

Flers Agglo

Communauté d'agglomération

Date	Délibération	Nature	Folio n°
25.06.2025	2025-1441	2.2	
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE ET DES DECISIONS DU PRESIDENT			

SEANCE N° 29 DU 25 JUIN 2025

95 questions, numérotées 2025-1438 à 2025-1532

DELIBERATION

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MESSEI

MODIFICATION N° 3

OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU

PRESCRIPTION

DEMANDE DE DEROGATION EN ABSENCE DE SCOT

A la date indiquée ci-dessus, le Conseil Communautaire, convoqué dans les délais légaux, s'est réuni à la Salle Culturelle de la Varenne - Rue Jean Dumas - 61440 Messei, sous la présidence de Yves GOASDOUE, Président de Flers Agglo, sauf pour les questions n° 2025-1493 à n° 2025-1501, présidées par Michel DUMAINE.

Outre le Président, étaient invités Mesdames et Messieurs :

Vice-Présidents : Michel DUMAINE (Messei), Vincent BEAUMONT (La Ferrière aux Etangs), Annette HAMMELIN (Athis Val de Rouvre), Stéphane GRAVELAT (Les Monts d'Andaine), François BAILLE (Athis Val de Rouvre), Jacques FORTIS (Briouze), Anne GOUELIBO (La Lande Patry), Béatrice GUYOT (Landisacq), Laurent JUMELINE (Flers), Jérôme PREVOST (Flers), Gilles RABACHE (Caligny), Thierry RAUX (Saint Philbert sur Orne), Stéphane TERRIER (Saint Georges des Groseillers) et Sylvie THIEULENT (La Selle la Forge)

Conseillers titulaires : Daniel BIGEON (Dompiere), Chantal CORVEE (Saint Georges des Groseillers), Alain LANGE, Eliane DENIAUX et Kévin LEGEAY (Athis Val de Rouvre), Sylvain BOULANT (Aubusson), Jean-Louis PELLERIN (Banvou), Alexandra TERTRE (La Bazoque), Jean-Marie GAUDIN (Bellou en Houlme), Didier VIECELI (Berjou), Véronique NOEL (Briouze), Xavier DE SAINT POL (Cahan), Hervé BORDERIE (Cerisy Belle Etoile), Agnès MORICE (La Chapelle au Moine), Jean-Claude DORSY (La Chapelle Biche), Didier LANGLIN (Le Châtelier), Jacky LECOQ (La Coulonche), Gérard PIERRE (Durcet), Claude GASNIER (Echalou), Michel LEROYER, Sylvie ERRARD, Olivier BREUIL, Véronique CLEMENTE DA CONCEICAO, Guy MIDY, Christine GERVAIS et José COLLADO (La Ferté Macé), Gaëlle PIOLINE, Lori HELLOCO, Sophie RENAUDIN, Subay SAHIN, Angela PRESSE, Dominique ARMAND, Leila HARDY, Thierry AUBIN, Annick ROBIN-MOITRY, Yvette LERICHOME, Bruno ASSELOT, Jacques DUPERRON, Jean-François BRISSET, Târn NGUYEN, Sylvie DUFOUR et Emmanuelle BERGOT (Flers), Bruno AUVRAY (Le Grais), Michel LAMY (La Lande Patry), Didier DELAPORTE (La Lande Saint Siméon), Gérard BERNET (Landigou), Bernard MESENGE (Lonlay le Tesson), Jean-Marie DELANGE (Le Ménéil de Briouze), Jacky ALLEAU (Ménéil Hubert sur Orne), Régine POTTIER (Messei), Antoine GERARD (Montilly sur Noireau), Marilyne CORREYEUR (Les Monts d'Andaine), Jean-Luc LEPORTIER (Pointel), Jean-Claude GUILLEMIN (Saint André de Messei), Jean-Luc CHAMPIN (Saint Clair de Halouze), Frédéric LECHEVALIER et Chloé EUSTACHE (Saint Georges des Groseillers), Jean-Marie POTHE (Saint Paul), Michèle GUICHETEAU (Saint Pierre du Regard), Emmanuel LE SECQ (Sainte Honorine la Chardonne), Marc SIMON (Sainte Opportune) et Charlie LETETREL (Saires la Verrerie).

