



flers Agglo

Département de l'Orne

**Modification n°3
du Plan Local d'Urbanisme
de Messei**

Notice de présentation



SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 63 52
✉ contact@planis.fr

www.planis.fr



SOMMAIRE

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	3
1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE	3
1.2. DONNEES DEMOGRAPHIQUES	4
1.3. OCCUPATION DU SOL ET URBANISATION.....	5
1.4. CONSOMMATION FONCIERE	5
1.5. L'HABITAT SUR LA COMMUNE	7
2. OBJETS ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU	9
2.1. PRESENTATION DE LA MODIFICATION	9
2.2. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	27
3. COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE	30
4. ANNEXES.....	33
4.1. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL PORTANT SUR LA PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION DU PLU DE MESSEI	33
4.2. DELIBERATION DE PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU DE MESSEI PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE FLERS AGGLO	35
4.3. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES SURFACES	39
4.4. STATUTS ET SURFACES DES PARCELLES DE LA ZONE 2AU	40

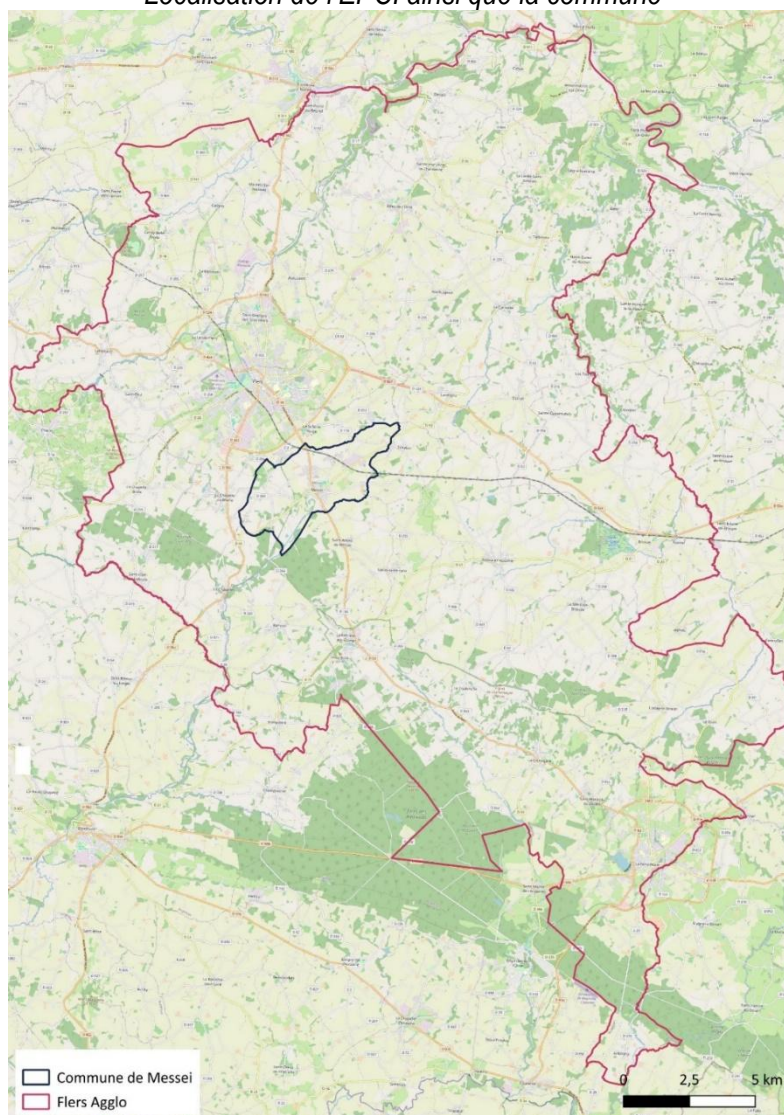
1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Messei se situe à l'ouest du département de l'Orne, au cœur du Bocage Flérien. A 5 km au sud-est de Flers, la commune se positionne aux portes du pôle urbain principal de la communauté d'agglomération de Flers. Entre cœur de bocage et pôle urbain, Messei bénéficie d'une position géographique stratégique sur l'axe de la route départementale 18, entre Flers et La Ferté-Macé.

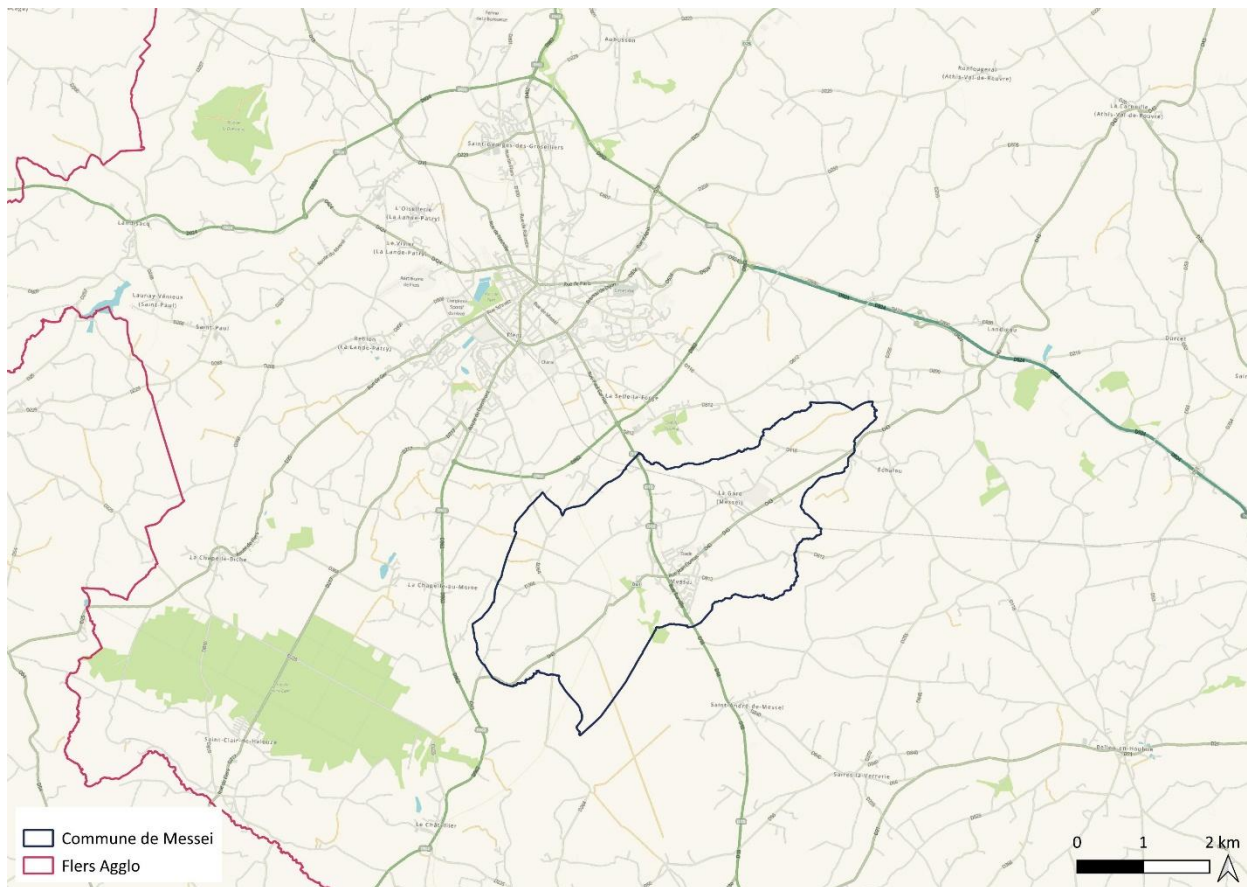
La commune fait partie de Flers Agglomération qui regroupe 42 communes pour 52 946 habitants en 2021 (INSEE).

Localisation de l'EPCI ainsi que la commune



Conception : PLANIS

La commune de Messei est reliée à Flers, située à 6 kilomètres au Nord, par la RD 18. De plus, elle est traversée d'Est en Ouest par la route départementale RD 43 ainsi qu'une voie ferrée.

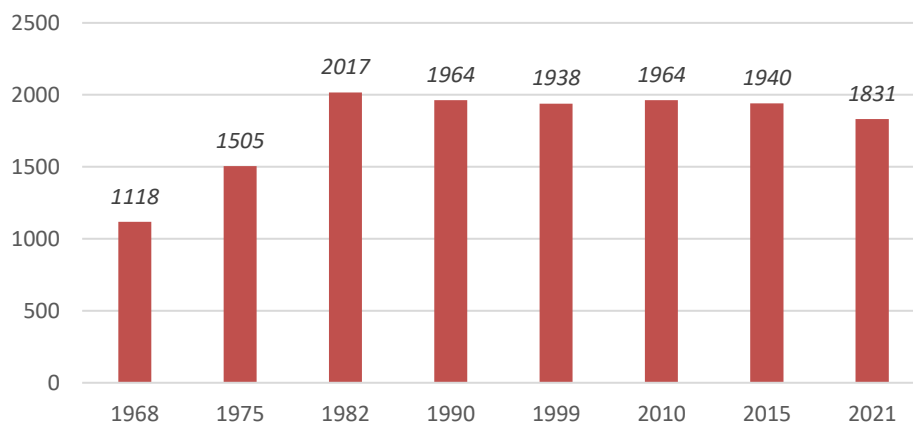


Conception : PLANIS

1.2. DONNEES DEMOGRAPHIQUES

La commune de Messei comptait 1 831 habitants en 2021 (INSEE).

Elle connaît une légère décroissance démographique depuis les années 1980 passant de 2 017 habitants à 1 831 en 2021.



La population tend à décliner sur la commune de Messei. Ce léger déclin démographique s'explique par un solde migratoire négatif (-0,56 % en moyenne depuis 2010) qui n'est pas compensé par le solde naturel (0,15 % en moyenne depuis 2010). À titre de comparaison, l'évolution démographique sur la même période est de -0,3 % en moyenne par an à l'échelle Flers Agglo et de -0,3 % pour le département de l'Orne.

Il convient de préciser que le PLU de 2013 fixait un objectif de 2000 habitants et + 40 emplois, dans les 15 années suivantes (soit d'ici 2028). En 2025, la démographie est plutôt en baisse, à l'instar de la tendance en Normandie, soit 1964 habitants en 2010 et 1831 habitants en 2021 (source INSEE). Mais le nombre d'emplois sur la zone est en augmentation de 458 emplois en 2010 à 514 en 2021, ce qui illustre une dynamique économique. Le nombre de logements est passé de 889 logements en 2010 à 931 en 2021 (source INSEE). Le nombre de logements sociaux est de 23 sur la commune, avec une forte demande de 144 logements sociaux (au 17/02/25). De plus, à Messei, comme à l'échelle régionale, la taille des ménages tend à se réduire. Le nombre moyen d'occupants par ménage s'élève à 2,19 (source INSEE), contre 2,32 en 2015. Ainsi, le nombre de ménage (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).

1.3. OCCUPATION DU SOL ET URBANISATION

S'étalant sur une superficie de 13,21 km², la commune de Messei possède un bourg en partie centrale et des hameaux réparti de manière homogène sur le reste du territoire. Le bourg se structure notamment au niveau de l'intersection de la RD 18 ainsi que de la RD 43. On note également, une voie ferrée qui coupe la commune. La commune est également desservie par la ligne 403 reliant Flers à Alençon. Flers Agglo propose également un service de Transport A la Demande (TAD) au sein des 2 communes accessible par réservation de 7h à 19h30. Le bourg comprend une partie plus dense et traditionnelle de part et d'autre du boulevard du Général de Gaulle. Des quartiers pavillonnaires se sont développés de façon radio-centrique autour de ce noyau historique.

