



**COMMUNE DE CRUAS
(ARDECHE)**

**ARRÊTÉ DU MAIRE N° 2026-208
ENGAGEANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CRUAS**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 à L. 153-40, R153-20 et R153-21 ;

VU la délibération du 18 décembre 2018 approuvant le plan local d'urbanisme ;

CONSIDERANT que les dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme ont été modifiées par la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 et font de la nouvelle procédure de modification, la procédure de mutation de droit commune des documents de planification en ces termes :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L. 153-37 à L. 153-44.

Par dérogation à l'article L. 153-31, font également l'objet de cette procédure de modification les changements des orientations du projet d'aménagement et de développement durables qui ont pour objet :

1° De soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables mentionnées à l'article L. 141-5-3 dudit code. La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° De délimiter, en application de l'article L. 151-14-1 du présent code, les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Peuvent également faire l'objet de la procédure de modification, si l'autorité compétente le décide, les changements des orientations du projet d'aménagement et de développement durables qui ont pour objet de délimiter les zones mentionnées à l'article L. 121-22-3 du présent code. »

CONSIDERANT que le groupe HEIDELBERG MATERIALS (anciennement CALCIA) a cessé toutes activités de cimenterie sur son ancien site d'exploitation situé au sud de la ville en secteur UEc. Qu'après avoir cherché un repreneur pendant de nombreuses années et faute de pouvoir maintenir cette activité sur le site de CRUAS, la Société HEIDELBERG MATERIALS a sollicité et obtenu des autorisations d'urbanisme en vue de procéder à la démolition des bâtiments et des sites de production de l'ancienne cimenterie.

CONSIDERANT que le secteur UEc qui était le siège de l'ancienne exploitation de la Société HEIDELBERG MATERIALS est désormais une friche industrielle au sens des dispositions des articles L111-26 et D111-54 du Code de l'urbanisme dans la mesure où il se caractérise par la présence d'un ou plusieurs locaux ou équipements vacants ou dégradés, notamment suite à la cessation définitive d'activités.

CONSIDERANT que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (ci-après PADD) du PLU de la commune de CRUAS et plus particulièrement l'axe 1.3. met la focale sur la nécessité de prioriser l'urbanisation dans les friches au même titre que la loi n°2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement Urbain (dite loi « SRU ») du 13 décembre 2000 ou la loi n°2021-1104 du 22 août 2021

portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets (dit « loi Climat et Résilience »), dont l'objet commun est de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF).

CONSIDERANT qu'à ce titre le PADD prévoit que « *le projet confortera l'organisation urbaine existante et les spécificités des différents quartiers – investira les friches ou grands terrains présentant des potentialités d'urbanisation – confortera les activités économiques* ».

CONSIDERANT que le site de l'ancienne cimenterie est actuellement classé en zone UEc dont le règlement de zone empêche le développement de toute autre activité que l'activité de cimenterie, désormais condamnée, et qu'il est nécessaire d'envisager une modification du règlement de zone et du règlement écrit sur ce secteur de la commune afin de rendre possible la requalification de cette friche industrielle.

CONSIDERANT que le site de l'ancienne cimenterie CALCIA se situe en plein cœur du territoire intercommunal et qu'il présente un intérêt territorial marqué pour l'implantation de certains équipements publics d'intérêt général comme pour l'implantation de certaines activités économiques ;

CONSIDERANT que cette modification répond également à d'autres objectifs du PADD applicable sur le territoire communal dès lors qu'elle vise à doter la Commune d'un équipement d'intérêt public pour l'accueil de ses services techniques dans un secteur pertinent à l'échelle du territoire communal ;

CONSIDERANT que cette modification vise à permettre l'implantation de nouvelles activités économiques génératrices d'emplois dans un secteur excentré de la Commune qui jouit d'une localisation stratégique eu égard à sa proximité directe avec la route départementale et la voie ferrée ;

CONSIDERANT, à cet égard, qu'il est envisagé de rendre possible l'implantation d'activités artisanales ou industrielles sous réserve que le fonctionnement de l'établissement ne génère pas de nuisance pour le voisinage en ce qui concerne l'accès au site et les bruits ;

CONSIDERANT qu'il s'agit, en regard de la présence de logements sur les parcelles immédiatement contigües à ce site, d'interdire les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996 ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;

CONSIDERANT que cette modification poursuit un objectif identifié au PADD de revalorisation de l'entrée de ville et de réhabilitation d'un ancien site industriel par le déploiement de nouveaux équipements d'intérêt public et activités dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;

CONSIDERANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations définies par le PADD ni prise isolément ni au regard de ses effets cumulés avec d'autres modifications passées au sens du nouveau dispositif de l'article L153-31 issu de la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 dite loi Huwart ;

CONSIDERANT en conséquence, que cette mutation du PLU n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision et qu'il est loisible à la Commune de recourir à la procédure de modification de droit commun en application de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : En application des dispositions des articles L. 153-36 à L. 153-46 du code de l'urbanisme, une procédure de modification du plan local d'urbanisme approuvé le 18 décembre 2018 est engagée.

ARTICLE 2 : Les objectifs poursuivis par cette modification sont :

La suppression du sous-secteur UEc de la zone UE applicable sur le site industriel anciennement occupé par la cimenterie CALCIA qui ne favorise que l'implantation des activités de cimenterie et la création d'un nouveau sous-secteur dédié ;

La requalification des anciennes friches industrielles ;

La réhabilitation du foncier existant et le traitement qualitatif de ce secteur coexploité ;

Le développement économique de la Commune par l'installation d'équipements d'intérêt public et d'entreprises, le cas échéant classées ICPE pour autant que leur activité ne présente ni danger grave, ni risque d'insalubrité, ni nuisances pour le voisinage.

ARTICLE 3 : Si la modification devait nécessiter une évaluation environnementale, au sens de l'article L123-19 du code de l'environnement, le projet de modification du PLU et l'exposé des motifs feraient l'objet d'une participation du public par voie électronique conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme et dans les conditions prévues à l'article R123-46-1 du code de l'environnement. A défaut, si au terme de l'examen au cas par cas aucune évaluation environnementale n'était requise, l'information du public se ferait suivant la mise à disposition prévue à l'article L153-41 du code de l'urbanisme pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

ARTICLE 4 : Le dossier sera transmis pour avis à Monsieur le préfet de l'Ardèche ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : Madame le maire et Monsieur le directeur général des services sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera transmis à Monsieur le préfet de l'Ardèche.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté sera publié au registre des arrêtés du maire et au recueil des actes administratifs. Il fera, en outre, l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R153-21 du Code de l'urbanisme et sera en conséquence affiché pendant un mois en mairie, avec mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de l'Ardèche.

CRUAS, le 18 juin 2026

Le Maire

Rachel COTTA