Conseillers suppléants : Bruno BOISSAIS (Aubusson), Didier MICHEL (Banvou), Sandrine DESTAIS (La Bazoque), Jacqueline ONFRAY (Bellou en Houlme), Bénédicte BON (Berjou), Isabelle BLAIS (Cahan), Laurence COTARD (Caligny), Sébastien AMOROS (Cerisy Belle Etoile), Jean-Jacques ALEXANDRE (La Chapelle au Moine), Marie-Christine LEDEUX (La Chapelle Biche), Thérèse SOUTIF (Le Châtelier), Stanislas BISSON (La Coulonche), Alain LESELLIER (Dompiere), Jean-Pierre GOSSELIN (Durcet), Bruno LANDEMORE (Echalou), Laurence LALES (La Ferrière aux Etangs), Jean-François COUPRIT (Le Grais), Serge PARIS (La Lande Saint Siméon), Nathalie LIEFOOGHE (Landigou), Agathe PRIEUR (Landisacq), Patrice BIDAULT (Lonlay le Tesson), Gérard THOMAS (Le Ménéil de Briouze), Gilbert GUERIN (Ménéil Hubert sur Orne), Françoise GRASSET (Montilly sur Noireau), Thibault GALLOT (Pointel), Dominique VEGEE (Saint André de Messei), Nathalie GUITTON (Saint Clair de Halouze), Stéphane JENVRIN (Saint Paul), Margaret BRAULT (Saint Philbert sur Orne), Sylvain VOISIN (Saint Pierre du Regard), Catherine LECHERPY (Sainte Honorine la Chardonne), Arnaud LEMANCEL (Sainte Opportune), Marc DENIS (Saires la Verrerie), Claude LEBEURRIER (La Selle la Forge).

Titulaire absent	Suppléant présent	Questions
Sylvain BOULANT Gérard PIERRE Jean-Luc CHAMPIN	Bruno BOISSAIS Jean-Pierre GOSSELIN Nathalie GUITTON	Ensemble de la séance

Tous présents, à l'exception de :

Procurations :	Mandant	Mandataire	Questions
	Jean-Claude DORSY Véronique NOEL Jacky LECOQ Chantal CORVEE Marilyne CORREYEUR José COLLADO Târn NGUYEN	Didier LANGLIN Agnès MORICE Vincent BEAUMONT Stéphane TERRIER Stéphane GRAVELAT Jacques FORTIS Jean-François BRISSET	Ensemble de la séance

Excusés : Jean-Luc LEPORTIER, Didier VIECELI, Angela PRESSE et Dominique ARMAND (ensemble de la séance) – Chloé EUSTACHE (2025-1522 à la fin)

Absents : Alexandra TERTRE, Daniel BIGEON, Sylvie ERRARD, Olivier BREUIL, Véronique CLEMENTE DA CONCEICAO, Guy MIDY, Christine GERVAIS, Emmanuelle BERGOT et Jean-Marie POTHE (ensemble de la séance)

EFFECTIF	Question	Présents	Votants
En exercice : 77	2025-1438 à 2025-1492	57	64
Quorum : 39	2025-1493 à 2025-1501	56	63
	2025-1502 à 2025-1521	57	64
	2025-1522 à 2025-1532	56	63

Convocation effectuée le :	Séance ouverte à :	Secrétaire de séance :	Clôture effectuée à :	Liste des délibérations affichée le :	Date de mise en ligne sur le site internet
19.06.2025	19 H 40	Agnès MORICE	23 H 39	26.06.2025	30.06.2025

R A P P O R T

Présenté par
Michel DUMAINE
Vice-Président

Flers Agglo		N°	Date	Question	
ENSEMBLE 1 Commission Urbanisme de Programmation et Politique de l'Habitat		25	10.06.2025	1	
CONSEIL	Séance	29	25.06.2025	N° d'ordre	N° délibération
				4	2025-1441

OBJET	PLAN LOCAL D'URBANISME DE MESSEI – MODIFICATION N° 3 – OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU – PRESCRIPTION – DEMANDE DE DEROGATION EN ABSENCE DE SCOT
-------	---

SDC/EA

Chers Collègues,

La commune de Messei est couverte par un Plan Local d'Urbanisme à l'échelle de la commune qui a été approuvé le 21/02/2013 par délibération n° 59 du Conseil Communautaire.