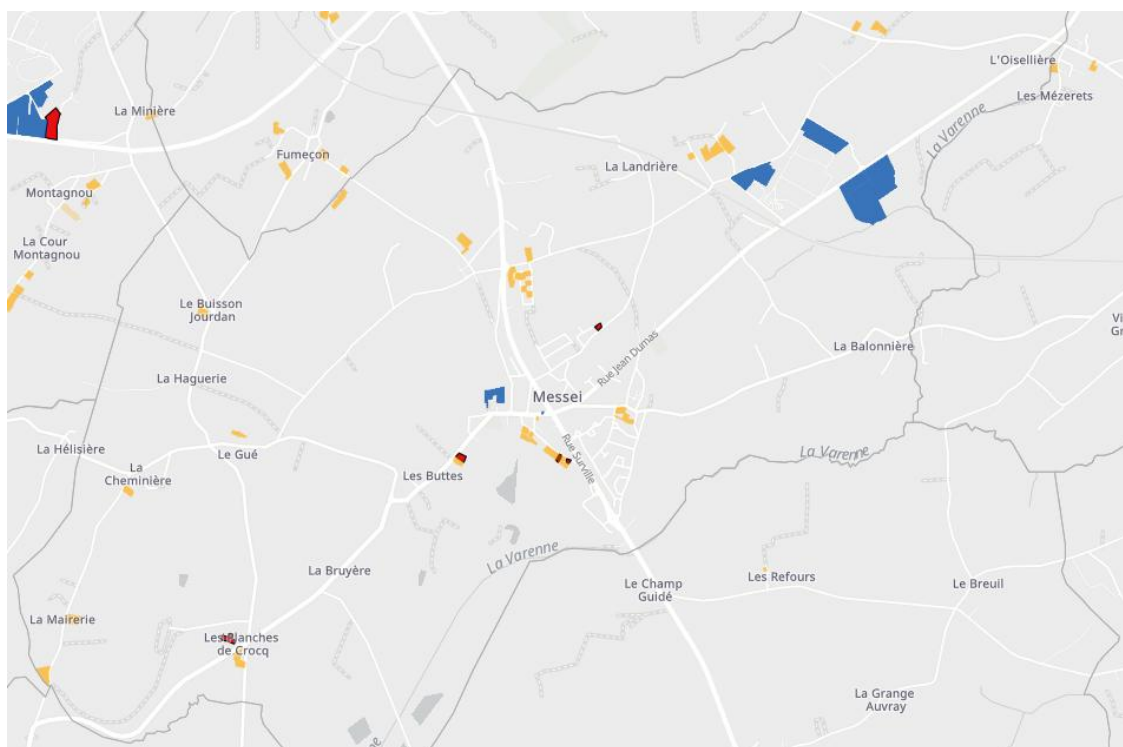
Onze exploitations agricoles sont recensées à l'échelle de la commune d'après les données du recensement agricole 2020 (AGRESTE). D'après la nomenclature de l'orientation technico-économique des exploitations agricoles (OTEX) le territoire est spécialisé dans les bovins laitiers. Les hameaux présents au sein de la commune bénéficient d'un zonage spécifique (Uh).

En matière d'équipements, la commune dispose notamment d'une école maternelle et primaire (132 élèves à la rentrée 2022-2023), d'une gendarmerie, de terrains de sport, d'un gymnase, de boulangerie, de banques, d'une supérette, d'une pharmacie, d'une maison médicale...

1.4. CONSOMMATION FONCIERE

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDET) s'appuie sur les données de Consommation Foncière établies par l'EPFN pour déterminer les objectifs de réduction de consommation d'espace. Le SRADDET définit un objectif de réduction de 46,8% pour Flers Agglo pour la période 2021-2030 par rapport à la période 2011-2020. La consommation foncière de la commune de Messei sur la période 2011-2020 (source CCF) s'élève à environ 8 ha. Par conséquent, la commune peut envisager jusqu'à 3,74 ha de consommation foncière jusqu'à 2030.

Localisation des zones de consommation foncière 2011-2020 de Messei



Source : Cartographie de la consommation foncière de Normandie - EPFN

Le PLU de Messei prévoyait plusieurs zones d'extension de l'urbanisation, donc une partie a déjà été consommée.

Localisation et surface des zones à urbaniser (1AU et 2AU) du PLU en vigueur



Source : PLU Messei

Parmi les zones déjà urbanisées on compte notamment :

- La zone de la rue Louvois (1,2 ha) rezonée en U depuis ;
- Le lotissement Jean Moulin (1,76 ha).

A noter que le lotissement Jean Moulin ne figure pas sur le repérage de la consommation foncière 2011-2020, l'autorisation de vente des lots datant d'Août 2020.

La zone 1AUa au Nord du bourg (0,5 ha) est, dans le cadre de la présente procédure, rezonée en agricole et urbain.

La commune mène des projets d'acquisitions foncières en centre-ville afin de densifier l'habitat autour de l'axe principal de l'avenue du Général de Gaulle où sont concentrés les commerces et services. Elle a ainsi récemment acquis des terrains sur la rue du Dr Mouchot et une partie de la zone 2AU du bourg Ouest (soit 4 ha sur les 4,49).

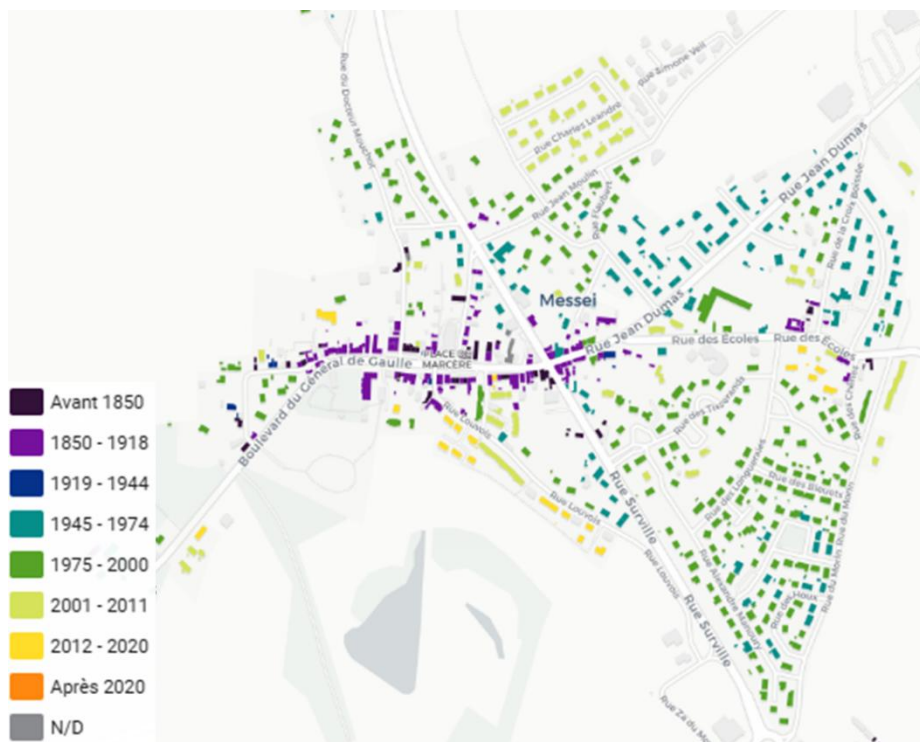
La commune a aussi créé en octobre 2022 (date d'autorisation de vente des lots) un pôle de commerce et de services à l'angle du boulevard du Général de Gaulle et de la rue Surville, en créant une cellule commerciale qui accueille une boulangerie.

1.5. L'HABITAT SUR LA COMMUNE

La commune compte 89,9 % de résidences principales et 2,2 % de résidences secondaires en 2021.

Le taux de vacance a augmenté depuis 2009 (il était de 6,5 %) pour s'établir autour des 8 % en 2021 (soit environ 70 logements sur la commune). La base de données Zéro Logement Vacant (ZLV) donne 74 logements vacants au sein de la commune. À titre de comparaison, Flers Agglo est à 11,7 %, et ce taux est de 10,8 % pour le département de l'Orne en 2021. Un travail de repérage sur le terrain a permis d'affiner ce nombre de logements vacants, lequel s'établit à 20 logements réellement vacants.

Plus de 70 % du parc immobilier est postérieur à 1970 notamment dû au développement de quartier pavillonnaire classé en zone U au sein du PLU en périphérie du bourg ancien classé lui en secteur Ub.



Source : Observatoire National des Bâtiments

L'habitat récent de la commune se caractérise par des maisons individuelles et le développement de lotissements pavillonnaires en périphérie du centre-bourg notamment au Nord et à l'Est (en zone U du PLU). A l'échelle de la commune et d'après les données SITADEL, on recense 56 autorisations d'urbanisme pour création de logements depuis 2013, soit environ 5 par année en moyenne.

2. OBJETS ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

2.1. Présentation des points de modification du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Messei, a été approuvé le 21 février 2013. Flers Agglo, compétente en matière de planification, souhaite faire évoluer ce document. La délibération de prescription de la procédure en date du 25 juin 2025 énonce les principaux objectifs de la modification du PLU :

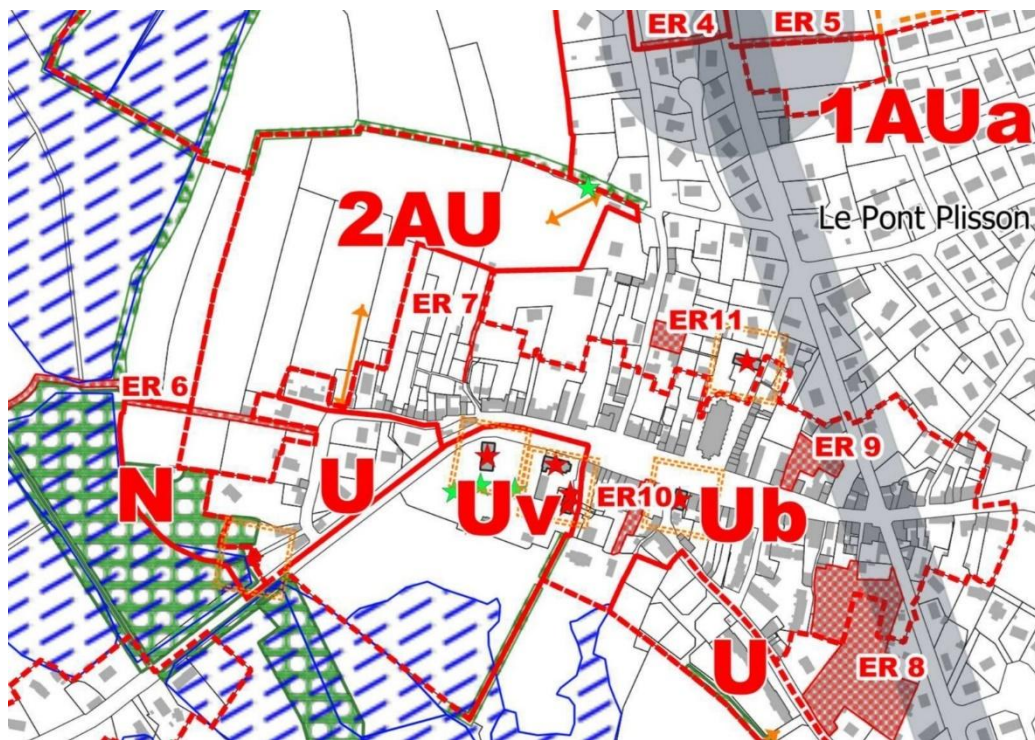
- L'ouverture à l'urbanisation par phase d'une partie de la zone 2AU au cœur du bourg sur environ 2 ha avec une densité de 12 logements par hectare (la surface ouverte à l'urbanisation sera définie au regard des besoins de la commune et en tenant compte de l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers) ;
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur 2 deux terrains situés à proximité du cimetière (rue de la Croix Boissée), permettant de favoriser une densification de ce secteur d'environ 5 244 m² ;
- Le déclassement d'une partie de la zone 1AUa au nord, en zone naturelle (environ 3 716 m²) et en zone urbaine (1 018 m²) ;
- Le déclassement de la zone 1AU du lotissement « Jean Moulin » en U et 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 ;
- La suppression des emplacements réservés 4 et 5.

