

Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Balaruc-les-Bains
Arrêt le 10/12/2025
Approuvé le XXXX



D1.1

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

LISTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Version arrêtée le 10/12/2025

Préambule..... 3
Liste des Servitudes d'Utilité Publique..... 5

Préambule

Les servitudes d'utilité publique (SUP) constituent des charges de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires, soit d'imposer la réalisation de travaux.

Contrairement aux servitudes de droit privé, le respect des SUP est contrôlé par les autorisations d'urbanisme. Une demande portant sur un projet non conforme à une SUP doit donc faire l'objet d'un refus, dès lors que la servitude a été annexée au document d'urbanisme applicable.

Les SUP sont créées par des lois ou règlements particuliers. Souvent, la loi ne fait que définir les objectifs et les caractéristiques de la servitude.

Lorsqu'elles résultent de législations particulières affectant directement l'utilisation des sols ou la constructibilité, elles sont inscrites dans une liste dressée par décret en Conseil d'État et annexée à l'article R.126-1 du code de l'urbanisme.

Un décret complète ensuite ces dispositions législatives en fixant les modalités d'application notamment par la mise au point de la procédure d'établissement de la servitude et les principales caractéristiques des limitations au droit d'utiliser le sol qu'elle permet d'édicter.

Localement, les servitudes sont, pour la plupart, instituées à l'issue d'une déclaration d'utilité publique. Il arrive par ailleurs que ces servitudes soient établies par voie de conventions conclues entre l'administration et les particuliers.

Les SUP produisent leurs effets lorsque l'ensemble des formalités concernant la procédure propre à chacune d'elles a été accompli. A contrario, elles cessent de produire leurs effets lorsqu'elles sont supprimées ou remplacées par une autre servitude.

Les SUP sont d'ordre public. Il n'est pas possible d'y déroger par voie conventionnelle. Elles constituent des charges qui peuvent aboutir :

- à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement d'occuper ou utiliser le sol ;
- à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages (ex. : lignes de télécommunication) ;
- plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Les SUP peuvent donner lieu à indemnisation (contrairement aux servitudes d'urbanisme qui, elles, sont soumises au principe de non-indemnisation prévu à l'article L.160-5 du code de l'urbanisme).

Les modalités d'indemnisation sont fixées dans les textes instituant chacune des SUP. La consultation du gestionnaire n'est pas obligatoire dans tous les cas. Que le gestionnaire soit consulté à titre obligatoire ou facultatif, l'autorité compétente doit nécessairement tenir compte de l'avis rendu.

Le certificat d'urbanisme doit fournir au demandeur une information aussi complète que possible sur les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique applicables à un terrain (article L.410-1 du code de l'urbanisme).

Si la commune est dotée d'un PLU, seules les servitudes d'utilité publique annexées au plan sont directement opposables aux autorisations d'urbanisme.

L'autorité administrative a compétence liée pour refuser un permis de construire portant atteinte à la servitude. Il existe cependant deux exceptions à cette opposabilité :

- L'illégalité de la servitude.

L'absence d'annexion de la servitude au PLU/POS au terme d'un délai d'un an. Durant ce délai d'un an, la servitude reste opposable. Après ce délai d'un an, l'inopposabilité aux demandes d'autorisation d'occuper le sol n'a pas pour conséquence de faire disparaître la servitude qui continue à produire ses effets juridiques en ce qui concerne les obligations de faire ou de ne pas faire des propriétaires. En cas de conflit entre une servitude d'utilité publique et le règlement d'un document d'urbanisme, c'est la règle la plus sévère qui prévaut lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