Celui-ci a fait l'objet d'une première modification approuvée par délibération n° 378 du Conseil Communautaire du 17 décembre 2015 et d'une seconde approuvée par délibération n° 2018-640 du 19/12/2018.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable prévoyait l'aménagement dans un premier temps de deux secteurs (en zone 1AU) qui sont à ce jour viabilisés et commercialisés, il s'agit des lotissements « Jean Moulin » et de la « rue Louvois » (déjà reclassé en zone U). Un troisième secteur au nord du bourg d'une superficie de 5 173 m² était aussi classé en zone 1AUa ; celui-ci sera reclassé pour partie en zone naturelle.

Le PADD avait défini « une seconde phase de développement à l'ouest, en extension du bourg ancien, qui doit faire l'objet d'un projet d'ensemble avec une programmation mixte et la bonne insertion dans le paysage d'un nouveau quartier durable ». La commune a acquis ces terrains, classés en zone 2AU pour environ 4,5 ha (avant le délai de 9 ans après l'approbation du PLU – article L 153-31-4° du Code de l'Urbanisme) et souhaite en ouvrir une partie à l'urbanisation.

L'article L 153-38 du Code de l'Urbanisme précise que : « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

Il convient de préciser que le PLU de 2013 fixait un objectif de 2 000 habitants et 40 emplois supplémentaires, dans les 15 années suivantes (soit d'ici 2028). En 2025, la démographie est plutôt en baisse, à l'instar de la tendance dans l'Orne, soit 1 964 habitants en 2010 et 1 831 habitants en 2021 (source INSEE).

Pour autant, le desserrement des ménages avec un nombre d'occupants par ménage en diminution (2,19 en 2021 contre 2,32 en 2015), a eu pour conséquence une augmentation du nombre de ménages. Ainsi, le nombre de ménages (correspondant au nombre de résidences principales) est en constante augmentation depuis 1982 : 599 ménages en 1982, 758 ménages en 2006 et 837 ménages en 2021 (source- INSEE).

Cette augmentation du nombre de ménages s'est traduit par une croissance du parc de résidences principales passant de 811 logements en 2010 à 837 en 2021 et une forte demande sur le parc de logements sociaux (144 demandes au 17/02/25 pour 23 logements sociaux présents sur la commune).

Flers Agglo Communauté d'agglomération	Date	Délibération	Nature	Folio n°
	25.06.2025	2025-1441	2.2	
	REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE ET DES DECISIONS DU PRESIDENT			

Par ailleurs, la commune a recensé environ 20 logements réellement vacants disponibles sur le marché (sur les 74 logements vacants listés sur la base « zéro logement vacant ») ; ce faible volume de logements vacants (2,1 % du parc de logements) correspond essentiellement à de la vacance conjoncturelle et confirme la présence d'un marché tendu.

Les dents creuses sont essentiellement réparties dans les hameaux et ce faible potentiel ne permet pas d'envisager une nouvelle offre de logements à la hauteur des besoins de la commune décrits ci-dessus.

Parallèlement à ce phénomène de desserrement des ménages, le nombre d'emplois sur la zone est en augmentation de 458 emplois en 2010 à 514 en 2021 (source INSEE), ce qui illustre une dynamique économique.

La commune mène depuis de nombreuses années une politique de densification et de reconquête des dents creuses du centre bourg (étude urbaine avec l'EPFN de 2018, démarche BIMBY, procédures d'acquisition/démolition par la commune, partenariat avec les organismes logeurs, ...). De plus la politique d'OPAH, bénéficiant notamment d'aides de Flers Agglo notamment pour la remise sur le marché de logements vacants, a permis d'accompagner la réalisation de travaux sur 35 logements (chiffre au 31/03/2024, depuis 2021).

Au regard de ces éléments chiffrés il est nécessaire pour la commune d'accompagner la dynamique économique et permettre aux actifs de trouver une offre de logements adaptée, de soutenir la démographie et prendre en compte l'augmentation du nombre des ménages et de proposer une offre complémentaire de logements sociaux.

Ces constats montrent une constante augmentation du nombre de ménages et le maintien de la dynamique de la commune de Messei notamment de par sa proximité avec la ville centre de Flers et d'autre part par la présence de nombreuses activités économiques, d'équipements et de services publics, d'un réseau d'associations.

