

Nombre de membres :
- du conseil municipal : 23
- en exercice : 23
- présents : 13
- pouvoirs : 2
- absents : 8
- prenant part à la délibération : 15

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal Séance du 15 décembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 15 décembre à dix-huit heures trente, se sont réunis dans le lieu ordinaire de leurs séances les membres du Conseil Municipal de la commune d'Entre-Vignes, sous la présidence de M. Jean-Jacques ESTEBAN, maire.

Date de la convocation : 09 décembre 2025 - **Date de l'affichage :** 16 décembre 2025

Membres Présents :

ASTROLOGI Tenessy, CARO Gérard, CONGE Pascal, COULET Brigitte, ESTEBAN Jean-Jacques, GASIGLIA Éric, GRISOUL Philippe, LONVIS Dominique, MARTIN Jean-Maurice, PIEYRE Laurence, RAYNAUD Fabrice, VERGNET Anne, VOISIN Nicolas

Membres ayant donné procuration :

LE BONNIEC Maria à COULET Brigitte, RUY-BERGEON Anaïs à ASTROLOGI Tenessy

Membres absents :

APARICIO Cloé, DEVOT Sylvie, GROS Vincent, LUNARDI Karine, MARCAIRE Sabine, PEITAVY Floriane, SAIN Aimé, URSCH Jacky

Mme Brigitte COULET est élue secrétaire de séance.

Délibération n°2025_47 – PLAN LOCAL D'URBANISME – DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)

Rapporteur : Jean-Jacques ESTEBAN

M. Jean-Jacques ESTEBAN, Maire, expose :

Par délibération en date du 13 avril 2022 la commune a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. Dans ce cadre doit être élaboré le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui, conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

L'article L153-12 du Code de l'Urbanisme prévoit « *qu'un débat ait lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.* »

En conséquence et en vue d'élaborer le PADD, il est proposé au Conseil Municipal de débattre sur les axes forts que la collectivité entend suivre dans l'aménagement, la protection et la mise en valeur du territoire communal. Il est important de rappeler qu'aucun vote n'a lieu à l'issue de ce débat, celui-ci sera organisé lors de l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme.

M. Jean-Jacques ESTEBAN, Maire, expose les orientations générales proposées pour le PADD :

Orientations générales des politiques d'urbanisme d'aménagement et d'équipement

Il est proposé de développer une urbanisation qui s'inscrit dans le fonctionnement du territoire et respecte les fondements de son organisation historique, ses composantes bâties, agricoles et naturelles. Il s'agira aussi de garantir un développement équilibré et proportionné entre les villages de Saint Christol et de Vêrargues en tenant compte de leurs spécificités, de leurs sensibilités et de leurs capacités respectives.

Le projet urbain devra être cohérent avec la capacité des réseaux et des équipements publics. Il prescrivera, notamment en prévision de la croissance démographique attendue, les capacités d'extension du groupe scolaire de Saint-Christol.

Il intensifiera les liens entre les villages de Saint Christol et Vêrargues, pour affirmer l'identité d'Entre-Vignes.

Il protégera la ressource en eau (notamment la source de Vêrargues) et développera l'urbanisation dans les limites de cette ressource. Il devra tenir compte aussi des risques naturels qui pèsent sur une partie du territoire communal, dans un souci de développement durable et de protection des personnes et des biens.

Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat

Il est proposé de créer, au travers du PLU, les conditions d'une croissance démographique ambitieuse mais maîtrisée, cohérente avec la position d'Entre-Vignes dans l'armature du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lunel. Le projet valorisera ainsi le réel potentiel de la commune, porté notamment par sa proximité avec de grands pôles urbains, par sa qualité de vie, par le développement d'équipements publics ou de services structurants (et notamment les nouvelles arènes, le pôle médical). Il s'agira aussi, au travers de la croissance démographique attendue, de trouver un équilibre durable de la pyramide des âges.

Il est aussi proposé de développer des typologies de logements diversifiées. Il s'agira ainsi de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre, de permettre un parcours résidentiel complet au sein de la commune et de produire un espace bâti agréable à vivre, qui ménagera des îlots verts « de respiration », de naturalité.

