

## RÉVISION DU PLU DE MENS Réunion publique n°2 22 mai 2025

### COMPTE RENDU DE RÉUNION

Date de la réunion : 22/05/2025 de 18h30 à 20h30 – Salle du conseil de la mairie de Mens  
Objet de la réunion : Réunion publique - Présentation du projet de territoire (PADD)

### PERSONNES ANIMANT LA REUNION

Prénom NOM	Organisme / fonction
Pierre SUZZARINI	Maire de Mens
Claude DIDIER	Délégué à l'urbanisme, la politique du logement et aux mobilités
Camille BRACCALENTI	Alpicité, cheffe de projet

<b>Document(s) joint(s)</b>	<b>1 document joint :</b> -Support de présentation de la réunion « 250522_Réunion publique n°2_PADD»
<b>Nombre de pages</b>	/ 29 / pages

Une trentaine d'habitants s'est déplacée pour assister à la réunion publique.



[contact@alpicite.fr](mailto:contact@alpicite.fr)



SARL Alpicité  
Av. de la Clapière  
1, Résidence La Croisée des  
Chemins  
05200 Embrun



04 92 46 51 80

**Monsieur le Maire** remercie les participants pour leur présence et présente les objectifs de la réunion publique, dédiée à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il rappelle les différentes étapes de la procédure en cours. La commune travaille actuellement sur son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document stratégique qui définit les grandes orientations de la politique d'aménagement du territoire communal pour les années à venir.

Sur la base de ce PADD, des orientations règlementaires seront traduites dans le règlement, écrit et graphique, et les Orientations d'Aménagement et Programmation (OAP). Le PADD a été présenté aux Personnes Publiques Associées (PPA), comprenant notamment les communes voisines, la Direction Départementale des Territoires (DDT), le syndicat mixte en charge du SCoT, le Département, etc... qui ont fait des retours sur le PADD présenté et seront amenées à formuler un avis sur le PLU arrêté.

**Monsieur le Maire** précise que le PADD présenté au cours de cette réunion peut encore évoluer, notamment après les retours des PPA et de la population. Cette pièce ne sera finalisée que lorsqu'elle aura été débattue en Conseil Municipal.

Il rappelle également que la commune est accompagnée dans cette démarche par le bureau d'études Alpicité. La présentation du projet de territoire est assurée par **Camille Braccalenti**, cheffe de projet au sein d'Alpicité, qui introduit rapidement le rôle du bureau d'études dans le cadre de la révision du PLU.

**Camille Braccalenti** présente les éléments du PADD dans son intégralité. Elle précise que le travail sur le règlement écrit et graphique sera mené durant l'été. La population sera conviée à une balade urbaine début juillet. Ce temps est prévu pour échanger sur les éléments architecturaux et paysagers à régler. La commune informera prochainement la population de la date retenue.

Elle rajoute que le débat du PADD est fixé au conseil municipal du 8 juillet 2025, ce qui permettra d'intégrer la dernière modification du SCoT. Elle explique qu'un sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisations d'urbanisme contraires au PADD.

Le travail sur les règlements graphique et écrit est prévu pour l'été, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) seront réalisées à l'automne. Ces différentes pièces seront présentées à la fin de l'année à la population et aux PPA. L'arrêt du PLU et consultation des PPA est envisagée pour début 2026. L'enquête publique pourrait être lancée au printemps, ce qui conduirait à une approbation du document courant automne 2026.

Elle propose ensuite un temps d'échange avec la population, pour répondre aux questions.

Intervention 1 : Dans le cadre de la loi sur zéro artificialisation nette, la construction d'une nouvelle habitation sur une parcelle déjà construite compte-t-elle comme de l'artificialisation ?

**Camille Braccalenti** répond que d'après les guides ministériels, à l'intérieur des espaces urbanisés, cela ne compte pas en consommation d'espaces. Néanmoins, dans certains cas, des parcelles à l'intérieur des espaces urbanisés peuvent avoir un caractère agricole, naturel ou forestier. Aussi, ces parcelles sont comptées en consommation d'espaces, de la même manière que les parcelles en extension. Cependant, une proposition de loi (Loi TRACE) pourrait permettre, si elle est adoptée, de ne plus compter aucune parcelle au sein des espaces urbanisés. À l'heure actuelle, seule la législation en vigueur s'applique. Les méthodologies pourront donc évoluer au cours de la procédure d'évolution du PLU.

