



Direction Générale des Services

DGA – Aménagement du Territoire
Pôle des Solidarités Territoriales
Direction des aides territoriales
Service prospective urbanisme

Dossier suivi par : Anthony Delmas
Références : D-2026-000604
T : 04.67.67.64.81
E : adelmas@herault.fr

Montpellier, le

09 AVR. 2026



MONSIEUR CHRISTOPHE RIOUST
MAIRE DE BALARUC-LES-BAINS
23 AVENUE DE LA CADOLE
341540 BALARUC-LES-BAINS

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, votre commune a sollicité, par courrier reçu le 12 janvier 2026, l'avis du Conseil départemental de l'Hérault, dans le cadre du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Conseil départemental salue les orientations du projet en matière d'habitat et encourage leur poursuite, notamment au regard des objectifs de production de logement et de mixité sociale. Il apparaîtrait par ailleurs pertinent d'anticiper l'intégration des objectifs chiffrés du SCoT en cours de révision.

Toutefois, les pièces écrites et graphiques n'ont pas été mises en conformité avec la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement routier de la RD600, ce qui constitue notre principale réserve sur votre projet de PLU.

Aussi, nous vous faisons part de notre **avis favorable avec réserve**, concernant votre projet de révision du plan local d'urbanisme. Nous vous invitons à prendre connaissance de l'ensemble des remarques relatives à ce dossier en annexe de ce courrier.

Afin de bénéficier d'un soutien local en matière d'ingénierie technique, vous avez la possibilité de saisir les services d'Hérault Ingénierie tout au long de la réalisation de votre projet d'aménagement.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur du pôle de solidarités territoriales,

Frédéric MEJEAN

Hôtel du Département
Mas d'Alco
1977 avenue des moulins
34087 Montpellier Cedex 4

T : 04 67 67 67 67
W : herault.fr

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Observations dans le cadre des compétences obligatoires du Département

Réseau routier départemental

Le document ne reprend pas précisément les termes figurant dans le volume C – pièce n°3 du dossier relatif au projet de mise à 2x2 voies de la RD600 entre l'A9 et Frontignan-la-Peyrade, portant sur la déclaration d'utilité publique.
À ce titre, le document se réfère uniquement à la notion d'intérêt général, sans mention explicite de la déclaration d'utilité publique.

Aussi, il apparaît nécessaire de veiller au respect strict des mentions et fondements juridiques attachés à la déclaration d'utilité publique, afin de garantir la cohérence entre les différentes pièces du dossier et la procédure ayant justifié l'évolution du document d'urbanisme, ainsi que d'assurer la sécurité juridique de celui-ci.

L'Emplacement Réservé a bien été modifié dans les pièces graphiques, de même que le classement en Espace Boisé Classé (EBC), ce qui est conforme aux demandes formulées.

En revanche, s'agissant des pièces écrites, les modifications demandées concernant les zones N, A et 1AUE n'ont pas été relevées.
En particulier, les infrastructures de transport ne sont pas clairement mentionnées parmi les occupations et utilisations du sol admises, ce qui ne permet pas de garantir la compatibilité du règlement avec le projet faisant l'objet de la procédure.

Il conviendrait de vérifier que les dispositions réglementaires applicables à ces zones ont bien été complétées conformément aux observations transmises.

Par ailleurs, aucune mention n'a été relevée concernant l'autorisation suivante dans les règlements des zones AUE, N et A :

« Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol, les équipements d'infrastructure routière, ainsi que les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RD600 entre l'A9 et Frontignan-la-Peyrade. »

L'absence de cette disposition dans les pièces écrites est susceptible de créer une incohérence avec les objectifs du projet ainsi qu'avec la procédure engagée, et doit par conséquent être vérifiée et, le cas échéant, corrigée afin d'assurer la conformité de l'ensemble du dossier.

Afin d'assurer cette conformité globale, nous vous invitons à reprendre stricto sensu le dossier de DUP.

Toute demande de modification ou de création d'accès sur le réseau routier départemental devra faire l'objet d'une validation du gestionnaire de la voirie.

Pour toute question relative au réseau routier départemental, vous pouvez contacter l'agence technique départementale « Thau Plaine d'Hérault », M. Jauch - Directeur – fjauch@herault.fr

Collège

Au regard de la capacité d'accueil du collège Simone de Beauvoir à Frontignan-La Peyrade, établissement de rattachement pour la commune de Balaruc-les-Bains, il apparaît que celui-ci est en mesure d'accueillir les effectifs supplémentaires

susceptibles d'être générés par les nouvelles constructions de logements prévues par le projet communal.

Annexe 2 : Observations dans le cadre des politiques publiques du Conseil départemental de l'Hérault

L'habitat et le logement locatif social (LLS)

Le Département salue et encourage la poursuite des efforts engagés par la commune afin de se conformer à l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux fixé par la loi SRU. Au regard des données issues de l'Observatoire départemental de l'habitat, l'année 2022 fait apparaître 364 demandes pour 23 attributions, soit un niveau de pression élevé (15,83), confirmant l'importance des besoins en logements locatifs sociaux sur le territoire.

Dans ce contexte, les OAP « Cœur de station », « Les Nieux » et « Les Vignés » s'inscrivent dans cet objectif, tout en intégrant un principe de mixité sociale, essentiel pour garantir l'équilibre du développement communal et limiter les phénomènes de spécialisation résidentielle ou de gentrification de certains quartiers. Le PADD aurait toutefois gagné à valoriser davantage cette dynamique, notamment par la mobilisation de données chiffrées permettant d'en préciser les objectifs.