Ces données justifient l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU afin de développer une nouvelle offre de logements dans le centre bourg, adaptée aux nouveaux besoins et modes de vie (familles monoparentales, personnes seules, familles recomposées...). Ce secteur d'urbanisation viendra s'articuler avec le lotissement de la rue du Docteur Mouchot en cours de viabilisation, comme le prévoit déjà l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P).

En conclusion, l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU sur Messei est justifiée.

Ainsi, la modification n° 3 du PLU de Messei a pour objets principaux :

- L'ouverture à l'urbanisation par phase d'une partie de la zone 2AU au cœur du bourg sur environ 2 ha avec une densité de 12 logements par hectare (la surface ouverte à l'urbanisation est définie au regard des besoins de la commune et en tenant compte de l'objectif de réduction de la consommation d'espace naturels agricoles et forestiers)
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) sur 2 deux terrains situés à proximité du cimetière (rue Saint Gervais), permettant de favoriser une densification de ce secteur d'environ 5 244 m²
- Le reclassement d'une partie de la zone 1AUa au nord, en zone naturelle (environ 3 716 m²) et en zone urbaine (1 018 m²)
- Le reclassement de la zone 1AU du lotissement « Jean Moulin » en U, et le reclassement de la parcelle ZC 112 d'une superficie de 2 580 m² de la zone 1AU en zone N
- La création d'une servitude de maintien de la diversité commerciale afin de préserver la dynamique entre le début du boulevard du Général de Gaulle et le nouveau pôle commercial

- La mise à jour des haies identifiées ou éléments du paysage au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme
- Suppression des emplacements réservés 4 et 5

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU, et donc la modification n° 3 devra être compatible avec le SRADDET arrêté le 28 mai 2024 (arrêté préfectoral), et devra notamment prendre en compte l'objectif de réduction de consommation de - 48,8 % pour Flers Agglo entre 2021 et 2030.

Conformément à l'article L 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales, « les décisions du conseil d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont les effets ne concernent qu'une seule des communes membres ne peuvent être prises qu'après avis du conseil municipal de cette commune. S'il n'a pas été rendu dans le délai de trois mois à compter de la transmission du projet de la communauté, l'avis est réputé favorable. Lorsque cet avis est défavorable, la décision est prise à la majorité des deux tiers des membres du conseil de l'établissement public de coopération intercommunale », l'avis du Conseil Municipal de Messei a été sollicité.

Vu l'avis favorable du Conseil Municipal de Messei en date du 19 juin 2025.

Un nouvel avis sera sollicité sur le projet éventuellement modifié suite aux différents avis et notamment celui du commissaire enquêteur, puis le Conseil Communautaire adoptera le projet définitif.

Par ailleurs en absence de SCOT, la présente modification devra faire l'objet d'une dérogation du Préfet en application de l'article L 142-4 1° du Code de l'Urbanisme.

Le dossier sera soumis à l'examen au cas par cas par la MRAE, en application des articles R 104-33 à R 104-37 du Code de l'Urbanisme.

A l'issue de cette phase de consultation des personnes publiques associées, de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale et de la dérogation du préfet en absence de SCOT, l'enquête publique pourra être organisée par Flers Agglo.

IL VOUS EST PROPOSE DE BIEN VOULOIR :

- 1 – DECIDER** de prescrire la modification n° 3 du PLU de Messei comme décrit ci-dessus et notamment d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU située à l'ouest du bourg de Messei au regard de la motivation ci-dessus énumérée au titre de l'article L 153-38 du Code de l'Urbanisme.
- 2 – AUTORISER** Monsieur le Président, ou son représentant, à solliciter une dérogation en absence de SCOT à Monsieur le Préfet, ainsi que signer tous documents relatifs à cette procédure de modification n° 3, notamment la demande d'examen au cas par cas.
- 3 – DIRE** que le Conseil Communautaire aura à se prononcer ultérieurement sur l'approbation de la modification n° 3 du PLU de Messei.

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ.

La Secrétaire de séance,


Agnès MORICE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

061-200035814-20250625-2025-1441-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/06/2025
Publication : 30/06/2025



Le Président,


Yves GOASDOUÉ