

DEPARTEMENT DU VAR

Commune de NANS-LES-PINS

ARRONDISSEMENT
DE BRIGNOLES

EXTRAIT
du



Registre des délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille vingt-six, le sept septembre, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Ollivier ARTUPHEL, , après avoir été convoqué le 31 août 2026 conformément à l'article L2121-7 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Président : Ollivier ARTUPHEL
Secrétaire de séance : Marie-Catherine CAPEL-FABRE

Présents (24) :

ARTUPHEL Ollivier, HOOG Jean-Claude, FALCONE Josiane, SIMONIAN Frédéric, CAPEL-FABRE Marie-Catherine, LAPIERRE Loïc, HENRY Céline, PATOUX Hervé, MEDA Karine, LEROI Lysiane, GASTEL Christine, GORNIKOWSKI Pascal, VERGNAU Marie-Hélène, BARBET Franck, HURET Hélène, FALCONETTI Yoan, CABALLERO Bernard, VIOLA Fabrice, MULLER Sophie, CAER Richard, GARIBBO-SARKISSIAN Audrey, HANRIOT Gilles, MONETTI Julien, PAUL Ophélie

Représentés (5) :

DESPLAT Eric donne procuration à HOOG Jean-Claude, CASCIOTTI Brigitte donne procuration à HENRY Céline, MIRA Marion donne procuration à ARTUPHEL Ollivier, BANI-COPPOLA Anaïs donne procuration à CAPEL-FABRE Marie-Catherine, PARISIEN Anthony donne procuration à VIOLA Fabrice

Résultat du vote :

Pour	:	29
Contre	:	0
Abstention	:	0
NSPP	:	0

Délibération n° 26-59

Urbanisme

OBJET : **Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Le Conseil Municipal de Nans-les-Pins,
Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-5 et L151-12 ;
Vu la délibération du 12 juillet 2022 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et les objectifs de cette révision ;
Vu la tenue le 27 septembre 2022 et le 12 décembre 2022 de débats du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), débats tenus en application des dispositions de l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme ;
Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) actualisé proposé dans le cadre du présent débat ;
Vu la présentation en commission urbanisme en date du 24 août 2026 ;

Considérant que le PADD est un document prospectif à visée stratégique qui fixe le cadre de référence de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune sur le court, le moyen et le long terme, en tenant compte des politiques sectorielles et supracommunales, constituant ainsi un cadre de référence pour l'organisation et le développement du territoire.

Considérant que ses orientations permettent de définir, dans une logique de cohérence, les règles d'urbanisme notamment au travers des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement écrit et graphique.

Considérant que s'il n'est pas opposable aux tiers, le PADD est une pièce obligatoire et revêt une place capitale dans la démarche et le dossier du plan local d'urbanisme du fait de :

- l'exigence d'une réflexion stratégique, préalable à la définition des dispositions réglementaires qui s'imposent pour l'ensemble du territoire communal ;
- l'obligation d'un débat démocratique en Conseil Municipal, autour du projet communal,
- la nécessité d'une cohérence entre les objectifs politiques contenus dans le PADD et leur mise en œuvre réglementaire.

Considérant que la révision du PLU initiée en 2022 a été ralentie notamment du fait de la nécessité pour la commune de réaliser des études relatives aux risques inondations (par débordement du ruisseau de Pierrefeu et par ruissellement pluvial) et par les nombreuses incertitudes encadrant la déclinaison à l'échelle communale de l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) prévu par la loi Climat et Résilience.

Considérant que les études hydrologiques ont désormais été réalisées et que de nouveaux objectifs doivent être intégrés dans la révision du PLU (objectifs de maîtrise du rythme de développement démographique et urbain, objectifs de limitation de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols, objectifs de prévention des risques, etc....), d'importantes évolutions ont été apportées au PADD initial. Ces évolutions supposent donc un nouveau débat du Conseil municipal sur les orientations générales du PADD.

Considérant que le PADD actualisé comporte une synthèse du diagnostic territorial, une définition des enjeux du territoire communal et qu'il repose sur sept axes stratégiques :

- Axe 1 : Apaiser et maîtriser le rythme de développement démographique et urbain
- Axe 2 : Préserver et valoriser le cadre de vie
- Axe 3 : Définir une programmation d'équipements structurants
- Axe 4 : Reconsidérer le devenir des secteurs d'enjeux fonciers stratégiques
- Axe 5 : Prendre en compte/limiter les risques naturels et préserver les ressources
- Axe 6 : Préserver et valoriser le patrimoine, les paysages et l'environnement naturel
- Axe 7 : Conforter et diversifier l'économie locale

Considérant que ces sept axes se déclinent en orientations stratégiques, en objectifs et en actions, Monsieur le Maire présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Au terme de cette présentation et en application des dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Maire invite le Conseil Municipal à débattre sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Il précise que ce débat ne donne pas lieu à un vote sur le contenu du PADD et que le Conseil municipal est invité à prendre acte de la tenue du débat.

