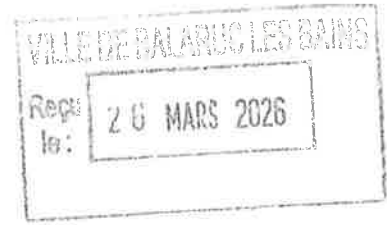


02 03 1



Monsieur le Maire
Mairie de Balaruc-les-Bains
23 Av. de la Cadole
34540 BALARUC-LES-BAINS

Lattes, le 24 février 2026

Objet :
Avls PLU
Balaruc-les-Bains

Réf:
JD/CB/MA/NR

Dossier suivi par :
Pôle Territoire Aménagement

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 12 janvier 2026, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet de P.L.U de la commune de Balaruc-les-Bains. La Chambre d'agriculture est consultée au titre des articles L. 153-16 du Code de l'Urbanisme et L. 112-3 du Code Rural.

Pour rappel, la Chambre d'agriculture s'attache à trois principes lors de l'analyse des documents d'urbanisme :

- Que les exploitations agricoles en place puissent maintenir leur activité économique et se développer, dans de bonnes conditions,
- Que l'installation de nouveaux agriculteurs soit rendue possible, indispensable pour le renouvellement des générations et la dynamique agricole sur notre département.
- Que soit recherchée une gestion économe du foncier dans les projets d'aménagement urbain.

Après lecture attentive du dossier, j'é mets les remarques suivantes :

Sur la prise en compte de l'activité agricole

Le projet de PLU identifie une zone agricole (zone A) correspondant aux secteurs anciennement exploités présentant un potentiel agronomique et économique agricole, notamment dans les secteurs de Besague/Bergerie et de la Despensière.

La Chambre d'agriculture prend acte de la volonté de la commune de préserver ces espaces en les réservant prioritairement à l'activité agricole. Le règlement prévoit l'autorisation des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, tout en encadrant les usages incompatibles avec la vocation agricole de la zone.

Chambre d'agriculture de l'Hérault
Maison des Agriculteurs A
Mas de Saporta
CS 10010
34875 Lattes Cedex
Tél. : 04 67 20 88 00
Email : contact@herault.chambagri.fr

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
Siret 18340003500030
Ape 9411Z
www.herault.chambres-agriculture.fr

Les objectifs affichés, visant notamment à limiter le mitage, à préserver les terres agricoles et à permettre l'installation de nouvelles exploitations, vont dans le sens d'une protection du foncier agricole.

Le règlement de la zone agricole (A)

À la lecture du règlement, plusieurs éléments appellent toutefois des précisions (*cf. C2, Règlement écrit, p.122*).

Concernant l'autorisation des exploitations agricoles en zone agricole (zone A), il conviendrait de préciser si cette disposition concerne uniquement les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et au stockage du matériel, ou si elle inclut également les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement direct de l'acte de production. Cette précision apparaît importante dans la mesure où ces activités participent aujourd'hui pleinement à la viabilité économique des exploitations agricoles.

Par ailleurs, le règlement fixe la hauteur maximale des constructions agricoles à 7 mètres. Il pourrait être envisagé de prévoir une dérogation à cette limite lorsque des contraintes strictement techniques liées à l'exploitation agricole le justifient, notamment afin de permettre le passage ou le stockage d'engins agricoles.

Enfin, il serait utile de préciser si des dispositions particulières s'appliquent aux clôtures à caractère agricole dans les zones A et N, afin d'assurer la cohérence des pratiques agricoles avec les prescriptions du règlement.

Sur le reclassement du secteur de la Despensière

Le projet de PLU prévoit le reclassement du secteur de la Despensière, anciennement classé en zone AU, en zone agricole.

La Chambre d'agriculture considère que ce reclassement est cohérent dès lors que les terres concernées présentent un potentiel agricole. En effet, un classement en zone agricole n'a pas nécessairement à être justifié par l'existence d'un projet agricole immédiatement opérationnel. La seule présence d'un potentiel agronomique peut suffire à justifier ce classement.

La proximité d'espaces urbanisés ne saurait, à elle seule, remettre en cause la vocation agricole de ces terres.

Par ailleurs, le Point Accueil Installation de l'Hérault indique que plusieurs porteurs de projet pourraient être potentiellement intéressés par ces terrains, notamment dans le cadre de projets de maraîchage ou d'agroforesterie. Ces perspectives confirment l'intérêt de préserver ces espaces dans une vocation agricole.

La principale difficulté identifiée à ce stade demeure toutefois la maîtrise foncière, le secteur de la Despensière étant constitué de parcelles appartenant à de multiples propriétaires privés.

La maîtrise de la consommation foncière

Le projet de PLU maintient globalement un équilibre territorial avec une part importante d'espaces naturels et agricoles.

La Chambre d'agriculture relève également la réduction des zones à urbaniser, qui traduit une volonté de limiter l'extension urbaine et de maîtriser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

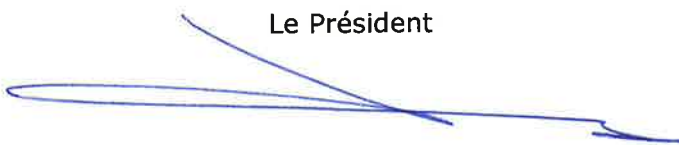
Dans un contexte de forte pression foncière liée à l'attractivité résidentielle et touristique du territoire, cette orientation apparaît cohérente avec les objectifs de sobriété foncière.

Au regard des éléments analysés, la Chambre d'agriculture considère que le projet de révision du PLU de Balaruc-les-Bains traduit une volonté de préserver les espaces agricoles et de maîtriser l'extension de l'urbanisation, notamment à travers l'extension de la zone agricole et la réduction des zones à urbaniser.

En conséquence, bien qu'il me semble encore nécessaire d'apporter certains ajustements mentionnés précédemment, j'émet un **avis favorable** sur le projet de PLU de Balaruc-les-Bains.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président



Jérôme DESPEY