Considérant que les ajustements à apporter au PLU de la commune de Messei n'imposent pas de révision du PLU conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme et qu'ils s'inscrivent dans les conditions prévues à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, Flers Agglo, compétente en matière de gestion et d'élaboration des documents d'urbanisme, a décidé de **procéder à une modification du PLU** de Messei.

a) Ouverture à l'urbanisation d'une partie la zone 2AU à l'Ouest du bourg

Le premier point de modification de la présente procédure consiste en l'ouverture à l'urbanisation pour partie de la zone 2AU existante à l'Ouest du bourg en zone 1AU. Cette dernière représente une surface totale de 4,46 Ha.

Localisation de la zone 2AU au sein du règlement graphique du PLU



Source : PLU de Messei

La zone a fait l'objet d'acquisitions significatives par la commune de Messei qui aujourd'hui, est en majorité propriétaire du foncier (la dernière acquisition datant de 2022 cf. annexe 4.4). En effet, aujourd'hui la commune est propriétaire de 90 % de la surface. La collectivité souhaite au travers de cette procédure classer une partie de cette zone en 1AU, destinée, compte tenu de sa situation et des équipements présents à sa périphérie, à l'extension directe du bourg de Messei.

Carte de localisation de propriété du foncier

ne
ne
ne
ne

Commentaires :

Légende :

Cadastre_objet_lineaire_

ligne_diverse
Foncier_public
 Commune - CAPF
 Département
 HLM LOGIS FAMILIAL
 HLM SAGIM
 HLM OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE
 HLM OFFICE DEPARTEMENTAL D H L M DE L ORNE
 HLM autre



Source : Flers Agglo

La zone est desservie par des conduites d'eau potable et bénéficie également d'une conduite de 200 mm pour les eaux usées. De plus, la station d'épuration possède une capacité de 2 500 équivalents habitant.

La collectivité envisage un projet global qui permette une diversité de type de logements proposés.

- **Justifications de l'ouverture à l'urbanisation**

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 avait été identifié (zone 1AUa).

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 global qui permette une programmation variée et la bonne insertion dans le paysage d'un nouveau quartier durable » sur la zone 2AU.

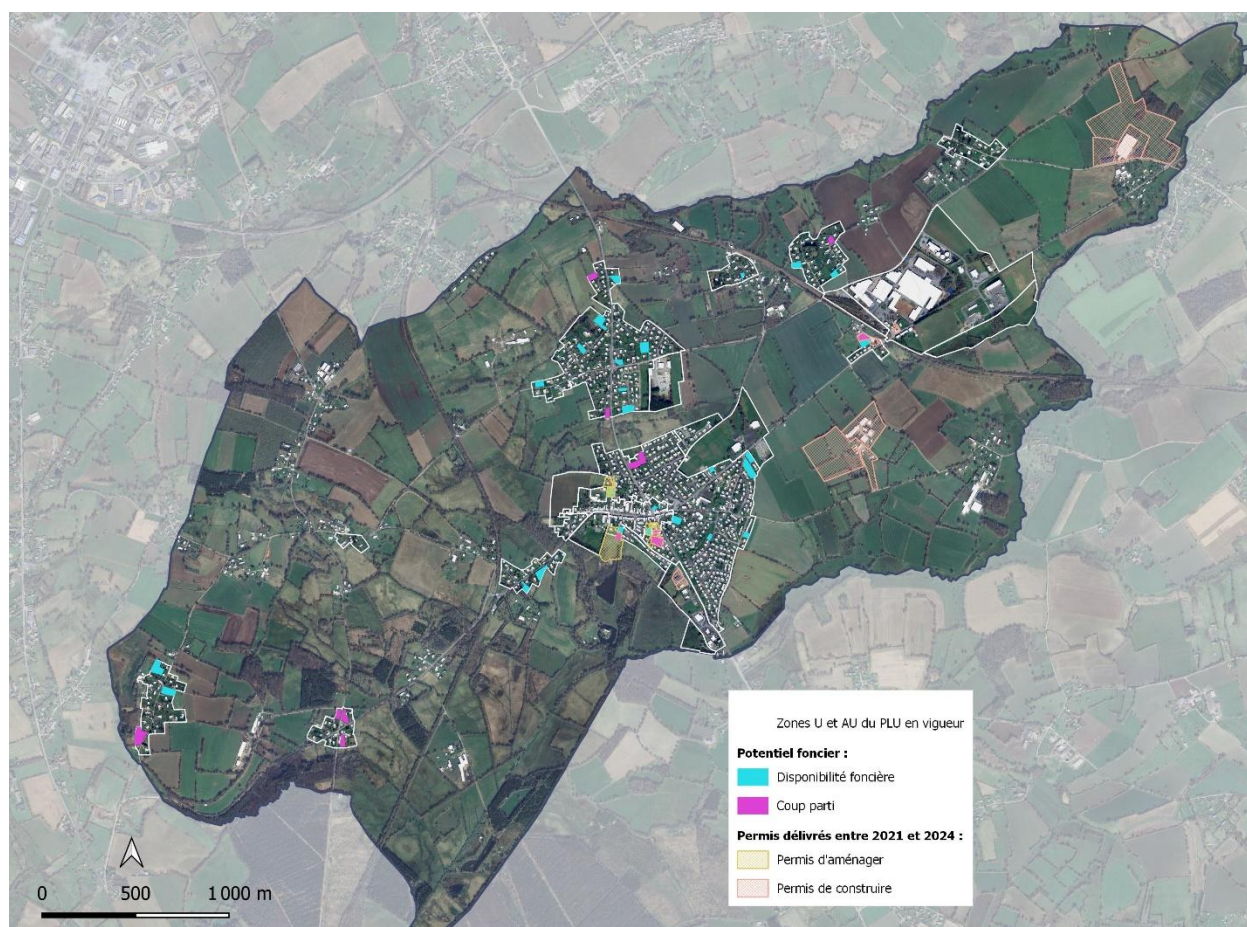
Il convient de préciser que le PLU de 2013 fixait un objectif de 2000 habitants et + 40 emplois, dans les 15 années suivantes (soit d'ici 2028). En 2025, la démographie est plutôt en baisse, à l'instar de la tendance en Normandie, soit 1964 habitants en 2010 et 1831 habitants en 2021 (source INSEE).

Mais le nombre d'emplois sur la zone est en augmentation de 458 emplois en 2010 à 514 en 2021, ce qui illustre une dynamique économique. Le nombre de logements est passé de 889 logements en 2010 à 931 en 2021 (source INSEE). De plus, à Messei, comme à l'échelle régionale, la taille des ménages tend à se réduire. Le nombre moyen d'occupants par ménage s'élève à 2,19 (source INSEE 2021), contre 2,32 en 2015. Ainsi, le nombre de ménage (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).

A noter que le nombre de logements sociaux est de 23 sur la commune (source : Flers Agglo), avec une forte demande (144 demandes au 17/02/25).

Au sein des enveloppes bâties, quelques dents creuses sont identifiées.

Potentiel de densification identifié sur la commune de Messei

*Conception : Planis*

Au sein du bourg, les surfaces identifiées comme disponibilités foncières représentent 1,09 ha.

Quelques dents creuses sont également identifiées dans les hameaux.

Ce faible potentiel ne permet pas d'envisager une nouvelle offre de logements à la hauteur des besoins de la commune et dans le cœur de bourg ci-dessus décrits.

En effet, ces parcelles identifiées appartiennent à des propriétaires privés, l'intégralité de ce potentiel foncier ne sera donc pas mobilisable dans les prochaines années pour accompagner les besoins de production de logements de la commune.

A noter que la collectivité mène depuis de nombreuses années une politique 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 pour la remise sur le marché de logements vacants, a permis d'accompagner la réalisation de travaux sur 35 logements (chiffre au 31/03/24, depuis 2021).

Ces chiffres montrent une constante augmentation du nombre de ménages et le maintien de la dynamique de la commune de Messei notamment 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 d'un besoin de la commune de pouvoir disposer d'un secteur d'extension urbaine afin d'offrir des possibilités de nouveaux logements pour à la fois permettre à des familles de s'installer ou de trouver un logement dans leur parcours résidentiel sur la commune.

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.

En cohérence avec le projet, la commune souhaite développer une nouvelle offre de logement variée dans le centre bourg, adaptée aux nouveaux besoins et modes de vie (familles monoparentales, personnes seules, familles recomposées...), notamment en ouvrant à l'urbanisation une partie de la zone 2AU.

Aussi, afin de répondre à ses besoins en matière de production de logements tout en s'inscrivant dans une démarche de sobriété foncière, la commune de Messei entend ouvrir à l'urbanisation une surface d'environ 2 ha de la zone 2AU en extension du bourg.

- **Encadrement réglementaire de l'ouverture à l'urbanisation**

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone s'accompagne de la réalisation d'une OAP sur les 2 ha de la future zone 1AU afin d'encadrer les possibilités de construction sur ce secteur à enjeux.

Actuellement le PLU présente déjà les grandes orientations à l'échelle du bourg. La réalisation de l'OAP sur ce secteur précis vient en complément de celle existante en s'établissant à l'échelle du secteur de projet.

Au regard de la densité imposée dans le PLU actuel (OAP du bourg) pour les zones d'extension sur la commune (12 logements/ha), le potentiel de production de logements sur la future zone 1AU s'élève à environ 23-24 logements.

L'urbanisation de cette zone sera rendue possible en 2 phases, une première au Sud-Est de l'actuelle zone 2AU, et une seconde dans le prolongement de la première, au Sud-Ouest de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 sera conditionnée à la construction d'au moins 80% de la phase 1. Le reste de la zone 2AU sera maintenu en l'état soit une superficie de 2,5 ha.

OAP extension du centre-bourg

Diagnostic

Description du site



Parcelles concernées : A1335, A1333 et pour partie : A1327, A1329, A1331,

Zonage : 1AU **Superficie :** 1,96 ha environ

Les enjeux Identifiés :

- La proximité immédiate du bourg
- Une surface de projet conséquente

Les accès :

Site accessible au Sud par la rue du Clos Piolet, petite rue de bourg.

Le paysage :

Grande parcelle en labour plongeant sur la vallée.

Proximité immédiate de petits jardins regroupés et leurs serres.

L'architecture :

Rue du Clos Piolet : pavillons du XXème siècle, maisons du XIXème, voie artériennes (pans de bois)

Par ailleurs, à proximité, de grandes maisons contemporaines.