Intervention 2 : Le projet dimensionne 105 logements pour 2037. Combien de logements sont prévus à Pré Colombon ? Le parc social représente 7,3 % du total des logements. Combien cela représente-t-il en nombre de logements ?

**Claude Didier** répond que 25 logements sont prévus à Pré Colombon, soit un peu moins d'un quart des logements prévus.



Il répond à la deuxième question qu'à Mens, il y a environ 53 logements sociaux et 12 logements communaux.

Intervention 3 : Au niveau du calendrier, est-on sûr que le débat du PADD du 8 juillet permet d'intégrer la modification du SCoT qui est structurante pour le projet ?

**Camille Braccalenti** répond que la commune a rencontré les PPA une semaine avant, le 13/05/2025. Le représentant du SCoT était présent et a confirmé la modification du SCoT courant juin. La commune peut débattre à plusieurs reprises du PADD si nécessaire.

Intervention 4 : Le pétitionnaire fait remarquer qu'il n'est pas correct de parler de dent creuse quand il s'agit de l'intérieur d'une parcelle. Il demande si les dents creuses correspondent bien à l'interruption d'un front bâti ?

**Camille Braccalenti** répond que la distinction a bien été faite dans les espaces urbanisés par la mention « dent creuse » correspondant aux parcelles vierges ou « potentiel de densification » correspondant aux parcelles déjà bâties. La dent creuse est un espace non construit entouré de parcelles bâties – donc une parcelle vierge au sein de l'espace urbanisé est considérée comme dent creuse.

**Claude Didier**, rajoute que la plupart des dents creuses à Mens sont dans les zones pavillonnaires, l'idée d'une continuité d'un front bâti pour parler de dents creuses n'est donc pas indispensable.

Intervention 5 : A quoi correspondent les matériaux locaux mentionnés dans le PADD ?

**Claude Didier** répond que la volonté de la commune est de privilégier des matériaux comme le bois local. Néanmoins, cette filière doit être développée plus largement, c'est une direction que la commune se donne.

Intervention 6 : Y a-t-il des orientations prévues dans le PADD par rapport aux résidences secondaires ?

**Camille Braccalenti** répond qu'il n'existe actuellement aucun outil au sein des PLU pour imposer de la résidence permanente ou du secondaire. Le seul outil qu'il est possible de mettre en place est d'imposer la réalisation de logements sociaux, qui limitent par définition la résidence secondaire.

**Claude Didier** rajoute que la commune souhaite avant la fin du mandat, prendre contact avec les résidents secondaires pour leur proposer d'ouvrir leur résidence lorsque celle-ci n'est pas occupée, pour du logement temporaire notamment pour proposer à un apprenti, à un jeune du pays, une solution temporaire de logement.

Intervention 7 : Avez-vous une réflexion sur les Levas ? Les terrains rendus inconstructibles pourraient-ils redevenir constructibles ?

**Claude Didier** répond que les parcelles en zone agricole resteront agricoles. Dans le cadre de la loi Climat et Résilience, les communes doivent fortement réduire leur consommation d'espaces. Il paraît très difficile de reclasser des terres en zone agricole depuis 2010 en zone U à la révision du PLU.

Intervention 8 : Les limites des zones constructibles sont-elles susceptibles d'être réduites dans la révision du PLU ?

**Camille Braccalenti** répond qu'il est effectivement fort probable que des parcelles classées en U mais situées en extension des espaces urbanisés soient reclassées en A ou N dans la révision du PLU pour leur caractère agricole, naturel ou forestier au regard du projet politique porté par la commune et du cadre réglementaire et législatif qu'elle se doit de respecter.



Intervention 9 : Le PLU de 2017 a rendu beaucoup de surfaces agricoles, cet effort est-il pris en compte dans la révision ?

