



**EBUSCO<sup>®</sup>**

**DOSSIER DE DEMANDE  
D'ENREGISTREMENT**

**EBUSCO FRANCE**  
CLEON

Pièce jointe n° 4 : Compatibilité aux documents  
d'urbanisme communaux



**KALIÈS**  
Étude & conseil  
en environnement,  
énergie & risques industriels

## REVISIONS

Date	Version	Objet de la version
28/11/2023	V2	Version modifiée suite à l'instruction des services de l'Etat

Le site est localisé sur la commune de Cléon, concernée par le plan local d'urbanisme de la métropole de Rouen en date du 14/02/2023.

## I. ZONAGE

Le projet se trouve en zone UXi : zones d'activités industrielles générant des risques technologiques importants (SEVESO seuil haut). D'après le règlement du PLU, les activités industrielles sont autorisées dans cette zone.

Les exigences du PLU seront prises en compte dans le cadre des demandes de permis de construire associées au projet.



- UA : Zones de centralité
- UB : Zones d'habitats à dominante individuel
- UCO : Zones urbaines mixtes à vocation d'habitats sur les coteaux
- UD : Zones d'habitats collectifs
- UR : Secteurs de projet à vocation dominante d'habitat disposant d'un périmètre opérationnel de ZAC
- AU : Zones à urbaniser
- UE : Zones dédiées aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- UP : Parcs urbains de la Métropole
- URX : Zones existantes ou en projet d'activités économiques disposant d'un périmètre opérationnel de ZAC
- UX : Zones urbaines d'activités économiques
- UZ : Espaces ferroviaires sur les communes de Sotteville-lès-Rouen et Saint-Etienne-du-Rouvray
- A : Zones agricoles
- N : Zones naturelles
- NA : Zones naturelles agricoles
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Types d'activités, destinations et sous-destinations	UXi
Les installations classées pour la protection de l'environnement	Autorisée
Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt	Autorisée
Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires <b>pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les constructions sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.</b>	Sous conditions
Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires <b>pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques</b>	Sous conditions
Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires <b>pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques</b>	Sous conditions
Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires <b>pour des raisons de raccordement aux réseaux</b>	Sous conditions
Les constructions à usage de logement, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone	Sous conditions
Les constructions à usage de bureaux liées aux activités autorisées dans la zone.	Sous conditions
Les constructions à usage de commerce et d'activité de service lié à <b>l'artisanat et le commerce de détail, de restauration, ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</b>	Sous conditions
Les constructions à usage de commerce et d'activité de service lié <b>au commerce de gros.</b>	Sous conditions
Les équipements d'intérêt collectif et services publics, soit <b>les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	Sous conditions
Les équipements d'intérêt collectif et services publics, soit <b>les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</b>	Sous conditions
Les équipements d'intérêt collectif et services publics, soit <b>les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Sous conditions
Les équipements d'intérêt collectif et services publics, les autres équipements recevant du public	Sous conditions
L'extension ou la modification des constructions existantes non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils précédemment fixés, dans la limite de 30% de la surface de plancher de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.	Sous conditions
Les annexes (d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup> ) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non autorisées dans la zone.	Sous conditions
Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.	Sous conditions

Le projet sera établi au sein d'un site industriel existant et conforme aux dispositions du PLU.

## II. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

---

Il convient de préciser que le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

Les grandes orientations du PADD sont les suivantes (en gras, figurent celles susceptibles de concerner les éléments objets du présent dossier) :

- Une métropole rayonnante et dynamique
  - Soutenir la dynamique de projets,
  - Renforcer l'attractivité résidentielle de la Métropole,
  - Améliorer l'accessibilité du territoire pour assurer les grandes fonctions métropolitaines,
  - **Créer les conditions du développement économique,**
- Une métropole garante des équilibres et des solidarités
  - **Inscrire l'évolution de la métropole dans un objectif de réduction de la consommation foncière,**
  - Organiser le développement urbain dans le respect de l'équilibre des territoires,
  - Proposer une offre d'habitat équilibrée, diversifiée et de qualité,
  - Répondre aux besoins des déplacements quotidiens,
  - Maintenir les équilibres commerciaux favorables à la diversité et au maillage commercial,
- Pour un environnement de qualité et de proximité pour tous :
  - Respecter et conforter les grands milieux naturels, vecteurs d'identité,
  - Préserver et valoriser les qualités urbaines et paysagères du territoire,
  - Faire de la nature en ville un gage de qualité du cadre de vie,
  - Adapter le territoire au changement climatique et gérer durablement les ressources,
  - **Proposer une urbanisation permettant de réduire les nuisances et l'exposition aux risques,**
  - Améliorer la qualité des espaces à vocation d'activités économiques et commerciales.

Le positionnement du projet par rapport aux orientations indiquées en gras ci-dessus est présenté dans le tableau suivant.

Orientation	Objectif		Situation du projet
1.4. Créer les conditions du développement économique	1.4.1. Conforter la vocation industrielle, logistique et portuaire du territoire au service de l'économie productive métropolitaine	Accompagner le développement de filières industrielles de pointe	Le projet s'intègre pleinement à cet objectif par l'implantation de la première filiale française d'EBUSCO, permettant la création d'emploi dans un domaine s'intégrant aux notions de durabilité.
	1.4.4. Améliorer les conditions d'accueil et de maintien des activités économiques	Optimiser le foncier existant dans les secteurs déjà urbanisés	L'installation d'EBUSCO sur un site industriel existant et plus précisément sur la zone de CLEON permet d'améliorer le maillage territorial, de renforcer la zone d'activité tout en optimisant l'utilisation de foncier ayant déjà pour vocation l'industrie.
	2.1.3. Prioriser la reconversion des friches pour optimiser le foncier à usage d'activités	Proposer un mode de développement économique qui s'appuie sur le réinvestissement des sites d'activités existants et mobilise les friches	
2.1. Inscrire l'évolution de la métropole dans un objectif de réduction de la consommation foncière			

Le projet est donc compatible avec les orientations du PADD.

### III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Au sein de la commune de Cléon, un secteur est concerné par les OAP. Le projet bien que proche de la zone n'en fait pas partie.

La figure ci-dessous montre l'aménagement prévu et sa localisation par rapport au projet, ce dernier n'étant pas concerné. En revanche, le parking RENAULT est concerné.