Matériaux Identifiés : brique, bois, ardoise, tuile, enduit à la chaux, enduit classique, moellons de pierre (souvent en soubassement), granite gris, granite orangé

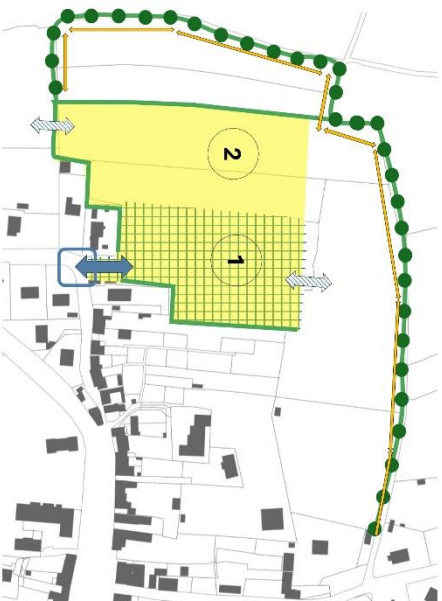
Les usages

Des chemins au Nord et au Sud que la commune souhaite connecter au réseau de chemins à l'Ouest du site (dont voie verte). Des potagers regroupés.

Orientation d'aménagement et de programmation

Schema et prescriptions opposables

Les accès au site sont sécurisés.
Des haies seront plantées en périphérie du site. Leur typologie répondra au contexte urbain ou paysager.
Le quartier comprendra un ou plusieurs espaces publics.
L'ensemble du quartier sera sillonné de liaisons douces dissociées des voiries.



MIXITE DES FONCTIONS/ MIXITE SOCIALE

Zone à vocation d'habitat, présentant une densité brute minimale de 12 logements/ha, soit environ 24 logements.

Le quartier présentera des typologies d'habitat variées, un minimum de 20% de logement alternatif au pavillon individuel de 4 pièces et plus, en accession à la propriété : logements locatifs, dont sociaux, logements intermédiaires (petits immeubles collectifs, maisons de ville, en accession sociale ou location) résidence-service
Le secteur 1 devra être urbanisé en priorité. Le secteur 2 ne pourra être urbanisé qu'une fois que le secteur 1 aura été construit à 80% de sa capacité.

DESSEITE – MOBILITE - SECURITE

Accès véhiculaires à double sens desservant les nouvelles constructions

Connexions véhiculaires et douces à prévoir en cas d'urbanisation future

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

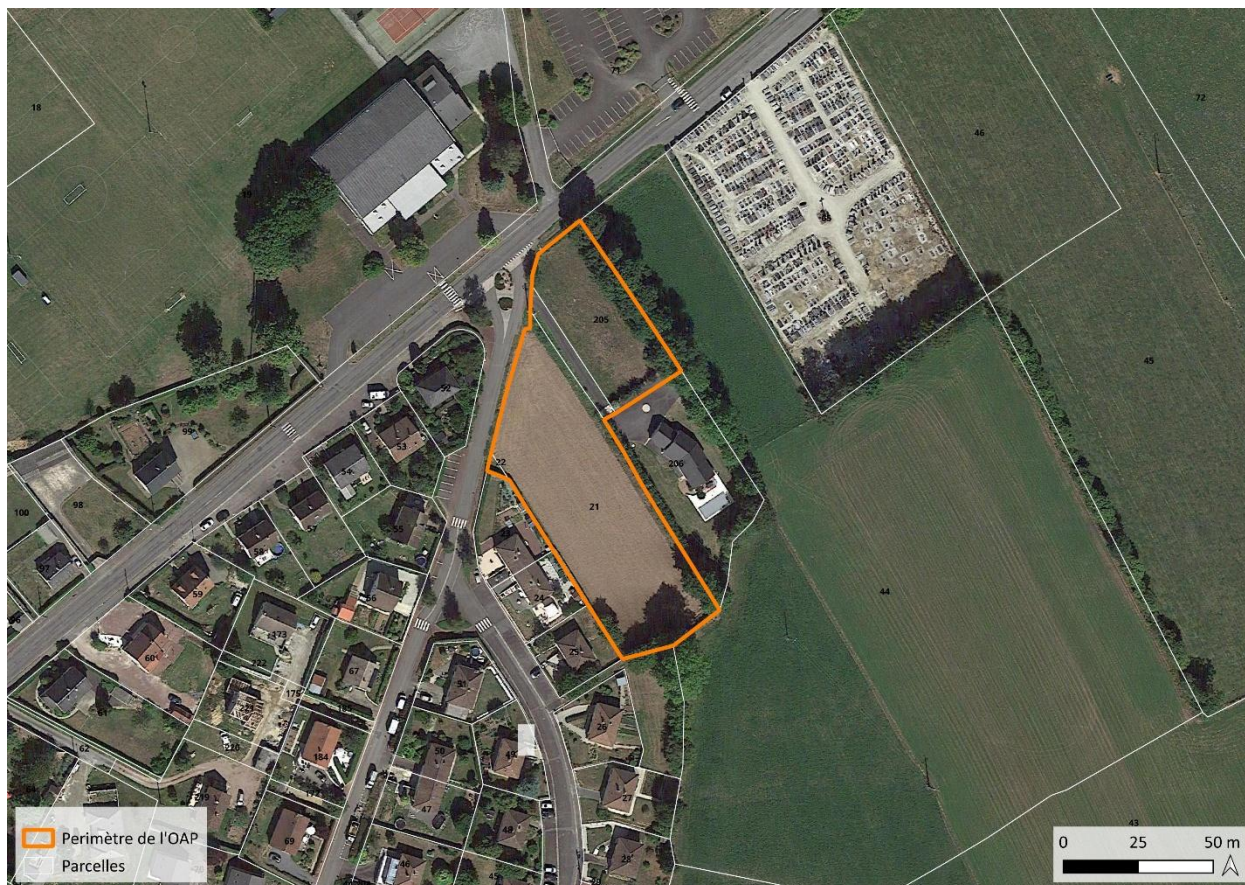
- Limite végétale à créer
 - Haie existante à préserver
 - Carrefour
 - Cheminement doux à prévoir
- Pour lutter contre le risque d'inondation et le ruissellement des eaux sur l'espace urbain créer des fossés, des noues ou d'autres ouvrages hydrauliques. Ces ouvrages feront partie intégrante des aménagements paysagers et ce, dès en amont du futur quartier.

b) Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation à la Croix Boissée

Le deuxième point de modification du PLU consiste en la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur des parcelles situées en zone urbaine pavillonnaire, à proximité du cimetière et des équipements sportifs communaux. En effet, dans un souci de sobriété foncière, la collectivité souhaite encadrer la mobilisation du potentiel foncier des parcelles AE 205, AE 21 et AE 22.

L'ensemble de ce secteur représente une superficie de 5 244 m².

Localisation des parcelles concernées par l'OAP



Conception : PLANIS

Cette OAP doit permettre de dédier cette zone à la vocation d'habitat par l'accueil d'environ 7/8 logements pour respecter une densité de 12 logements/ha.

OAP de la rue de la Croix Boissée



Diagnostic

Description du site



Parcelles concernées : AE21, AE205 et AE22, le chemin de la parcelle AE206
Zonage : U **Superficie :** 6 200m² (1500 m² + 3700 m²)

- Les enjeux identifiés :**
- La qualité paysagère
 - Les connexions avec les équipements proches (école de musique, équipements sportifs...)
 - La prise en compte du pavillon existant
 - La sécurité en carrefour

Les accès :
 Un chemin d'accès-véhicule existant pour le pavillon avec un carrefour non traversant

Le paysage :
 Belle vue sur le lointain
 Quelques arbres marquent l'entrée du chemin du pavillon de la parcelle AE206

Une belle haie arborée au Nord Est de la parcelle cadastrée AE205 (intérêt en termes d'intégration du projet depuis la RD43 et en termes de traitement de limite avec la parcelle agricole)

L'architecture :
 Zone pavillonnaire des années 60-70

Les usages :
 Parcelles emherbées.
 Des équipements en limite directe avec le site d'étude.



Orientation d'aménagement et de programmation

Schéma et prescriptions opposables

Les deux parcelles pourront être urbanisées de manière indépendante. La parcelle Nord devra accueillir à minima 2 logements. La parcelle Sud devra accueillir environ 5 logements.

Deux accès distincts desserviront les parcelles Nord (AE205) et Sud (AE21).

Les haies qualitatives en périphérie du site sont préservées. D'autres haies pourront compléter cette ceinture végétale.



MIXITE DES FONCTIONS/ MIXITE SOCIALE

- Zone à vocation d'habitat
- Cimetière

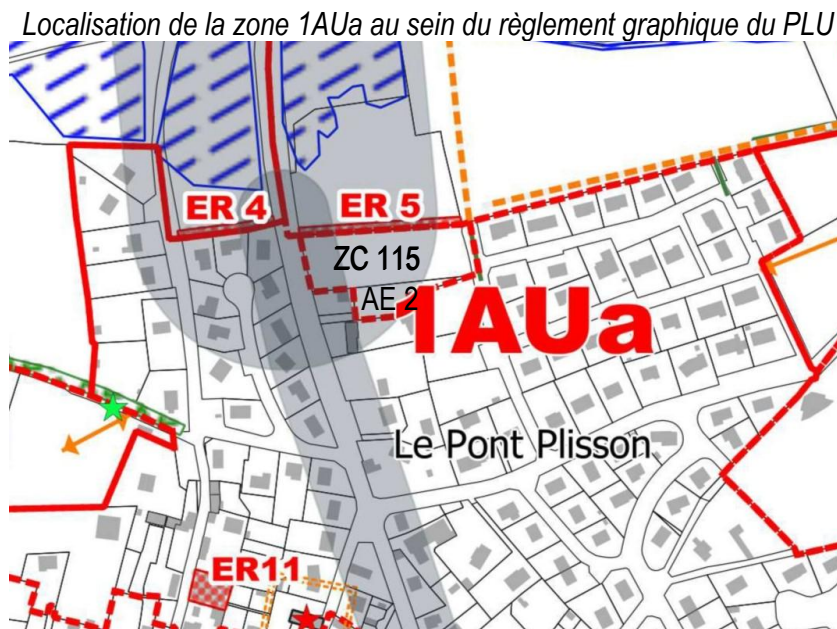
DESSERTÉ - MOBILITE - SECURITE
 Accès véhiculaires à double sens desservant les nouvelles constructions et le pavillon existant

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Limite végétale à créer/ régénérer/ préserver
- Arbre ou ensemble d'arbres existant à conserver

c) Reclassement d'une partie de la zone 1AUa au Nord du bourg en zone Naturelle (N) et en zone Urbaine (U).

La collectivité souhaite également supprimer une zone 1AUa présente au Nord du bourg. Cette dernière représente une surface totale de 4 820 m². Initialement, cette zone correspond à un secteur de petite taille qui devait faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.