**Monsieur le Maire** répond que la commune essaie de mettre en avant cet argumentaire auprès de l'État, mais que les arguments ne semblent pas être recevables.

**Camille Braccalenti** rajoute que de nombreuses communes sont dans cette même situation. En 2017, la loi ALUR demandait déjà une modération de la consommation d'espaces par rapport aux dix dernières années, mais un nouvel effort est demandé avec ZAN.

**Monsieur le Maire** précise que la législation actuelle en matière d'urbanisme veut limiter l'étalement en encourageant le renouvellement urbain. Pour les communes rurales comme Mens, ces mesures sont très contraignantes et difficiles à mettre en place. La commune tente de négocier des hectares supplémentaires au niveau de la répartition du SCoT.

Intervention 10 : Au sujet de la densification, un travail sur les changements de destination a-t-il été mené ?

**Claude Didier** répond que la commune attendait le débat sur le PADD avant d'amorcer la traduction règlementaire. Elle souhaite dresser prochainement la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Intervention 11 : Bernard Cocquet, précédent Maire de la commune, explique que le premier PLU offrait des possibilités de construction s'élevant à 32 ha. Le PLU actuel en autorise 8 ha. Cette diminution a posé des problématiques au niveau des successions familiales.

Il rajoute ensuite que sur l'urbanisation des Levas, trois arrêtés ont été pris pour rendre inconstructibles les espaces verts, mais qu'un d'entre eux est tombé suite à une décision du Tribunal Administratif.

Il alerte les élus sur les potentiels recours qui pourraient s'appuyer sur un PADD trop détaillé.

Enfin, il se questionne sur l'ordre d'affichage des axes. Il lui semble qu'une partie importante a été développée sur l'environnement, mais que les problématiques humaines, notamment l'emploi ne sont pas assez importantes.

**Camille Braccalenti** répond que si la rédaction est autant détaillée, c'est pour répondre aux demandes de l'État, notamment sur certains chiffres et éléments de détails. Certaines jurisprudences ont d'ailleurs pu reprocher à des PADD de ne pas être suffisamment précis.

Elle rajoute qu'il est bien mentionné dans le préambule du document écrit que les orientations fonctionnent en interaction les uns avec les autres et qu'il n'y a pas de priorisation d'importance dans l'ordre affiché.

**Claude Didier** rajoute qu'à Mens, il y a davantage d'emplois, que d'actifs mensois.

**Gilles Barbe (adjoint à la commune de Mens)** vient apporter une précision sur la perte des 40 hectares de zones urbaines. Il faut noter qu'il y a 27 exploitations agricoles sur la commune et que le passage en zone agricole a permis de conserver une activité agricole, source d'emplois, sur la commune. Il rappelle que le PADD souhaite maintenir de l'emploi notamment sur les Appreaux et en protégeant les rez-de-chaussée commerciaux. Le projet tente de trouver le juste équilibre entre le résidentiel et l'activité économique.

Intervention 12 : Il ne faut pas oublier que Mens est un bourg-centre, l'approche du PLU ne peut se faire sans une réflexion avec les communes voisines. Une partie des commerces dépendent des communes voisines et de l'accessibilité des commerces. La question de la mobilité est donc importante. Ces différents éléments sont à ajouter au PADD.



Intervention 13 : Un pétitionnaire vient compléter l'intervention précédente. Un bourg-centre comme Mens doit s'appliquer à une mobilité interne, de pouvoir recevoir les habitants des hameaux, mais aussi des communes environnantes. Il pourrait être intéressant de la faire figurer de manière plus explicite dans le texte du PADD.

Une remarque identique est faite sur l'eau, même si la consommation diminue notamment par la réparation des fuites.

Il semble nécessaire de mettre en avant des points sur les stationnements, les navettes, l'eau pour assurer les services.

**Monsieur le Maire** précise que les communes voisines font partie des PPA. Par ailleurs, Mens a effectivement un rôle d'accueil.

D'autre part, les mobilités sont un sujet central. On constate que l'offre de stationnement dans le centre-bourg est saturée par des véhicules qui sont garées sur des longues durées (jours, voire semaines), c'est pourquoi dans les axes, une volonté de développement des stationnements périphériques est mise en avant, tout en travaillant sur les mobilités internes (navette, cheminement piéton...).

