Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
034-213400237-20260427-26_CM_04_22_010-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/04/2026

BALARUC LES BAINS
source d'énergies

N° 26/CM/04/22/010

REPUBLIQUE FRANCAIS

VILLE DE BALARUC LES BAINS

Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 22 avril 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-deux avril à dix-huit heures quinze, le Conseil Municipal s'est réuni en séance publique sous la Présidence de Monsieur Christophe RIOUST, Maire,

Mme FEUILLASSIER, M. ANTIGNAC, Mme PHILIPONET, M. FERNANDEZ, Mme ESCOT, M. BIAU, Mme MEYNADIER, M. DORLEANS, Adjoints,
M. LONIGRO, Mme ARNOUX, M. COURS, Mme CURTO, M. HAMON, Mme DENEU, Mme TORRENT, M. CATHALA, Mme SORITEAU, M. VASSILACOS, M. SAUVAIRE, Mme CAPORICCIO, M. ASSIE, Mme PEREZ, M. DIAZ, Conseillers Municipaux.

Absent(e)s ayant donné procuration :
- **Didier CALAS à Christophe RIOUST**
- **Isabelle GIORDANO à Angel FERNANDEZ**
- **Pauline AÏELLO à Sophie ESCOT**
- **Roch RODRIGUEZ à Cécile PEREZ**
- **Catherine AYAS à Laurent DIAZ**

Le Conseil Municipal a choisi comme secrétaire de séance : M. Eddy DORLEANS.

Objet 10 : Modification du périmètre de sauvegarde installé sur la commune de Balaruc les Bains.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Décret du 26 décembre 2007 pour la mise en œuvre de la loi du 2 août 2005 ;

Vu la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 et ses textes d'application ;

Vu les articles L211-1 et suivants et L213-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'article L214-1 du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'article R214-1 du Code de l'Urbanisme

Considérant la consultation des Chambres Consulaires en date du 26 septembre 2025 qui n'ont ressenti le besoin de transmettre aucune recommandation ni modification au périmètre proposé ;

Vu la note explicative de synthèse ci-dessous :

CONTEXTE

Afin de maintenir les petits commerces de proximité en centre-ville, souvent menacés par des activités de service plus rapidement rentables, ou encore pour pouvoir introduire un peu de mixité dans certaines rues ayant développé des monoactivités sectorielles, les communes ont souhaité pouvoir préempter les locaux commerciaux.

L'article 58 de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des PME (dite loi Dutreil) a introduit un droit de préemption pour les communes. Il permet aux mairies de préempter les baux commerciaux, les fonds artisanaux et les fonds de commerce.

Le conseil municipal peut ainsi délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce d'artisanat de proximité au sein duquel tout vendeur de fonds de commerce devra faire une déclaration préalable à la mairie. La commune dispose alors de deux mois pour préempter et se porter acquéreuse du fonds de commerce.

Conformément à l'article L214-2 du code de l'urbanisme, la commune doit, dans un délai de deux ans (trois ans en cas de location-gérance), rétrocéder le fonds ou le bail à une entreprise, avec pour objectif d'assurer la diversité commerciale ou artisanale du périmètre concerné.

Le décret n° 2009-753 du 22 juin 2009 étend le droit de préemption des maires aux terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

LES OBJECTIFS DE LA PRESENTE REVISION DU PERIMETRE

- Des ventes de locaux commerciaux, des autorisations de travaux déposées ne pouvant recevoir opposition et un travail de concertation entre le service de l'urbanisme et celui du commerce ont permis de se rendre compte que le linéaire de sauvegarde commercial identifié dans le PLU et le périmètre de préemption installé sur la commune de Balaruc-les-Bains souffraient d'incohérences et de différences préjudiciables à un parfait management de l'appareil commercial.
- L'arrivée d'un spa exceptionnel et l'implantation d'un hôtel de haute qualité vont doper l'attractivité du quartier des Hespérides. Il nous semble nécessaire de recevoir information des transformations commerciales qui pourraient s'y produire voir de maîtriser le type d'activités qui s'y installent pour s'assurer de la plus grande satisfaction des visiteurs de ces deux entités économiques. Déjà nous avons reçu au moins trois porteurs de projet pour l'ancien restaurant au rez-de-chaussée d'Odalys.
- Les projets de réaménagements de la route de Sète et le plan de mobilité ambitieux de Sète Agglopôle Méditerranée ont décuplé l'intérêt économique du secteur autour de la Cure Gourmande. Un développement économique totalement débridé pourrait déséquilibrer l'appareil commercial et plomber l'attractivité du cœur de ville. Ce secteur est d'un potentiel économique incroyable mais doit être maitrisé au service du commerce de proximité.

LE PERIMETRE DE SAUVEGARDE ET DE PREMPTION PROPOSE

L'assemblée délibérante trouvera en annexe 1 une cartographie du périmètre proposé sur le cœur de ville. L'annexe 2 situe le périmètre proposé pour le secteur route de Sète / Les Usines. L'annexe 3 liste les rues accueillant des parcelles équipées de locaux soumis à déclaration dans le cadre du périmètre de sauvegarde et de préemption.

Compte tenu de ces éléments, il est demandé à l'assemblée délibérante :

- D'approuver les ajustements du périmètre de sauvegarde préconisés et d'installer le nouveau périmètre de sauvegarde et de préemption tel que proposé.

Il est demandé à l'Assemblée de délibérer.

L'Assemblée après avoir délibéré vote :

POUR : 22 ABSTENTIONS : 07

- **Approuve** l'exposé de son Président,
- **Approuve** les ajustements du périmètre de sauvegarde préconisés et d'installer le nouveau périmètre de sauvegarde et de préemption tel que proposé,
- **Dit que** copie de la présente délibération sera transmise à Mme La Préfète de l'Hérault.

Ainsi délibéré à Balaruc les Bains, les jours, mois et an susdits.

Pour expédition conforme
Transmis en Préfecture
Le 27/04/2026
Le Maire,
Christophe RIOUST

MAIRIE DE BALARUC LES BAINS 34540 Hérault

Le Secrétaire de Séance,
Eddy DORLEANS

Publiée et exécutoire, le
Le Maire, Christophe RIOUST

Signé numériquement le mardi 28 avril 2026
par
TUNCQ Severine