À l'issue de la présentation et des échanges intervenus entre les membres du Conseil municipal, Monsieur le Maire constate que le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a bien eu lieu.

Après en avoir débattu, le Conseil municipal,

- **Prend acte** de la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme.

- **Précise** que le présent débat ne donne pas lieu à un vote sur le contenu du PADD et ne constitue pas une approbation de celui-ci.
- **Dit** que le PADD pourra évoluer dans le cadre de la poursuite de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme.

La présente délibération sera versée au dossier de la révision du Plan Local d'Urbanisme et fera l'objet des mesures de publicité et de transmission prévues par la réglementation en vigueur.

Pour extrait conforme le 9 septembre 2026.

La secrétaire de séance,
Marie-Catherine CAPEL-FABRE

Le Maire,
Olivier ARTUPHEL.



ANNEXE A LA DELIBERATION 26-59 DU 7 SEPTEMBRE 2026

TRANSCRIPTION DU DEBAT DU PADD – CONSEIL MUNICIPAL DU 7 SEPTEMBRE 2026

Le présent compte rendu se veut synthétique et reprend les échanges. Il ne peut être exhaustif de tous les propos tenus.

Monsieur Jean-Claude HOOG, Adjoint délégué à l'urbanisme présente le contexte de procédure de révision du PLU et rappelle le calendrier des échéances déjà passées, pour aboutir à la rédaction d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable et au débat de ce jour.

Il précise également que le PADD se décline en 5 axes, qui vont être présentés par Monsieur Xavier Guilbert du cabinet XG Conseil, en charge de la révision du PLU. Après la présentation de chacun des axes un temps débat et de questions est prévu.

Après la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable les questions suivantes ont été posées :

Richard Caer demande comment limiter les divisions sauvages noté en Axe 2 :

Xavier Guilbert indique qu'il faut définir des outils règlementaires pour limiter les divisions foncières.

Richard Caer demande si le PADD est un document opposable.

Xavier Guilbert répond que le PADD n'est pas opposable aux tiers. Il n'est pas voté, il fait l'objet d'un débat du Conseil Municipal, on n'est pas pour contre le PADD. Le PADD fixe des orientations et ensuite les pièces opposables du PLU, à savoir principalement le zonage et le règlement, les zones constructibles et les règles applicables aux zones constructibles doivent être déclinées en cohérence avec ce PADD.

Richard Caer demande s'il fait partie de l'enquête publique.

Xavier Guilbert indique que c'est une pièce constitutive du dossier de PLU. Le dossier de PLU se compose d'un rapport de présentation qui expose le diagnostic, l'état initial de l'environnement, les objectifs poursuivis qui justifient les choix et ce n'est pas une pièce opposable. Il y a ensuite les plans de zonage qui définissent les zones U, les zones AU, les zones agricoles, les zones naturelles, les espaces boisés, les servitudes etc.

Le plan de zonage est fait à l'échelle de la parcelle. Il y a ensuite un règlement d'urbanisme qui définit les règles applicables à chacune des zones et des secteurs qui sont définis par le zonage du PLU, et les orientations d'aménagement de programmation qui sont des zooms sur des secteurs d'enjeux particulier. Ce sont des schémas d'intention. Ces trois documents sont opposables aux tiers.

Il est dans l'ordonnancement juridique du PLU et bien évidemment il est partie intégrante du dossier de PLU, l'enquête publique, elle intervient en fin de procédure lorsque le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de révision du PLU. Le PLU est ensuite soumis à l'avis des personnes publiques associées (le Préfet, tous les services de l'État, la région, le département, les trois chambres consulaires sur l'agriculture, sur les métiers, chambre de commerce, le PNR, le Scot, la communauté d'agglomération etc).

Après avis des PPA et l'enquête publique, le dossier est définitivement approuvé par le Conseil Municipal au travers d'une nouvelle délibération et c'est à ce moment-là que le nouveau PLU devient exécutoire.