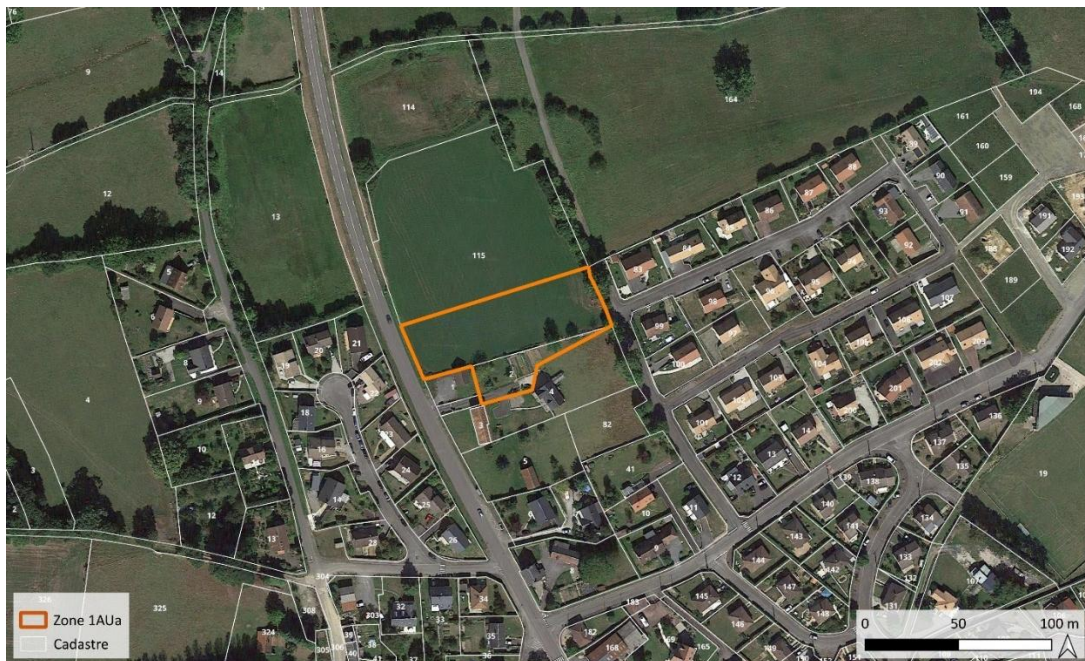
Source : PLU de Messei

La commune entend reclasser ce secteur en zone naturelle (N) pour une partie de la parcelle ZC 115 et urbaine (U) pour la parcelle AE 2 (partie de la parcelle du logement d'un privé). Actuellement la parcelle ZC 115 est utilisée comme prairie temporaire (RPG 2023).



Source : Google Earth

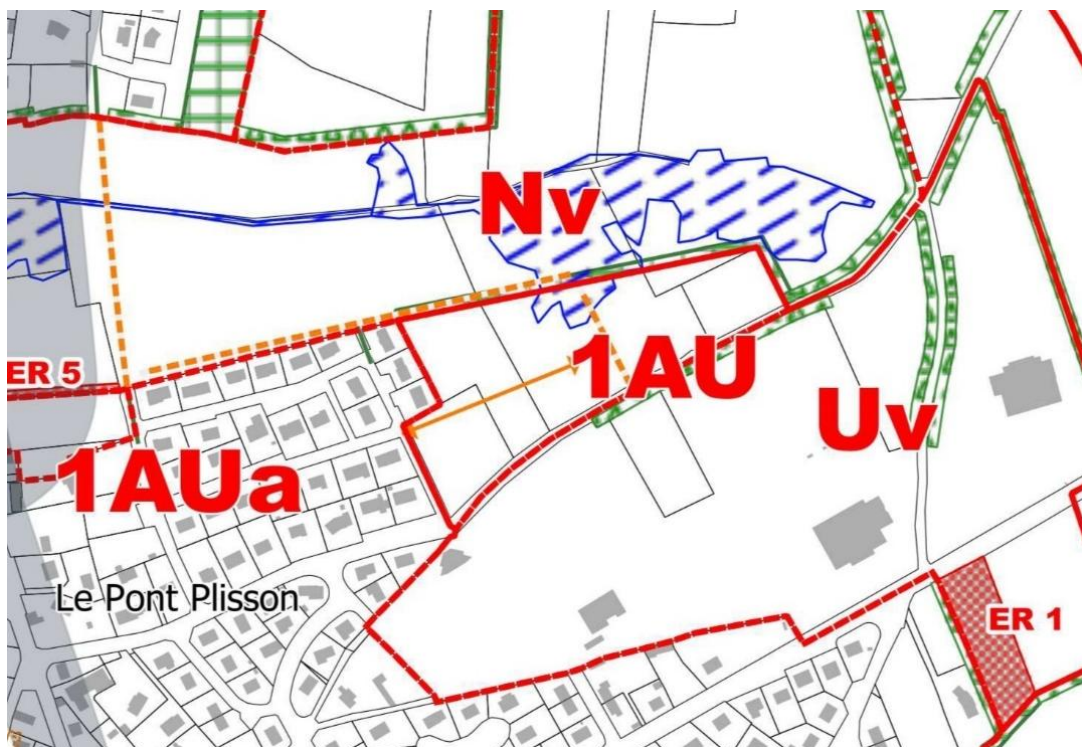
En définitive, c'est 3 928 m² qui seront reclassés en zone naturelle et 892 m² (correspondant à une partie de la parcelle AE 2) qui seront intégrés à l'enveloppe urbaine.

Situation de la zone 1AUa et vue aérienne*Ajustement du zonage**Conception : Planis*

d) Reclassement des parcelles du lotissement Jean-Moulin en zone urbaine

La collectivité a également pour volonté de reclasser la zone 1AU présente au Nord du bourg en zone U. Cette zone correspond au périmètre du lotissement Jean Moulin.

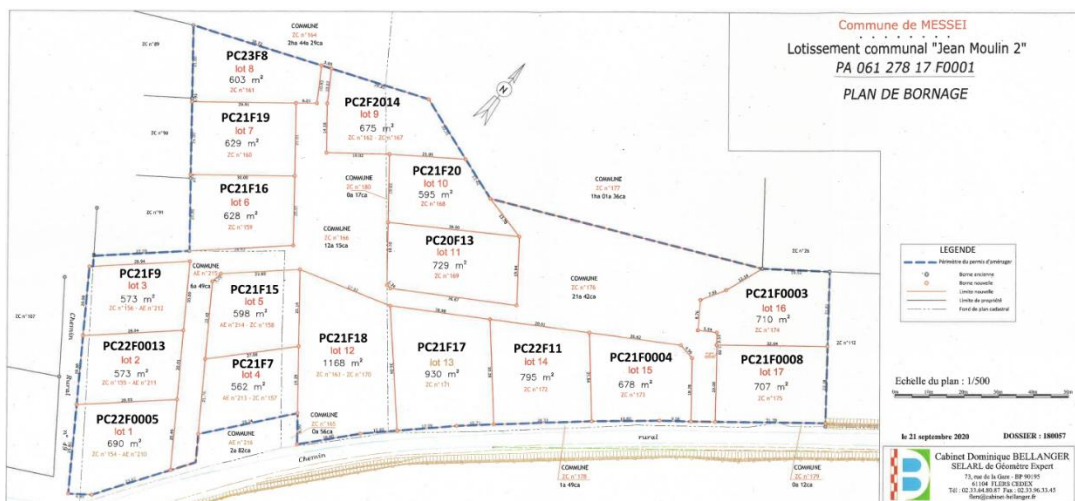
Localisation de la zone 1AU au sein du règlement graphique du PLU



Source : PLU de Messei

La majorité des parcelles constructibles ayant été urbanisée dans le cadre du lotissement Jean Moulin, il convient dorénavant d'intégrer ce lotissement au sein de la zone U puisque qu'aucune parcelle ne reste à urbaniser. Comme le montre le plan de bornage ci-dessous, les derniers permis ont été accordés en 2023. Cette zone représente une superficie de 2,3 ha est comprend au total 17 logements.

Plan de bornage du lotissement Jean Moulin et PC associés aux parcelles



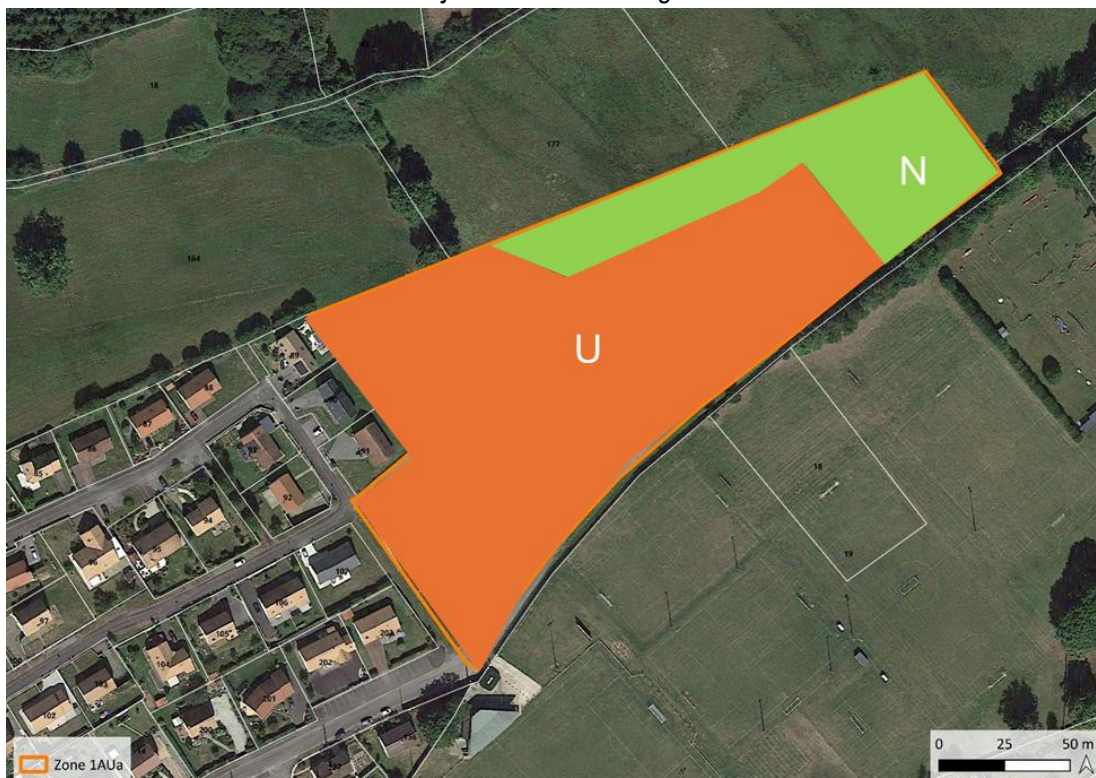
Source : Cabinet Dominique Bellanger, Flers Agglo

Une partie des parcelles ZC 177, ZC 26 et l'intégralité de la ZC 112 situées en limites Nord et Est du lotissement et initialement intégrées à la zone 1AU, seront reclassées en zone N (5 200 m²), leur urbanisation n'étant pas prévue.

Situation de la zone 1AUa et vue aérienne



Ajustement du zonage



Conception : PLANIS

e) Création d'une servitude de maintien de la diversité commerciale

Afin de favoriser le maintien de la dynamique commerciale du centre-bourg et d'empêcher le changement de destination de ces locaux commerciaux et leur transformation en logements par exemple, la commune souhaite identifier les secteurs commerciaux à préserver conformément à l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

L'article L.151-16 du Code de l'urbanisme stipule :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »

L'objectif de cet outil est de limiter les possibilités de transformation des rez-de-chaussée commerciaux en logements pour tenter de préserver l'activité commerciale dans ces rues, sans pour autant figer indéfiniment le bâti. Le commerce est un atout majeur de l'attractivité des bourgs et des villes. Les commerces sont, en effet, de véritables éléments de vie et de rencontres de la commune. Maintenir la présence de commerce permet en ce sens de préserver le cadre de vie agréable.

Messei abrite environ 343 établissements actifs sur divers secteurs d'activités et différentes formes juridiques (source Flers-Agglomération-DEVECO ANCT-mars 2025). On dénombre 175 entreprises dont de nombreux artisans tels que des maçons, serruriers-menuisiers-charpentiers, peintres-plâtriers et plombiers mais également 19 commerces dont 6 commerces situés en cœur de bourg. Ces commerces comprennent notamment une supérette, une boulangerie-pâtisserie, une boucherie-charcuterie, un coiffeur, une pharmacie, un Bar-PMU, des pizzas à emporter. D'autres commerces se trouvent répartis dans les zones d'activités ou secteurs plus diffus. A noter également la présence en cœur de bourg de 2 banques et d'annexe d'une étude notariale. De plus, le bourg dispose de places de stationnement à proximité grâce au parking du pôle de santé.

