Envoyé en préfecture le 11/09/2026
Reçu en préfecture le 11/09/2026
Publié le 11/09/2026
ID : 083-218300879-20260909-26_59-DE

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.

Envoyé en préfecture le 11/09/2026
Reçu en préfecture le 11/09/2026
Publié le 11/09/2026
ID : 083-218300879-20260909-26_59-DE

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.

Envoyé en préfecture le 11/09/2026
Reçu en préfecture le 11/09/2026
Publié le 11/09/2026
ID : 083-218300879-20260909-26_59-DE

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 devions 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 Gornikowsi 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 a augmenté 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 Loic Lapierre demande si au niveau de la ressource en eau et suivant la rédaction du PADD, il est permissible d'intégrer dans le règlement du PLU la limitation de la taille des piscines.

Monsieur Xavier Guilbert indique qu'il est tout à fait règlementaire 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 règlementaire, 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.