Les politiques de développement économique et commercial

Il est proposé de définir les conditions d'un développement économique qui s'appuiera d'abord sur les atouts propres à la commune, condition d'une croissance durable et maîtrisée :

- Développer l'économie touristique, en valorisant le potentiel de ses paysages ruraux, de l'œnotourisme, la proximité du littoral :
 - en maintenant la capacité d'hébergement et notamment celle de la résidence de tourisme Bacchus, dont la localisation stratégique, proche du village de Saint Christol, participe au fonctionnement des commerces et services,
 - en affirmant la dimension touristique de Viavino, en y favorisant notamment le développement de l'hébergement et tout particulièrement de l'hôtellerie, complémentaire avec la résidence de tourisme, adaptée à la proximité immédiate du centre de Saint-Christol et sans nuisance pour les logements proches.
- Offrir des moyens de développement au tissu d'entreprises artisanales et permettre la relocalisation sur un site plus fonctionnel d'entreprises déjà implantées dans la commune. Pour cela, en cohérence avec les orientations du SCoT, il est proposé de délimiter une zone d'activités, dans un secteur équipé et détaché des principaux quartiers d'habitations, pour éviter les conflits d'usages,
- Favoriser la mixité des fonctions dans les centres-villages et notamment à Saint-Christol (commerces, services, habitat).
- Développer une partie significative des logements dans l'aire de chalandise des commerces (actuels ou projetés) des centres-villages et leurs ses abords
- Pour Vêrargues et Saint-Christol, aménager et valoriser les centres-village pour y favoriser le développement de logements, y agréger des services, favoriser la reconquête du bâti vacant.

Orientations générales des politiques de transports et de déplacements

Il s'agit d'assurer la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :

- en limitant la longueur des trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les grands pôles d'emplois et de services,
- en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette), notamment pour l'accès aux équipements publics, aux services, pour les liens entre la zone d'activités projetée et les zones d'habitat,
- en développant des services, des commerces et des liens avec les quartiers d'habitation, de manière à ce qu'ils soient facilement accessibles pour les habitants.

Il s'agira aussi de travailler avec le Conseil Départemental à l'aménagement des traversées de villages par les RD 118 à Saint Christol et RD 110E2 à Vérargues, afin de réduire les nuisances produites par la circulation, d'organiser la cohabitation entre voitures et piétons, favoriser la vie de village.

Les politiques de développement des loisirs

Il s'agira d'accompagner l'urbanisation par le développement d'espaces, d'équipement publics fédérateurs (placettes, aménagements urbains dans les centres de Saint Christol, de Vérargues). Des équipements nouveaux pourraient aussi s'agréger aux nouvelles arènes et à la plaine des sports, pour renforcer leurs polarités, leur rôle fédérateur, élargir l'éventail des activités proposées.

Les politiques de protection des paysages

Dans un objectif de préservation de l'identité du territoire communal, du cadre de vie, il est proposé de développer dans le PLU :

- des mesures de protection et de mise en valeur des paysages, tant agricoles, naturels, qu'urbains, de préservation des identités propres des villages de Saint Christol et de Vérargues, des principaux cônes de vues qui ouvrent sur leurs cœurs historiques,
- des mesures d'intégration des nouveaux espaces bâtis dans la trame paysagère.
- des mesures d'intégration de la zone d'activités projetée, notamment au travers d'une trame végétale d'accompagnement des constructions, d'une cohérence architecturale et paysagère pour l'ensemble du bâti.

Les politiques de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers et de préservation des continuités écologiques

Dans un souci d'équilibres, outre des objectifs de développement urbain, le PLU pourrait définir des mesures :

- de préservation des espaces agricoles et naturels, lorsqu'ils ne constitueront pas des secteurs stratégiques nécessaires à la

- concrétisation des grands enjeux de satisfaction des besoins en logements, en équipements et en développement économique,
- de préservation et de renforcement du réseau écologique et notamment des réservoirs de biodiversité et des grandes continuités écologiques mis en évidence dans le volet environnemental du PLU et définies au SCoT (trames vertes et bleues).

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il est proposé d'établir un projet qui satisfera les besoins en logements, en équipements et en développement économique en rentabilisant l'espace agricole et naturel consommé au travers de la densification raisonnée de l'urbanisation dans les principales opérations de logements projetées, du comblement des dents creuses de l'espace bâti existant, dans le respect des orientations du SCoT.