Commerces boulevard du Général de Gaule



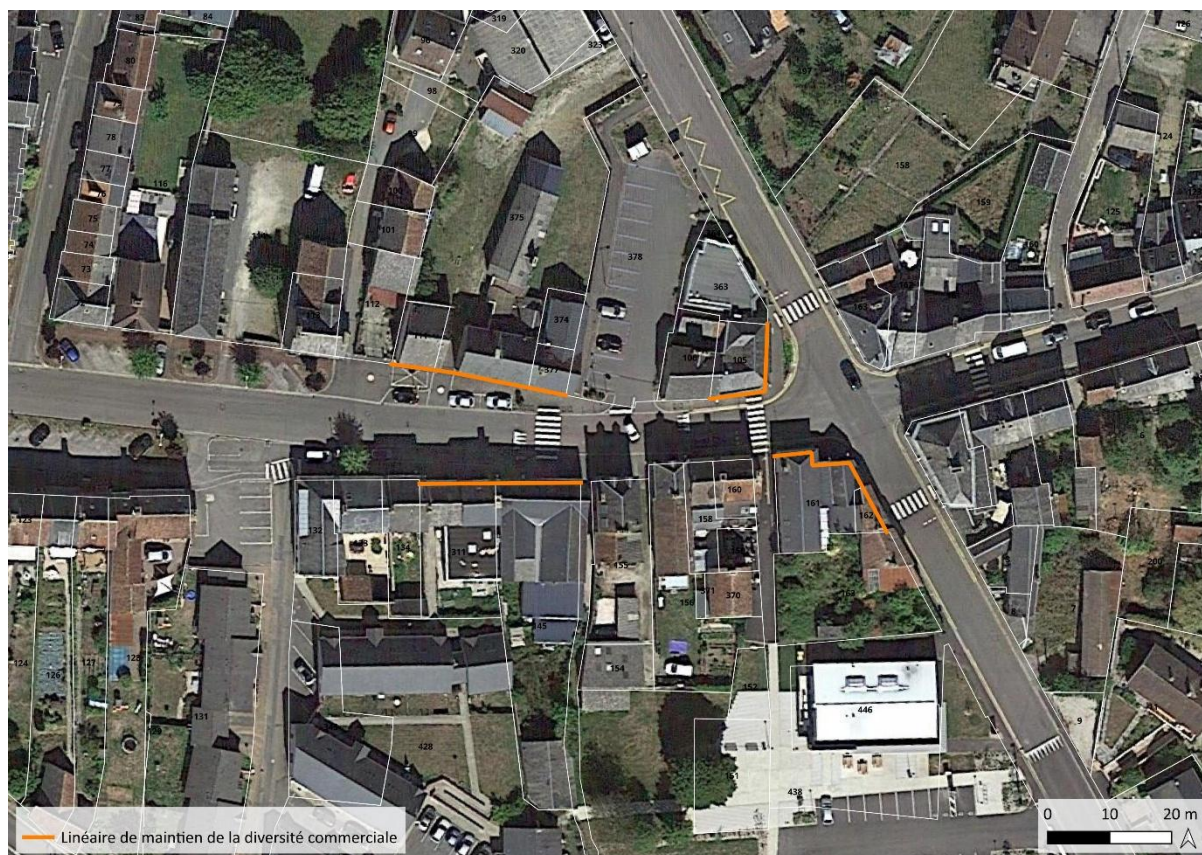
Dans le cadre de la modification du PLU de Messei, l'instauration d'un linéaire de protection de la diversité commerciale à Messei contribuerait à renforcer le tissu économique et social de la commune, tout en répondant aux besoins des habitants en matière de services de proximité. Cette démarche a pour objet de :

- Conforter l'attractivité de la commune pour les actifs et les habitants ;
- S'inscrire dans une stratégie de revitalisation de la commune, visant à maintenir une offre commerciale de proximité, essentielle à la qualité de vie des habitants ;
- Permettre de lutter contre désertification commerciale et favorise le dynamisme de la commune ;
- Empêcher la commune d'être considérée un jour comme une « commune résidentielle passive » ;
- Renforcer la fonction de centralité du cœur de bourg sur les rues du centre bourg en complément de la création en mai 2022, de la nouvelle place de 9 000 m² aménagée au cœur de la commune, en bordure de l'axe Flers/La Ferté-Macé. Ce projet a permis l'installation d'une boulangerie moderne, dotée d'un parking, favorisant ainsi le développement de l'activité commerciale locale.

La commune a ciblé 3 secteurs sur lesquels instaurer cette protection des locaux commerciaux :

- Boulevard du Général de Gaulle ;
- Rue Alfred Riegler ;
- Rue Surville

Localisation de la servitude de maintien et de diversité commercial



Conception : PLANIS

L'article 2 du règlement écrit du PLU sera modifié pour intégrer cette nouvelle prescription et l'assortir de règles spécifiques définies en concertation avec Flers Agglo.

Règlement écrit en vigueur	Règlement écrit modifié (ajouts)
<p>ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.</p> <p>Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal.</p> <p><u>CLOTURES - R421-12</u></p> <p>Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :</p> <p>a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un Monument Historique défini à l'article L. 621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du Code du Patrimoine ;</p> <p>b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement ;</p> <p>c) Dans un secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1</p> <p>d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.</p>	<p>ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.</p> <p>Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal.</p> <p><u>CLOTURES - R421-12</u></p> <p>Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :</p> <p>a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un Monument Historique défini à l'article L. 621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du Code du Patrimoine ;</p> <p>b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement ;</p> <p>c) Dans un secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1</p> <p>d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.</p>

Les clôtures sont soumises à déclaration sur l'ensemble du territoire communal depuis la délibération du Conseil Municipal du 20 octobre 2011 prorogée par la délibération du conseil d'agglomération du 24 janvier 2013.

PERMIS DE DÉMOLIR :

Le permis de démolir est institué sur la commune au titre de l'article L123-1-5 (7°) du code de l'urbanisme, pour les constructions ou ensembles de constructions remarquables désignées sur le règlement graphique.

NORMES D'ISOLATION PHONIQUE LE LONG DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES :

-La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et les décrets qui la complètent.

-Les dispositions des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement applicable aux infrastructures terrestres de l'Orne.

Les secteurs concernés sont reportés pour indication sur les documents graphiques.

RISQUES SISMIQUES :

Messei fait partie des communes recensées comme exposées aux risques sismiques qualifiés de « faible » (zone 2). La classification et les règles de construction parasismique sont définies par l'arrêté du 22 octobre 2010 (modifié le 19 juillet 2011) et codifiées aux articles R.563-1 à R.563-8 du code de l'Environnement.

Les clôtures sont soumises à déclaration sur l'ensemble du territoire communal depuis la délibération du Conseil Municipal du 20 octobre 2011 prorogée par la délibération du conseil d'agglomération du 24 janvier 2013.

PERMIS DE DÉMOLIR :

Le permis de démolir est institué sur la commune au titre de l'article L123-1-5 (7°) du code de l'urbanisme, pour les constructions ou ensembles de constructions remarquables désignées sur le règlement graphique.

NORMES D'ISOLATION PHONIQUE LE LONG DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES :

-La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et les décrets qui la complètent.

-Les dispositions des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement applicable aux infrastructures terrestres de l'Orne.

Les secteurs concernés sont reportés pour indication sur les documents graphiques.

RISQUES SISMIQUES :

Messei fait partie des communes recensées comme exposées aux risques sismiques qualifiés de « faible » (zone 2). La classification et les règles de construction parasismique sont définies par l'arrêté du 22 octobre 2010 (modifié le 19 juillet 2011) et codifiées aux articles R.563-1 à R.563-8 du code de l'Environnement.

SERVITUDES DITES « DE MAINTIEN ET DE RENFORCEMENT DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE » :

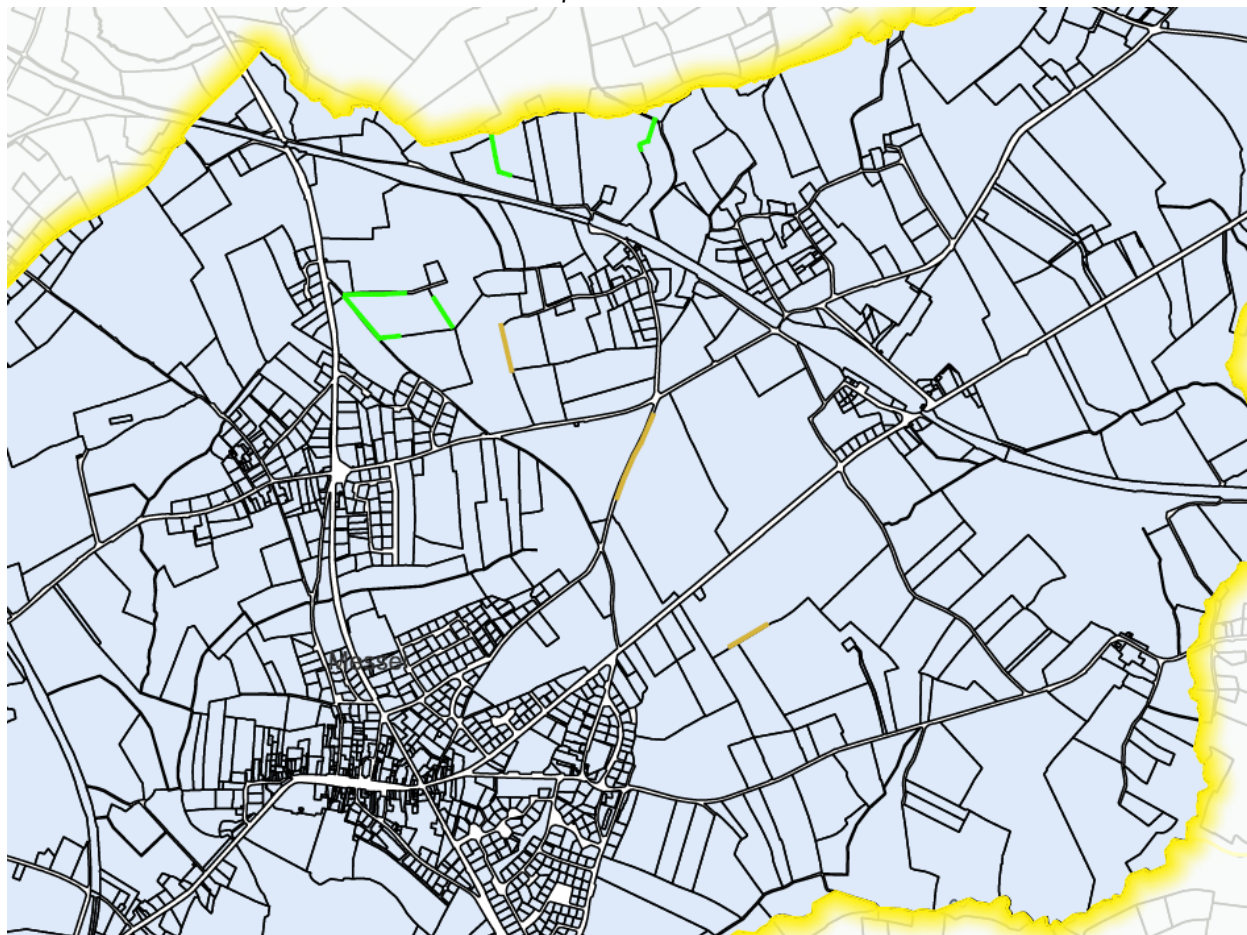
Conformément à l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces

	<p>de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif » ;</p> <p>Ainsi, plusieurs fronts bâtis comprenant aujourd'hui des rez-de-chaussée à vocation commerciale sont signalés sur les documents graphiques accompagnant le présent règlement.</p> <p>Dans le secteur identifié sur le plan de zonage « Maintien et renforcement des locaux d'activités » :</p> <ul style="list-style-type: none">• le changement de destination des locaux d'activités et/ou de commerce situés à rez-de-chaussée, à destination de l'habitation et à destination des autres hébergements touristiques, est interdit,• en cas de nouvelle construction, il est interdit d'affecter le rez-de-chaussée du bâtiment à une destination autre que celle de commerce et/ou d'activité.
--	--

f) Mise à jour des haies identifiées ou éléments du paysages L.151-23

Flers Agglo entend mettre à jour le repérage des haies à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, identifiées au règlement graphique¹. L'objectif est de mettre à jour sur un plan unique l'ensemble des éléments protégés.

