

Arrêté n° NOR 2390-2025-0028

accordant la dérogation à l'urbanisation limitée pour la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Messei

Le préfet de l'Orne,
Chevalier de l'ordre national du Mérite,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.142-4 et L.142-5 respectivement relatifs au principe d'urbanisation limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable et aux conditions de dérogation à ce principe ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

Vu le décret du 23 juillet 2025 portant nomination de Monsieur Hervé TOURMENTE, préfet de l'Orne ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 août 2025 donnant délégation de signature à Monsieur Patrick PLANCHON, directeur départemental des territoires de l'Orne ;

Vu l'avis favorable du conseil communal de Messei en date 19 juin 2025 sur le lancement de la procédure de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Messei par Flers-Agglo ;

Vu la délibération du conseil communautaire de Flers-Agglo en date 25 juin 2025 prescrivant la modification n°3 du PLU de Messei ;

Vu la demande de Flers-Agglo du 28 août 2025 sollicitant une dérogation à l'urbanisation limitée dans le cadre de la modification n°3 du PLU de Messei pour classer en 1AU (à urbaniser immédiatement) 2 hectares d'une zone 2AU (réserve foncière à moyen ou long terme) de 4,46 ha ;

Vu l'avis conforme de l'autorité environnementale du 16 octobre 2025 ne soumettant pas la modification n° 3 du PLU de Messei à évaluation environnementale,

Vu l'avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 4 novembre 2025 ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification n°3 du PLU de Messei permet d'ouvrir à l'urbanisation 2 hectares d'une zone 2 AU qui est inscrite en tant que réserve foncière dans le PLU de Messei depuis 2013,

CONSIDÉRANT que la commune de Messei a acquis 90% de la surface des 4,46 hectares de cette zone 2 AU,

CONSIDÉRANT que le PLU de Messei ne dispose plus d'aucune zone 1AU et que l'ouverture de ces 2 hectares ne le rend pas incompatible avec le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Normandie modifié,

CONSIDÉRANT que la commune de Messei entreprend des opérations de déconstruction-reconstruction ainsi que de réhabilitation sur son bâti existant et qu'elle mène des actions pour résorber la vacance de ses logements,

CONSIDÉRANT que la modification n°3 du PLU de Messei ne nécessite pas d'évaluation environnementale,

CONSIDÉRANT que la parcelle devant être ouverte à l'urbanisation est située à proximité du bourg, des commerces et des services, ce qui justifie une densité minimale de 15 logements par hectare au lieu des 12 logements par hectare proposés dans le projet de modification n°3,

CONSIDÉRANT que le territoire de Messei n'est pas couvert par un SCoT,

SUR proposition du directeur départemental des territoires,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er}: La dérogation à l'urbanisation limitée sollicitée par la communauté d'agglomération Flers Agglo au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme est accordée pour ouvrir à l'urbanisation 2 ha sur les 4,46 ha de la zone 2 AU du PLU de Messei.

ARTICLE 2: La partie ouverte sera classée en zone 1 AU et son aménagement sera décrit dans une orientation d'aménagement et de planification (OAP). Cette OAP préconisera une densité minimale de 15 logements par hectare pour toute la zone 1AU.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera :

- affiché pendant un mois à la communauté d'agglomération de Flers- Agglo et en mairie de Messei ;
- publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Orne.

ARTICLE 4 : Cet arrêté peut être contesté en portant un recours devant le tribunal administratif de Caen (3 rue Arthur Le Duc -BP 25086 -14050 CAEN CEDEX 4) dans un délai de deux mois suivant sa notification (pour les personnes désignées dans le présent arrêté) ou suivant sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture (pour les tiers). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application information « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 5: La sous-préfète d'Argentan, le président de la communauté d'agglomération de Flers-Agglo et le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Alençon, le 01.11.2025

Pour le préfet et par délégation,
Le directeur départemental des territoires,

Patrick PLANCHON