Il est proposé aussi de densifier l'urbanisation de manière adaptée aux contextes pluriels des différents quartiers d'habitation avec :

- des villages historiques entièrement desservis pas les équipements, dans le prolongement desquels la densité est possible techniquement et cohérente avec le contexte urbain,
- des quartiers d'habitat pavillonnaire attenants, où la densification sera plus mesurée, pour ne pas bouleverser les rapports de voisinages, accroître de manière inadaptée les flux de circulation notamment, pour limiter l'imperméabilisation des sols, préserver la trame végétale qui accompagne les ensembles bâtis et participent à leur intégration paysagère.

Le conseil municipal,

Ecoute l'exposé de Monsieur le Maire et DEBAT sur les orientations générales du PADD

De ces débats ressortent les éléments suivants :

Dans un premier temps, les élus échangent sur les marges de manœuvre réelles de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement. Il est souligné que les orientations communales doivent nécessairement s'inscrire dans un cadre réglementaire fortement contraint par les documents supra-communaux, notamment le SRADDET et le SCOT, ainsi que par les prescriptions de l'État. Plusieurs interventions mettent en évidence le fait que les densités, coefficients et capacités de construction sont en grande partie imposés, limitant la capacité de décision locale.

Les échanges ont porté sur la notion de croissance démographique dite « ambitieuse mais maîtrisée ». Un élu souligne l'intérêt de fixer des objectifs chiffrés à moyen terme, notamment en nombre d'habitants sur une période d'environ douze ans.

Les élus précisent que la commune dispose principalement d'une marge de manœuvre sur les extensions urbaines nouvelles, alors que l'évolution du bâti existant (division de logements, densification interne) échappe en grande partie à un contrôle direct.

Monsieur le Maire rappelle que, dans le cadre de l'élaboration du SCOT, les surfaces initialement envisagées en extension ont dû être réduites d'environ 50 %, conformément aux prescriptions de l'État. À ce titre, les extensions prévues sur la période à venir représentent environ six hectares au total, répartis entre 4 ha sur la commune historique de Saint-Christol et 2 ha sur la commune historique de Vérargues.

Il est précisé que ces extensions pourraient permettre, selon les études techniques et les prescriptions réglementaires, la réalisation d'un nombre de logements estimé entre une centaine et cent trente logements, soit environ 300 habitants de plus avec un phasage dans le temps et un encadrement par des coefficients et plafonds annuels de production de logements. Ces éléments traduisent la volonté communale d'assurer une évolution démographique progressive et compatible avec les capacités du territoire.

Les échanges sur les orientations économiques et commerciales ont porté principalement sur la **délimitation et la vocation des zones économiques** :

- La volonté communale est de **préserver une capacité de développement économique local**, en maintenant une zone d'activité d'environ un hectare, rare à l'échelle intercommunale.
- Plusieurs élus insistent sur la nécessité :
 - d'éviter les **conflits d'usage avec l'habitat**,
 - d'exclure les **logements au sein des zones d'activités**,
 - de privilégier des activités **artisanales, de services ou de stockage "sec"**, compatibles avec l'environnement rural.
- Des préoccupations environnementales sont exprimées, notamment concernant les **risques de pollution de l'eau**, ce qui conduit à rappeler que les **règlements de zone** permettront d'encadrer strictement les activités autorisées.
- Il est également souligné que la priorité doit être donnée aux activités **créatrices ou relocalisatrices d'emplois**, plutôt qu'au simple stockage agricole, jugé consommateur d'espace pour un faible impact économique.

Un consensus se dégage sur la nécessité de **maîtriser le type d'activités accueillies**, en cohérence avec le caractère villageois de la commune.

Le débat se poursuit sur les orientations touristiques :

- L'ambition de développer l'**hôtellerie** est qualifiée de pertinente mais exigeante, compte tenu du contexte économique et de la concurrence des locations de courte durée.

- Une vigilance particulière est exprimée sur la **résidence de tourisme Bacchus**, dont la transformation éventuelle en logements permanents poserait la question de la perte de capacité d'hébergement touristique.
- Concernant **Viavino**, le maire indique que le modèle actuel est fragile et qu'une réflexion devra être menée à moyen terme, pouvant aller jusqu'à une **cession à un opérateur privé**, tout en maintenant une vocation touristique.
- Les élus soulignent l'importance de préserver une **offre d'hébergement cohérente**, notamment en lien avec le développement de l'œnotourisme et des activités de séminaires à proximité.