Richard Caer demande si au vu des prévisions de travaux sur les logements vacants, des prévisions de futurs aménagements, inscrits au PADD qui ne sont pas chiffrés et qui ne montre pas l'équilibre financier potentiel de la municipalité sur l'intégration de ces nouveaux projets, peuvent-ils mettre la commune en difficulté sur l'enquête publique ?

Xavier Guilbert apporte les précisions suivantes. Au niveau du PADD, ce ne sont pas des choix quantitatifs. Ce sont des orientations générales. En revanche, il y a quand même des choix quantitatifs, c'est-à-dire que la commune se fixe un objectif maximum de population de 5700 habitants à l'horizon 2035, c'est un objectif fort. Cela veut dire qu'il va falloir réduire significativement les zones ouvertes à l'urbanisation et les possibilités de construction, notamment au travers des divisions pour atteindre cet objectif. On fixe des objectifs en termes de production de logements conformément aux objectifs fixés par le PLH environ 20 logements par an.

Richard Caer précise que sur environ 150 logements vacants sur la commune on ne sait pas combien seront exploitables.

Xavier Guilbert indique que l'exploitation et la production en elle-même ne relève pas du PADD. Un taux de 6 ou 7 % de logements vacants pour la commune ne représente pas un taux de vacance très important et représente un taux de vacance structurelle. La problématique des logements vacants relève d'autres dispositifs tels que des opérations programmées d'amélioration de l'habitat. Le PLU est un document de planification et de prospective ce n'est pas un document opérationnel.

Pascal Gornikowski demande si dans le cadre du PADD le nombre de logements sociaux imposés dans le cadre de la loi SRU seraient réduits puisque on demande de réduire le nombre de logements ?

Xavier Guilbert indique que plusieurs législations s'opposent : le SCOT demande de réduire le rythme de développement, le PLH indique qu'il faut produire des logements notamment de l'habitat social. Pour faire un peu d'historique, la commune de Nans-les-Pins, comme d'autres communes, a été soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU en 2017 avec la création de la CAPV avec une population de + de 50000 habitants et commune centre de + de 15000 habitants. Soit un objectif de production de logements sociaux de 25 % par rapport au nombre de résidences principales, soit environ 400 logements.

La situation est assez paradoxale dans la mesure où l'on impose d'un côté de réduire le nombre de logements et d'un autre on doit produire plus de logements. En plus de ces obligations, il faut tenir compte des risques inondations, feux de forêt et prendre en compte l'insuffisance de desserte des transports collectifs.

Monsieur le Maire indique que la commune est exemptée des pénalités pour une période triennale depuis 2025 mais pas de la production de logements. Nous avons défendu le dossier de Nans-les-Pins, du fait de l'isolement, du manque de desserte, pas de bassin d'emplois supplémentaire à cause de l'impossibilité de création de zone artisanale, l'entreprise Sermax a aussi fermé récemment. Nos commerces fonctionnent grâce au tourisme. Si nous devons produire 400 logements de plus, une étude a été faite sur les travaux nécessaires pour les infrastructures (station d'épuration et autre) cela aurait un coût pour la collectivité de 30 millions d'euros.

Pascal Gornikowski demande quel impact peut-on mesurer sur l'immobilier notamment du fait de la rareté de la construction, est-ce que le marché de l'immobilier va se modifier ?

Xavier Guilbert indique que les prix ont tendance à augmenter lorsque l'offre est inférieure à la demande sur le marché immobilier.

Audrey Garribo Sarkissian demande si des restrictions en fonction de la rareté de la ressource en eau sont prévues ?

Monsieur le Maire indique que la région étant attrayante, et malgré les réserves en eau actuelles, il y a une problématique sur les ressources à l'horizon 2050. D'où les restrictions de constructions du PLU.

Monsieur Loïc Lapierre demande si au niveau de la ressource en eau et suivant la rédaction du PADD, il est permis d'intégrer dans le règlement du PLU la limitation de la taille des piscines.

Monsieur Xavier Guilbert indique qu'il est tout à fait réglementaire de limiter l'emprise des bassins dans le règlement du PLU et plus particulièrement le volume des bassins.

Karine Meda demande s'il est possible de limiter les forages.

Xavier Guilbert indique qu'il n'existe pas d'outils réglementaire, les forages sont soumis à déclaration mais on ne peut pas les interdire.

Les membres du conseil n'ayant plus de remarque **Jean-claude Hoog** propose à **Monsieur le Maire** de clôturer le débat.

Monsieur le Maire remercie **Xavier Guilbert** pour le travail accompli pour l'élaboration de ce PADD.

Le débat prend fin à 19 heures 50.