Pour ce qui est de l'eau, la population est de plus en plus sensibilisée aux économies de la ressource, le rendement s'améliore d'année en année et un travail en partenariat avec le département est mené sur la ressource.

**Claude Didier** revient sur la zone des Appreaux et son extension. Celle-ci avait été pensée de manière à amortir les coûts d'aménagement élevés (pente). La commune est en discussion avec la DDT, mais celle-ci se questionne sur la réalité même d'une zone artisanale. Dans ce contexte, le projet d'extension ne semble donc plus du tout réaliste.

Intervention 14 : Le législateur a comme modèle les villes qui ont été désindustrialisées, où beaucoup d'espaces ont été libérés. Elle ne prend pas en compte l'ensemble des autres réalités et diversités du territoire. Mens est dans une situation difficile puisqu'elle a à la fois le rôle d'une ville, mais dans un cadre très rural, ce qui rend l'aménagement très compliqué. Les lois doivent s'adapter.

**Claude Didier** répond qu'au sein de l'EP SCoT, cette réflexion est partagée. Les territoires ruraux n'ont pas de friches à réindustrialiser ce qui les pénalise quant aux modalités d'application du ZAN.

Intervention 15 : Comment envisagez-vous les cheminements piétons, notamment Rue du Docteur Senebier et Rue Rippert ?

**Monsieur le Maire** répond que c'est un travail de très long terme, avec le département. Mens dépend des décisions prises sur la réfection des routes par le département.

**Gilles Barbe** rajoute que les travaux peuvent être très coûteux, notamment lorsque le tronçon est soumis à des risques.

Intervention 16 : Les projets routiers liés au JO 2030 impactent-ils le SCoT ? Les communes doivent-elles prendre en compte ces éléments ?

**Camille Braccalenti** répond qu'à l'heure actuelle, cela n'a pas été pris en compte, ni dans les documents supra-communaux tels que le SRADDET et le SCoT. Il se pourrait que la révision du SCoT prévue à la fin de l'année les prenne en compte, mais aujourd'hui, on ne dispose d'aucun élément à ce sujet.

**Monsieur le Maire** rajoute que le bassin grenoblois ne serait a priori que très peu impacté par les JO.

Intervention 17 : Il est inscrit dans le texte du PADD qu'il faut faire un compromis entre le bioclimatique et l'architecture traditionnelle. Comment la commune envisage-t-elle cette mesure ?



**Claude Didier** répond que Mens est accompagnée par un bureau d'étude pour la révision du SPR qui travaille sur ces questions, notamment sur le lien entre le patrimoine et la qualité thermique des bâtiments. Dans certains cas, les solutions sont complexes, avec par exemple une très bonne inertie et une très bonne qualité des murs, mais très difficiles à chauffer et à isoler.

Intervention 18 : Il est régulièrement fait mention de l'adaptation du patrimoine à la transition énergétique. Néanmoins, il ne faut pas oublier que pour que le patrimoine soit vivant, il faut que des personnes puissent habiter dedans, il faut notamment tenir compte des problématiques de luminosité.

**Monsieur le Maire** répond que c'est un travail lié au SPR, particulièrement pour les besoins d'habitabilité.

**Claude Didier** rajoute qu'il serait effectivement pertinent, pour créer davantage de lien entre SPR et PLU, d'ajouter au PADD des éléments sur la qualité de vie, d'ouverture, d'entrée de lumière, qui viendraient conforter le travail mis en place dans le cadre du SPR.

Intervention 19 : Sur Pré Colombon, si la consommation d'espaces est trop importante, quelle sera la priorité choisie ? Quelle est l'utilité de créer un espace culturel autour de l'habitat léger à Pré Colombon alors qu'il existe déjà un projet similaire à proximité qui devrait voir le jour en 2026 ? Le pétitionnaire rappelle son opposition sur l'habitat léger à Pré Colombon, qui pourrait être développé dans d'autres secteurs, afin de ne pas créer d'incohérence architecturale avec le centre-bourg. Par ailleurs, il demande le coût de l'ensemble du PLU, comprenant le bureau d'étude en charge de l'accompagnement des habitants sur la question de l'habitat léger.