Pour les orientations concernant le transport et les déplacements, il est rappelé que la compétence relative aux transports et aux déplacements relève de l'intercommunalité, impliquant un travail étroit avec l'agglomération et les autres partenaires institutionnels afin d'assurer un maillage cohérent du territoire.

Les élus échangent sur les actions déjà engagées par la commune en faveur des mobilités douces, notamment la création et l'amélioration de cheminements piétons et cyclables entre les différents secteurs de la commune et entre les villages. Plusieurs aménagements existants ou en cours sont évoqués, tels que la création de liaisons piétonnes, l'amélioration des trottoirs, la sécurisation de certains axes et la réalisation progressive de tronçons de voies douces.

Il est souligné que ces aménagements ont été réalisés de manière progressive, en fonction des capacités financières de la commune, par la réalisation de tronçons successifs, tout en veillant à la continuité des cheminements. Les élus reconnaissent que certains itinéraires demeurent incomplets ou perfectibles, notamment en matière de sécurité et d'accessibilité, en particulier aux abords des zones scolaires.

Les échanges portent également sur les projets structurants à l'échelle du bassin de vie, notamment les liaisons douces vers les communes voisines et les pôles urbains. Il est précisé que ces projets relèvent principalement du département (Avenue Saint-Christophe) et de l'agglomération, avec le recours à des financements croisés. Les élus expriment la volonté de poursuivre les discussions avec ces partenaires afin d'assurer, à terme, des continuités de déplacements doux adaptées aux usages quotidiens comme aux loisirs.

Enfin, les élus évoquent la prise en compte des déplacements dans les projets d'équipements et d'espaces de loisirs, en veillant à la cohérence entre mobilités, équipements publics et cadre de vie, tout en rappelant que les choix opérationnels relèveront des futures équipes municipales et des compétences partagées avec l'intercommunalité.

Les élus rappellent que la commune a anticipé depuis plusieurs années le développement d'équipements et d'espaces dédiés aux loisirs, contribuant à l'attractivité et à la qualité de vie du territoire. Plusieurs projets ou réflexions engagées par le passé sont évoqués, certains n'ayant pu être concrétisés à ce stade, sans pour autant être définitivement abandonnés.

Il est souligné que les équipements de loisirs existants rencontrent un réel succès et participent au rayonnement de la commune, tant à l'échelle locale que plus large. Les élus expriment la volonté de poursuivre et d'accompagner cette dynamique, en tenant compte des usages, des attentes de la population et des contraintes environnementales.

Les échanges mettent également en avant l'intérêt de développer des aménagements de proximité, tels que des aires de jeux pour enfants, des équipements sportifs légers ou des espaces polyvalents, permettant une pratique libre et intergénérationnelle des loisirs.

Il est précisé que des potentialités existent sur les différents secteurs de la commune, notamment à proximité des équipements sportifs et des structures d'accueil de loisirs, et que ces projets pourront bénéficier, le cas échéant, de partenariats et de soutiens financiers intercommunaux.

Les élus rappellent que le PADD vise à assurer un équilibre entre les besoins en logements, en équipements et en développement économique, et la nécessaire protection des espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que la préservation et le renforcement des continuités écologiques du territoire.

Il est précisé que les réservoirs de biodiversité et les grandes continuités écologiques, notamment la trame verte et bleue, ont été identifiés dans le cadre des études environnementales du PLU et des documents supra-communales. Ces éléments constituent un cadre de référence qui s'impose à la commune et limite les possibilités d'intervention sur certains secteurs sensibles.

Les élus soulignent que la protection de ces espaces implique des contraintes fortes, notamment en matière d'aménagement et de constructibilité, pouvant parfois apparaître complexes à mettre en œuvre localement. Il est néanmoins rappelé que la commune est tenue de respecter ces prescriptions, lesquelles participent à la préservation du patrimoine naturel, paysager et écologique.

Les échanges mettent en évidence la nécessité de poursuivre les études et expertises environnementales afin de concilier les projets d'aménagement avec la protection des éléments naturels remarquables, notamment les arbres et espaces identifiés comme patrimoniaux.

Les élus confirment leur volonté d'intégrer pleinement ces enjeux environnementaux dans le PADD, en cohérence avec les orientations du SCOT et les exigences réglementaires.

Le Conseil Municipal prend acte de ce débat

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le


ID : 034-200086296-20251215-DEL202547-DE

Le Maire



Jean-Jacques ESTEBAN

Le Secrétaire



Brigitte COULET

Le Maire

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.