Liste des Servitudes d'Utilité Publique

Intitulé de la Servitude	Code	Description	Date de l'acte ayant institué la servitude	Service gestionnaire	Observations / textes juridiques associés
Servitude de protection des monuments historiques	AC1	Basilique romaine	05.02.1987 13.02.08 (ajustement du périmètre de protection)	Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Hérault DRAC Occitanie 5, rue de la Salle l'Evêque-CS 49020-34967 Montpellier cedex 02	Articles L621-1 à L621-6 du code du patrimoine modifiés par Ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005 ; Article 1 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiés par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000
		Église Notre-Dame d'Aix	17.10.1989 13.02.08 (ajustement du périmètre de protection)		
		Aqueduc Antique de Balaruc	17.04.2008 22.02.2017		
Servitude de protection des sites inscrits et classés	AC2	Massif de la Gardiole - Site classé	Décret du 25.02.1980	Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Hérault DRAC Occitanie 5, rue de la Salle l'Evêque-CS 49020-34967 Montpellier cedex 02	Articles L. 341-1 à L. 341-15-1 et R. 341-1 et suivants du code de l'environnement
Servitude concernant la protection des gisements naturels et les établissements conchylicoles du bassin de Thau	AS2	Périmètre de protection de l'étang de Thau			Article 2 du décret-loi du 5 septembre 1960 sur la protection des eaux potables et les établissements ostréicoles
Servitude de passage des piétons sur le littoral	EL9	Libre passage des piétons le long du littoral sur une bande de 3m		Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM 34) 181, place Ernest Granier 34064 Montpellier	Articles L121-31 à L121-37 et R121-9 à R121-32 du Code de l'urbanisme
Servitude d'interdiction d'accès sur les routes express et les déviations d'agglomération	EL11	RD 600		Conseil départemental de l'Hérault Hôtel du département, Mas d'Alco 1977 avenue des moulins 34087 Montpellier Cedex 4	Articles L. 122-2, L.151-3, L.152-1 et L.152-2 du Code de la voirie routière

PLU DE BALARUC LES BAINS
Liste des Servitudes d'Utilité Publique

<p>Servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz</p>	<p align="center">11</p>	<p>Canalisation de transport de gaz naturel enterrée Antenne Poussan Frontignan DN150 et une bande de 50m de part et d'autre de la canalisation</p>		<p>GRTgaz – POCS - MRI Méditerranée rue Pierre Semard CS 50329 69363 LYON CEDEX 07</p>	<p>Art. R. 555-30-1 du code de l'environnement</p>
<p>Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz</p>	<p align="center">13</p>	<p>Canalisation de transport de matières dangereuses, DN150 Canalisation de transport de gaz naturel enterrée et une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) de 10 mètres de largeur totale</p>		<p>GRTgaz – POCS - MRI Méditerranée rue Pierre Semard CS 50329 69363 LYON CEDEX 07</p>	<p>Articles L. 555-27 à L. 555-30 du code de l'environnement Articles R. 554-41, R. 555-30 et R. 555-32 à R. 555-36 du code de l'environnement Article 1er du décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique - Article L. 433-1 du code de l'énergie</p>

PLU DE BALARUC LES BAINS
Liste des Servitudes d'Utilité Publique

<p>Servitude relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité</p>	<p>I4</p>	<p>Ligne aérienne, ligne souterraine et ligne à double terre 225 kw : Balaruc-Florensac Balaruc-Montpellier 63 kw : Balaruc-Loupian Balaruc-Sète Balaruc-Frontignan Balaruc-Gardiole Balaruc-Montpellier</p>		<p>RTE GMR LANGUEDOC ROUSSILLON 2 BIS AVENUE DE BADONES, 34500 BEZIERS</p>	<p>Article L126-1 et R126-1 du code de l'urbanisme Article L323-1 et suivants du code de l'énergie (et non plus la loi du 15 juin 1906 modifiée). Article L554-1 à 554-5 et R 554-1 à 38 du code de l'environnement Décret n°67-886 du 6 octobre 1967 Décret n°70-492 du 11 juin 1970 modifié Loi n° 46-628 du 8 avril 1946 modifiée Loi n°2000-108 du 10 février 2000 modifiée (applicable jusqu'à la parution de la partie réglementaire du code de l'énergie).</p>
<p>Servitude relative aux risques naturels</p>	<p>PM1</p>	<p>PPRI du Bassin versant de l'étang de Thau</p>	<p>25.01.2012</p>	<p>Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM 34) 181, place Ernest Granier 34064 Montpellier</p>	<p>Article L 562-1 et suivants du code de l'environnement</p>
<p>Servitude de protection du domaine public ferroviaire</p>	<p>T1</p>			<p>SNCF IMMOBILIER Direction Immobilière Territoriale - Grand Sud 4 RUE LEON GOZLAN - CS 70014 - 13331 MARSEILLE CEDEX 03</p>	<p>Articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports Articles R. 2231-1 à R. 2231-8 du code des transports Articles L. 114-1 à L. 114-3, L.114-6 du code de la voirie routière Articles R. 114-1, R.131-1 et s.et R. 141-1 et suivants du code de la voirie routière</p>