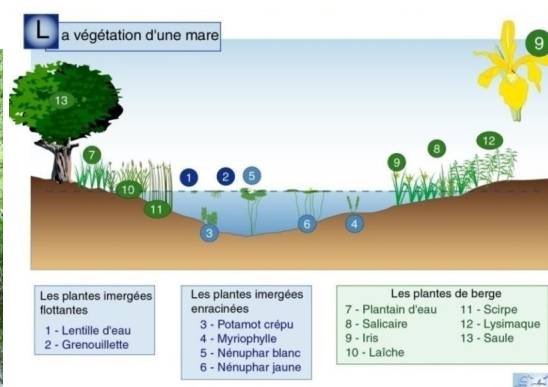
- *Les îlots forestiers (formations arborées de bois durs)*

Les îlots forestiers, situés sur les sols non soumis à inondation, seront constitués d'un peuplement d'arbres de bois durs à racines pivotantes afin de se développer sans endommager les étanchéités avoisinantes.

### Les zones humides

Le boisement alluvial sera ponctué de zones humides en eaux semi-permanentes selon les précipitations.

Ces mares constitueront un micro habitat potentiellement riche en amphibiens et seront attractives pour de nombreux insectes. Les plantes immergées ou hydrophytes (végétation aquatique type lentilles d'eau et nénuphar) viendront s'installer spontanément.

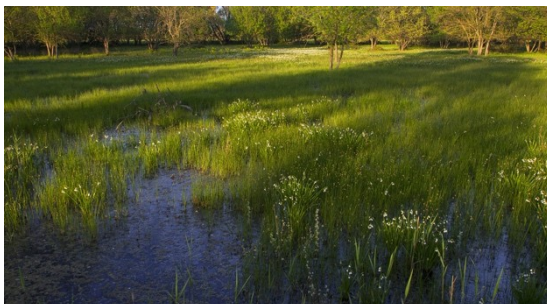


*Exemple de profil de berge d'un plan d'eau favorable à la biodiversité*

### Les milieux ouverts

Les milieux ouverts ont une forte valeur écologique. Il est important de préserver ces espaces de prairies pour favoriser les espèces spécifiques à ces milieux, population d'insectes et certains oiseaux.

- *La prairie humide*



Flore indigène spontanée: *Silaum silaus* (Silaus des prés), *Colchicum* (Colchique), *Ophioglosse*, *Orchis négligé*...

- *La prairie mésophile de fauche*



- *La prairie sèche et ses enrochements*

Il s'agit d'un habitat à forte valeur écologique favorisant un cortège faunistique comme l'œdicnème criard ou encore le lézard des murailles.



- *La pelouse calcicole xérophile*

Elle sera constituée de terrains calcaires caillouteux ensoleillés occupés par des prairies pauvres et basses.

### II.3.3 Espaces verts – traitement des limites

La qualité des espaces verts internes aux lots sera regardée avec attention par l'aménageur. Il est recherché une diversité des traitements paysagers : zones engazonnées, massifs de buissons à feuillages persistants, zones humides formées par des noues de drainage des eaux pluviales.

Les clôtures en limite de parcelle seront de deux types. En limite séparative avec l'espace public, elles consistent en des barreaudages verticaux gris foncé. En limite séparative entre lots, elles pourront être constituées de grillages à mailles rectangulaires de teinte gris foncé également. Le choix des dispositifs sera arrêté en concertation entre l'aménageur et les constructeurs.

La limite des lots 3 et 4 sur la rue Sonopa sera plantée d'une haie arbustive de 3 mètres de large.

Plus généralement toutes les clôtures seront accompagnées de la plantation de haies arbustives d'essences locales en pied.