S'agissant des logements spécifiques, notamment à destination des personnes âgées ou à mobilité réduite, une meilleure explicitation de leur prise en compte dans les OAP aurait été souhaitable, afin de traduire plus clairement les besoins identifiés au regard de l'évolution démographique de la commune.

La commune prévoit dans son PADD une croissance démographique d'environ 0,46 % par an, niveau sensiblement supérieur à celui retenu dans le projet de SCoT récemment arrêté, qui fixe cette évolution à 0,25 % par an. Il apparaît dès lors souhaitable d'anticiper cet écart afin d'assurer la compatibilité future du document et d'éviter, le cas échéant, une révision ultérieure sur ce point.

Le projet communal prévoit la production d'environ 600 logements en renouvellement urbain et en extension, soit un rythme d'environ 60 logements par an sur une période de dix ans. À titre de comparaison, le projet de SCoT arrêté prévoit la réalisation de 709 logements à l'horizon 2043, ce qui laisse une marge de production limitée en fin de période si le rythme envisagé par la commune était maintenu.

La part minimale de production prévue au sein du tissu urbanisé existant est fixée à 40 %. Ce niveau apparaît modéré au regard des orientations du SCoT en vigueur, qui privilégie déjà la mobilisation du tissu existant, et plus encore au regard du projet de SCoT arrêté, qui fixe un objectif d'environ 70 % de production en renouvellement urbain. Cet enjeu est d'autant plus important que le rapport de présentation met en évidence un vieillissement marqué de la population ainsi qu'un phénomène de desserrement des ménages, susceptibles de constituer un levier favorable à la densification, notamment au regard de la présence de nombreux logements de grande taille au sein du tissu existant.

La consommation foncière destinée à l'habitat est estimée à environ 7 hectares. Si cette estimation demeure compatible avec le SCoT actuellement en vigueur, elle apparaît supérieure aux plafonds prévus par le projet de SCoT arrêté, qui limite cette consommation à environ 6 hectares. En revanche, la densité prévue en extension, estimée à environ 54 logements par hectare, est conforme aux objectifs du SCoT en vigueur et supérieure au minimum fixé par le projet de SCoT arrêté (36 logements par hectare), ce qui constitue un point favorable au regard des objectifs de sobriété foncière.

Dans ce contexte, une mise en cohérence anticipée avec les orientations du SCoT arrêté permettrait de sécuriser le document d'urbanisme et d'en limiter les ajustements ultérieurs.

Développement économique

Le Département souligne positivement la volonté de la commune d'affirmer son statut de station thermale à travers la réalisation d'infrastructures permettant un accueil qualitatif des curistes ainsi que des sportifs.

Les OAP « Cœur de station » et « Trame verte et bleue » illustrent cette orientation, en traduisant une volonté de modernisation d'un espace initialement très minéral vers un aménagement plus végétalisé, contribuant à améliorer la qualité du cadre de vie et le confort des usagers.

Numérique

Le Département demande à ce que les préconisations du volet numérique suivant soit pris en compte :

Téléphonie mobile et antennes-relais

Le développement de la téléphonie mobile est un levier essentiel pour l'attractivité de la commune de Balaruc-les-Bains et la qualité de service rendue aux habitants. Toutefois, ce développement doit être concilié avec les préoccupations de santé publique, de protection de l'environnement, des paysages et du patrimoine.

Si l'État et les opérateurs restent seuls compétents en matière de téléphonie mobile, la commune dispose d'un levier à travers son document d'urbanisme. En effet, le PLU peut encadrer l'implantation des antennes-relais, sous réserve que les restrictions soient clairement justifiées dans le rapport de présentation, conformément aux articles L.151-4 et R.151-1 à R.151-5 du Code de l'urbanisme.

Il est donc attendu que la commune de Balaruc-les-Bains :

- prenne en compte les contraintes patrimoniales, paysagères et environnementales (sites classés ou inscrits, paysages remarquables, proximité de monuments) ;
- favorise la concertation avec les opérateurs afin d'encourager la mutualisation des équipements et leur intégration paysagère, en cohérence avec la loi du 16 novembre 2021 visant à réduire l'empreinte environnementale du numérique.

Déploiement de la fibre optique

Dans le cadre du Plan France Très Haut Débit, le territoire national est découpé en zones d'initiative privée (choisies par et en charge des opérateurs d'infrastructures Orange ou XP Fibre/SFR – sous le contrôle de l'Etat) et zones d'initiatives publiques (le réseau Hérault Numérique sur le département de l'Hérault – sous le contrôle du Conseil départemental).

Sur la commune de Balaruc-les-Bains, l'opérateur d'infrastructure est Orange.

Les opérations d'aménagement, de viabilisation ou de construction neuve sur la commune doivent impérativement intégrer les obligations réglementaires en matière de fibre optique, notamment :

- l'obligation de desserte en fibre pour tout bâtiment neuf dont le permis est déposé après le 1er avril 2012 ;

- l'équipement de chaque logement ou local professionnel d'au moins une prise fibre ;
- la prise en charge, par le maître d'ouvrage, des travaux de raccordement et des équipements internes, en lien avec l'opérateur d'infrastructure compétent.

Une anticipation des démarches auprès de l'opérateur d'infrastructure est fortement recommandée afin de sécuriser et accélérer l'accès au réseau.

Développement des usages numériques

Au-delà des infrastructures, le Département souligne l'importance du développement des usages et services numériques, conformément à la loi pour une République numérique. Cette stratégie vise à renforcer l'équilibre territorial, l'accès aux services, la médiation numérique et la mutualisation des ressources.

Par ailleurs, le Département porte une attention particulière au numérique responsable, intégrant les enjeux de sobriété, de gouvernance des données, de souveraineté numérique et de transition écologique.