Localisation des haies plantées sur le territoire de Messei



Diag ER Flers Agglo 2022

Plantation 2023

— Plantation AESN Flers-Agglo

Données Flers Agglo

Haie Flers Agglo inscrites PLUI

— Haies supprimées après DP

— Haies plantées en compensation

Plantation haie Flers Agglo / CA 61

— Plantation CPIE 61

— Plantations_2021 Flers-Agglo

— Plantation_2020 Flers-Agglo

Source : Flers Agglomération

Le plan de zonage sera donc ajusté en conséquence.

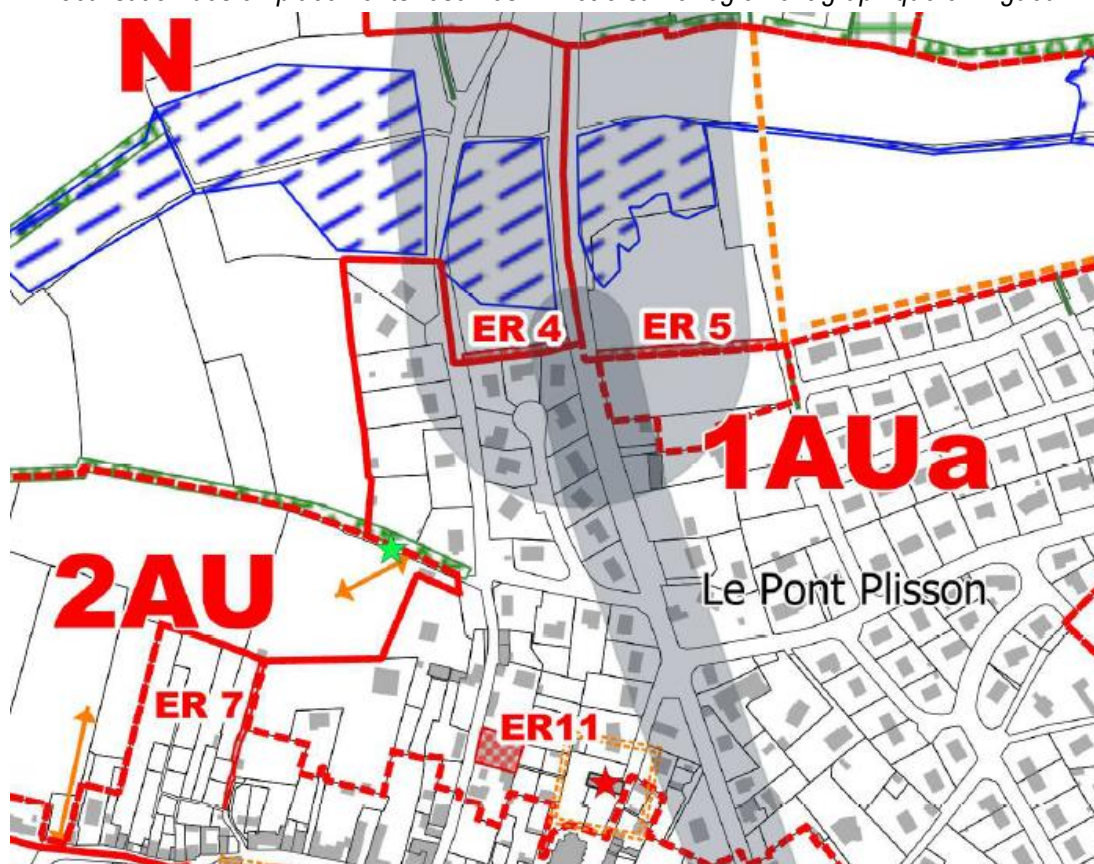
¹ Certaines haies ont été identifiées lors de l'élaboration du PLU de Messei. D'autres, l'ont été ultérieurement dans le cadre de la délibération de prescription du PLUi (42 communes) ; délibération n°2019-89 du 10/10/2019.

Enfin certaines haies, dont la suppression a été autorisée, ont été compensées et d'autres ont été créées avec des subventions publiques.

g) Suppression des emplacements réservés 4 et 5

La suppression de la zone 1AUa pour un zonage N/U (point 3.1.c du présent document) rend obsolète le projet de liaison douce envisagé sur la parcelle ZC 115 qui a vocation à garder sa destination de prairie. La commune a donc fait le choix de supprimer les emplacements réservés n°5 et n°4 (continuité de l'ER5 à l'Ouest de la route départementale) qui n'ont plus de raison d'être. Par ailleurs, d'autres chemins existent d'Est en Ouest et du Nord au Sud dans ce secteur.

Localisation des emplacements réservés n°4 et 5 sur le règlement graphique en vigueur



Source : PLU de Messey

Le plan de zonage sera donc ajusté en conséquence.

2.2. Prise en compte des enjeux environnementaux

Au regard de l'Atlas des paysages de Normandie, la commune de Messey relève des paysages de : « L'Ouest ornais et le Mortainais » ainsi que « Le Houlme occidental ». Elle comprend notamment des paysages bocagers ainsi que des montueux escarpés.

Une vaste partie de la commune est également concernée par le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du bassin de la Maine (Bassin Varenne – Egrenne).

Localisation des secteurs d'enjeux environnementaux par rapport aux secteurs de projet



Source : DREAL ; Conception : Planis

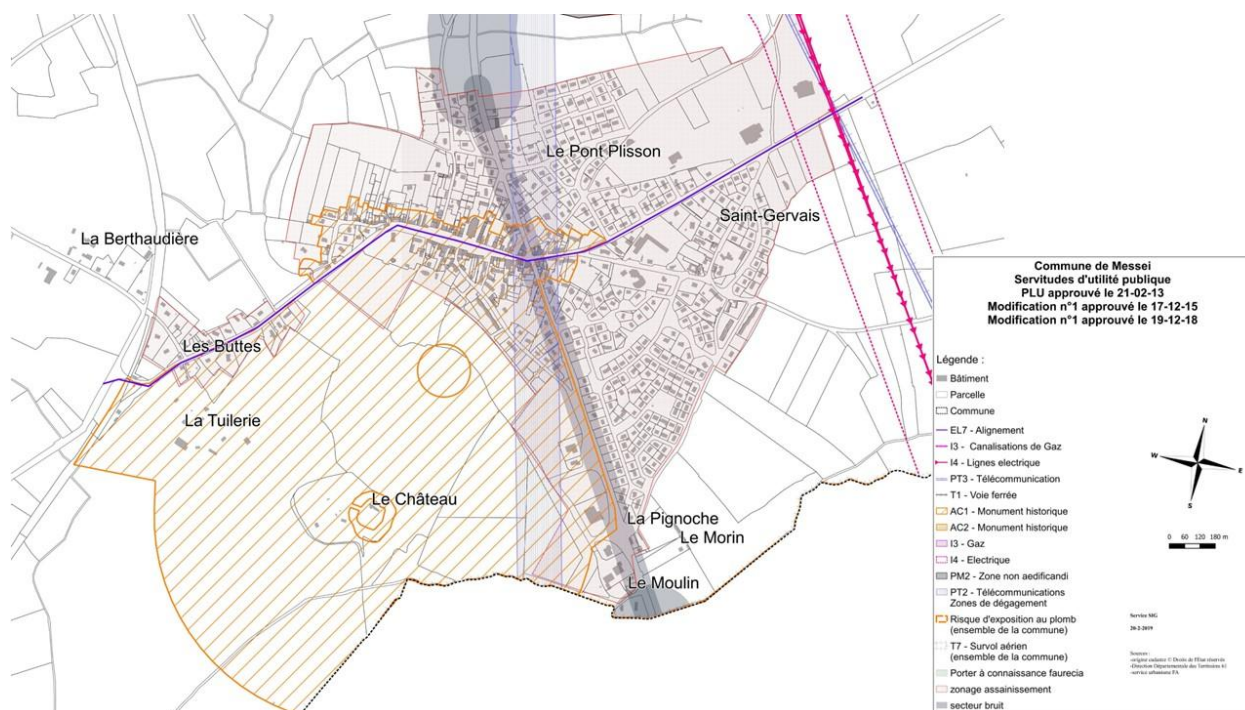
Les secteurs concernés par la modification se situent en dehors des zones inondables identifiées au sein du périmètre communal.

Hormis le secteur du lotissement Jean Moulin, les différents points de la procédure se situent en dehors des zones humides ainsi que des zones de prédisposition. Il convient de préciser que les parties du lotissement, ainsi que la parcelle ZC 112 situées en zone de prédisposition aux zones humides seront reclassées en zone Naturelle.

Au plus proche, les secteurs concernés par la présente modification se trouvent à plus de 500 mètres de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique « Haut-Bassin de la Varenne ».

En outre, les secteurs concernés par la modification se trouvent en dehors du périmètre de protection de 100 mètres lié à la présence du château de Messei et de ses mottes. Ceux-ci étant inscrits aux Monuments Historiques depuis 1975.

Plan des Servitudes d'Utilité Publique applicables au bourg de Messei



3. COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE

Une procédure de modification de droit commun du PLU de Messei a été mise en œuvre pour permettre l'évolution du document sur les points suivants :

- 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 sera 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 sur 2 deux terrains situés à proximité du cimetière (rue de la Croix Boissée), permettant de favoriser une densification de ce secteur d'environ 5 244 m² ;
- Le déclassement d'une partie de la zone 1AUa au nord, en zone naturelle (environ 3 716 m²) et en zone urbaine (1 018 m²) ;
- Le déclassement de la zone 1AU du lotissement « Jean Moulin » en U et 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 ;
- La suppression des emplacements réservés 4 et 5.

La procédure de modification de droit commun est utilisée dans les cas où les changements ne nécessitent pas une révision du PLU, c'est-à-dire, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, lorsque la commune n'envisage :

1. Ni de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
2. Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. Ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. Ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

→ Au regard de l'alinéa 1 de l'article L.153-31 :

Les grands axes du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune sont les suivants :

- Organiser l'extension du pôle économique du quartier de la gare ;
- Protéger le site industriel des Génétés de trop de proximité résidentielle ;
- Organiser la remise sur le marché de l'habitat ancien ;
- Programmer des extensions de l'urbanisation cohérentes avec la capacité des équipements communaux ;
- Promouvoir la diversification du parc de logements de la commune ;
- Mettre en œuvre un urbanisme durable dans les nouveaux projets d'urbanisation ;
- Protéger les espaces d'intérêt environnemental et paysager : les zones humides ;
- Préserver le maillage de haies bocagères ;
- Prendre en compte les risques d'inondation ;
- Favoriser les déplacements sans voiture par la mise en place d'un réseau de voies vertes ;
- Sécuriser les abords des axes routiers structurants qui traversent les secteurs les plus urbanisés de la commune ;
- Anticiper sur les déviations de la RD18 par l'Est du bourg et du passage à niveau de la RD18 au Nord de la commune ;
- Aménager les lisières vertes en bordure des nouvelles urbanisations pour assurer une transition harmonieuse avec les campagnes environnantes ;
- Préserver les espaces verts en cœur d'îlots ;
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbanistique de la commune ;
- Conserver et mettre en valeur la composition urbaine de part et d'autre de l'église.