**Monsieur le Maire** répond qu'au regard de la DDT, il y a suffisamment d'espaces dans l'enveloppe urbaine pour répondre au besoin des logements et habitants. Cependant, dans ce cadre, la commune est dépendante de la volonté de propriétaires privés. Aussi, le coût de ces parcelles peut empêcher l'accès à la propriété de certaines personnes, ce qui pose une problématique d'équité sociale. On sait que les potentiels de densification ne seront pas vendus dans leur totalité.

Enfin, l'habitat en centre-bourg ne correspond pas aux besoins d'accessibilité de la population, notamment des personnes âgées. Toutes les parcelles disponibles en densification sont en périphérie du centre-bourg et ne permettent pas de répondre aux besoins de cette même population, car elles se situent à plus d'un quart d'heure de marche du centre-bourg.

Pour la forme de logement, la commune souhaite conserver les volumétries traditionnelles, dans le cadre du SPR. L'habitat léger doit permettre à des personnes à faibles revenus d'accéder à la propriété.

**Claude Didier** complète en expliquant que la volonté première à Pré Colombon est l'habitat socialement accessible et inclusif. Le hameau léger est un complément. La proposition d'espace de vie socio-culturelle a émergé suite à des ateliers avec les habitants de la commune. Il correspond à un lieu de vie pour permettre les liens intergénérationnels entre les différents habitants (participatifs, avec une population plutôt vieillissante et d'habitat léger, avec des habitants généralement plus jeunes). Le local a également une vocation d'animation pour les habitants du Pré Colombon.

Intervention 20 : L'accession à la propriété est effectivement capitale, il semble que Pré Colombon soit le meilleur secteur pour bâtir. Néanmoins, pourquoi privilégier l'habitat léger, plus consommateur d'espaces ? Comment garantir la qualité architecturale de ces habitats ?

**Claude Didier** répond qu'il ne faut que quelques centaines de mètres carrés pour 5 ou 6 habitats légers. De plus, dans un hameau léger, il y a des communs, permettant aux logements d'être plus sobre foncièrement.

L'habitat léger peut être de très bonne qualité, la commune fera la demande d'être accompagnée par la structure « Hameau léger » qui accompagne les collectivités dans le développement de ce



type de projets. De plus, l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France doit être donné pour Pré Colombon.

Intervention 21 : L'approbation du PLU est estimée à l'automne 2026, pourrait-on faire un point calendrier avec le SPR étant donné que les deux documents s'articulent ensemble ?

**Camille Braccalenti** répond que les procédures de révision des deux documents ont été lancées conjointement de manière à avoir des délais de réalisation et d'approbation similaires. Le SPR va entrer dans la phase de zonage, les deux bureaux d'études en charge du PLU et du SPR sont en lien pour avancer conjointement, avec notamment pour objectif, la réalisation d'une enquête publique unique.

**Claude Didier** précise que la Commission SPR se réunit régulièrement pour faire évoluer le document.

Intervention 22 : Est-ce que le calendrier va être respecté avec le changement de Conseil Municipal ?

**Monsieur le Maire** répond que le calendrier va être respecté jusqu'à mars 2026 et que les résultats de l'enquête publique et l'approbation seront donnés par le futur Conseil Municipal.

Intervention 23 : Si le PLU n'est pas approuvé, le PLU actuel reste applicable ?

**Monsieur le Maire** répond qu'effectivement, c'est une possibilité dans le cas où la municipalité suivante ne souhaiterait pas approuver le projet de PLU.

Intervention 24 : Quel est le coût des procédures PLU et SPR ?

**Claude Didier** répond que le coût des procédures s'élève à 100 000 euros environ, avec des subventions importantes pour le SPR et quelques subventions côté PLU.

**Monsieur le Maire** complète la réponse en expliquant que les processus sont longs. Le futur Conseil Municipal peut décider de finaliser, de modifier ou de stopper la procédure.

**Monsieur le Maire** remercie les participants et clôture la réunion à 20h30.