Ainsi, la modification du PLU n'entraîne pas de changement des orientations définies par le PADD et ne les affectent pas.

→ Au regard de l'alinéa 2 de l'article L.153-31 :

La modification ne réduit pas d'EBC ni de zone A ou N. De plus elle reclasse des parcelles en zone Naturelle représentant une surface totale de 9 128 m².

→ Au regard de l'alinéa 3 de l'article L.153-31 :

La modification n'affecte aucune protection du PLU. De plus les cartes précédentes illustrent que toutes les zones concernées par la modification se situent en dehors des zones de risques ou d'enjeux. La modification n'induit par conséquent pas d'augmentation des risques et des nuisances.

→ Au regard de l'alinéa 4 de l'article L.153-31 :

La modification ne correspond pas à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

En effet, la zone 2AU que la collectivité souhaite passer en 1AU a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives (90 % de la surface de la zone cf. annexe 4.4) de la part de la commune de Messei qui s'est rendu propriétaire d'une grande partie du foncier.

→ Au regard de l'alinéa 5 de l'article L.153-31 :

La présente modification ne vise pas la création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement valant la création d'une zone d'aménagement concerté.

Les OAP créées par la présente modification visent à assurer une densité minimale sur des parcelles densifiables au sein de la zone urbaine. Par conséquent, elle ne vaut pas la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

L'objet des ajustements du PLU ne correspond à aucun des cas mentionnés par l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, le recours à la procédure de modification du PLU est donc possible.

La modification du PLU de Messei se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par un ajustement du règlement graphique et écrit ainsi que du document contenant les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La procédure de modification sera menée selon les dispositions notamment des articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

Le présent dossier sera envoyé pour avis aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.

Une demande de dérogation en absence de SCoT sera sollicitée auprès du Préfet conformément à l'article L.142-4-1 du Code de l'urbanisme.

Une demande d'examen au cas par cas sera transmise auprès de la MRAe.

Une « enquête publique » du projet sera ensuite effectuée, afin que la population puisse formuler ses observations.

4. ANNEXES

4.1. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL PORTANT SUR LA PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION DU PLU DE MESSEI

RÉPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT
ORNE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE MESSEI

Séance Ordinaire du 19 JUIN 2025

NOMBRE DE MEMBRES

Présents au Conseil	En Exercice	Qui ont pris part à la délibération
13	17	15

Date de la convocation :

10 juin 2025

Le mode de publicité est l'affichage papier

Date d'affichage :

L'an Deux Mil VINGT CINQ

et le DIX-NEUF juin

à **20 heures 00**, le Conseil Municipal de cette commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Michel DUMAINE, Maire

Présents :

M. DUMAINE, G. GUESDON, B. VIARMÉ-DUFOUR, H. TOUTAIN, N. COURTEILLE, P. TOUTAIN, A. DUVAL, R. POTTIER, S. AUMONT, D. LEPAGE, C. BARON, A. GUÉNIOT, C. LAÏNÉ.

Absentes excusées votant par procuration : 2

Absentes excusées	A donné pouvoir à
I. LEMÉE	R. POTTIER
M. THALASSINAKI -RADOUX	N. COURTEILLE

Absents : 2 - S. LECOQCQ, A. GUYOMARD.

N° 2025/023

M. Gilles GUESDON a été élu secrétaire de séance.

OBJET : AVIS MODIFICATION PLU – PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil Municipal que suite à la demande de la commune de Messei de faire modifier son Plan Local d'Urbanisme (PLU), Flers Agglo va procéder à des modifications du PLU de Messei ; la procédure de modification devant être engagée à l'initiative de Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal qui établit le projet de modification.

Les modifications portent sur les points suivants :

- 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 sera 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 sur 2 deux terrains situés à proximité du cimetière (rue de la Croix Boissée), permettant de favoriser une densification de ce secteur d'environ 5244 m²
- Le reclassement d'une partie de la zone 1AUa au nord, en zone naturelle (environ 3716 m²) et en zone urbaine (1018 m²)
- Le reclassement de la zone 1AU du lotissement « Jean Moulin » en U
- 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

1/1

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

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.

L'avis du Conseil Municipal est donc sollicité sur ce projet de modification n°3 du PLU.

Monsieur le Maire précise que la Commission Urbanisme a donné son avis favorable à ce projet de modification,

Le Conseil Municipal,

Entendu l'exposé,

et après en avoir délibéré, et à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **SE PRONONCE** favorablement sur ce dossier.
- **DONNE** un avis favorable sur ce projet de modification.
- **CHARGE** Monsieur le Maire ou son représentant d'effectuer toutes démarches utiles et nécessaires pour la conduite à bonne fin de la présente décision et de signer tout document utile.



Le Secrétaire de séance

Gilles GUESDON

**Ainsi fait et délibéré,
Le registre dûment signé
Pour extrait certifié conforme**


Le Maire

M. DUMAINE

Monsieur Le Maire rappelle qu'en vertu des dispositions de l'article R421-5 du Code de Justice Administrative la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Caen, dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département de l'Orne et de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr « Certifié exécutoire par Le Maire de Messei, compte tenu de la télétransmission en préfecture d'Alençon (Orne) le _____ et de la publication le _____ ».



4.2. DELIBERATION DE PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU DE MESSEI PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE FLERS AGGLO



TD/EA

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 JUIIN 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), Jérémy PREVOST (Flers), Gilles RABACHE (Caligny), Thierry RAUX (Saint Philbert sur Orne), Stéphane TERRIER (Saint Georges des Grosseillers) et Sylvie THIEULENT (La Selle la Forge)

Conseillers titulaires : Daniel BIGEON (Dompiere), Chantal CORVEE (Saint Georges des Grosseillers), Alain LANGE, Eliane DENIAUX et Kévin LEGEAY (Athis Val de Rouvre), Sylvain BOULANT (Aubusson), Jean-Louis PELLERIN (Barvou), 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 Ferrière Macé), Stéphanie PIOLINE, Lori HELLOCO, Sophie RENAUDIN, Subay SAHIN, Angela PRESSE, Dominique ARMAND, Lella HARDY, Thierry AUBIN, Arnick ROBIN-MOITRY, Yvette LERICHOMME, Bruno ASSELOT, Jacques DUPERRON, Jean-François BRISSET, Tâm NGUYEN, Sylvie DUFOUR et Emmanuelle BERGOT (Flers), Bruno AUVRAY (Le Grai), Michel LAMY (La Lande Patry), Didier DELAPORTE (La Lande Saint Siméon), Gérard BERNET (Landigou), Bernard MESENGE (Lonlay le Tesson), Jean-Marie DELANGE (Le Ménil de Briouze), Jacky ALLEAU (Ménil Hubert sur Orne), Régine POTTIER (Messei), Antoine GERARD (Montilly sur Noireau), Marilyne CORREYEUR (Les Monts d'Andaine), Jean-Luc LEPORTIER (Pointel), Jean-Claude GUILLEMINE (Saint André de Messei), Jean-Luc CHAMPIN (Saint Clair de Halouze), Frédéric LECHEVALIER et Chloé EUSTACHE (Saint Georges des Grosseillers), Jean-Marie POTHE (Saint Paul), Michèle GUICHETEAU (Saint Pierre du Regard), Emmanuel LE SECQ (Sainte Honorine la Chardonne), Marc SIMON (Sainte Opportune) et Charlie LETETRELL (Saires la Verrerie).

Conseillers suppléants : Bruno BOISSAIS (Aubusson), Didier MICHEL (Barvou), Sandrine DESTAIS (La Bazoque), Jacqueline ONFRAY (Bellou en Houlme), Bénédicte BGN (Berjou), Isabelle BLAIS (Cahan), Laurence COTARD (Caligny), Sébastien AMORCS (Cerisy Belle Etoile), Jean-Jacques ALEXANDRE (La Chapelle au Moine), Marie-Christine LEDEUX (La Chapelle Biche), Thérèse SCOUTIF (Le Châtelier), Stanislas BISSON (La Coulonche), Alain LESELLIER (Dompiere), Jean-Pierre GOSSELIN (Durcet), Bruno LANDEMORE (Echalou), Laurence ALES (La Ferrière aux Etangs), Jean-François COUPRIT (Le Grai), Serge PARIS (La Lande Saint Siméon), Nathalie LIEFOOGHE (Landigou), Agathe PRIEUR (Landisacq), Patrice BIDAULT (Lonlay le Tesson), Gérard THOMAS (Le Ménil de Briouze), Gilbert GUERIN (Ménil 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 Tâm NGUYEN	Didier LANGLIN Agnès MORICE Vincent BEAUMONT Stéphane TERRIER Stéphan 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	Flers Agglo		N°	Date	Question					
	ENSEMBLE 1 Commission Urbanisme de Programmation et Politique de l'Habitat		25	10.06.2025	1					
	Présenté par Michel DUMAINE	Vice-Président	CONSEIL	Séance	29	25.06.2025	<table border="1"> <tr> <td>N° d'ordre</td> <td>N° délibération</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>2025-1441</td> </tr> </table>	N° d'ordre	N° délibération	4
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

4.3. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES SURFACES

	PLU approuvé en 2013	Modification n°1 (2015)	Modification n°3 (2025)
Zone urbaine total	177,5 ha	178.74 ha	180,6 ha
dont			
U	70 ha	71,24 ha (+1,24 ha)	73,11 ha (+1,87 ha)
Ub	7 ha	7 ha	7 ha
Uh	31 ha	31 ha	31 ha
Uv	13,5 ha	13,5 ha	13,5 ha
UE	45 ha	45 ha	45 ha
UEs	5 ha	5 ha	5 ha
UEp	6 ha	6 ha	6 ha
Zone 1 et 2 AU total	11,5 ha	10,26 ha	7,48 ha
dont			
1AU	4,5 ha	3,26 ha (-1,24 ha)	2,48 ha (-0,78 ha)
2AU	4,5 ha	4,5 ha	2,5 ha (-2 ha)
2AUe	2,5 ha	2,5 ha	2,5 ha
Zone agricole (A)	517 ha	517 ha	517 ha
Zone naturelle (N)	614 ha	614 ha	614,91 ha (+0.91 ha)
TOTAL	1 320 ha	1 320 ha	1 320 ha

*La modification n°2 (2018) n'a pas apporté de changement de surface.

4.4. STATUTS ET SURFACES DES PARCELLES DE LA ZONE 2AU

Référence cadastrale	Superficie en zone 2AU (m ²)	Propriétaire
AI 325	6 395	Commune de Messei
AI 326	10 823	Commune de Messei
AI 327	9 477	Commune de Messei
AI 329	4 809	Commune de Messei
AI 331	6 709	Commune de Messei
AI 332	69	Privé
AI 333	376	Commune de Messei
AI 335	1912	Commune de Messei
AI 245p	77	Privé
AI 334p	288	Privé
AI 247p	85	Privé
AI 236	208	Privé
AI 238p	1 562	Privé
AI 237	2 110	Privé

TOTAL	44 900 m ²	
-------	-----------------------	--

Soit :

40 501 m² en propriété communale (90,2 %) de la zone 2AU.

4 399 m² en propriété privée (9,8 %).