

Modification n°3

du Plan Local d'Urbanisme

de Messei



du 27 février 2026 au 30 mars 2026

Commissaire enquêteur : F.-Jh FROGET

Table des matières

Introduction

Préparation de l'enquête

Information du public

- Mise à disposition du dossier et des registres d'enquête

Déroulement de l'enquête

Permanences du commissaire enquêteur

- avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)

- arrêté préfectoral de dérogation

Avis des personnalités publiques associées

- le président du Conseil départemental de l'Orne

- le préfet de l'Orne (direction départementale des territoires)

- l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)

- l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine

- délibération du conseil municipal de Messei

- . Les chambres consulaires et le conseil régional

Analyse du dossier

Contexte

Ouverture à l'urbanisation

- . Création d'une OAP du centre bourg

- . Création d'une OAP à la Croix Boissée

- . Reclassement d'une partie de la zone 1AUa au Nord du bourg

- . Reclassement des parcelles du lotissement Jeau Moulin

- . Mise à jour des haies identifiées ou éléments du paysages

- . Création d'une servitude de maintien de la diversité commerciale

- . Suppression des emplacements réservés 4 et 5

Conformité au SRADDET

- . Consommation foncière,

- Prise en compte des enjeux environnementaux

Bilan et conclusion

- Procès verbal de synthèse

- Mémoire en réponse

- Conclusion

Annexes

Avis et conclusion du commissaire enquêteur

INTRODUCTION

La commune de Messei se situe aux portes du pôle urbain principal de la communauté d'agglomération de Flers, entre coeur de bocage et pôle urbain, à 5 km au sud-est de Flers, Messei se trouve sur l'axe de la route départementale 18, entre Flers et La Ferté-Macé les deux pôles urbains de l'EPCI.

Flers Agglo, communauté d'agglomération, regroupe 42 communes pour 52 946 habitants (en 2021), au cœur du Bocage Flérien, à l'ouest du département de l'Orne.

Elle a intégré au 1^{er} janvier 2017 la communauté de communes du bocage athisien, une partie de la communauté de communes du pays de Briouze (Briouze, Sainte-Opportune, Pointel, Le Ménil-de-Briouze et Le Grais), La Ferté-Macé, Lonlay-le-Tesson et Les Monts d'Andaine.

Les dispositions en matière d'urbanisme sont variables sur le territoire en fonction des décisions prises à l'échelon communal antérieurement à la constitution de l'actuelle C.A.,

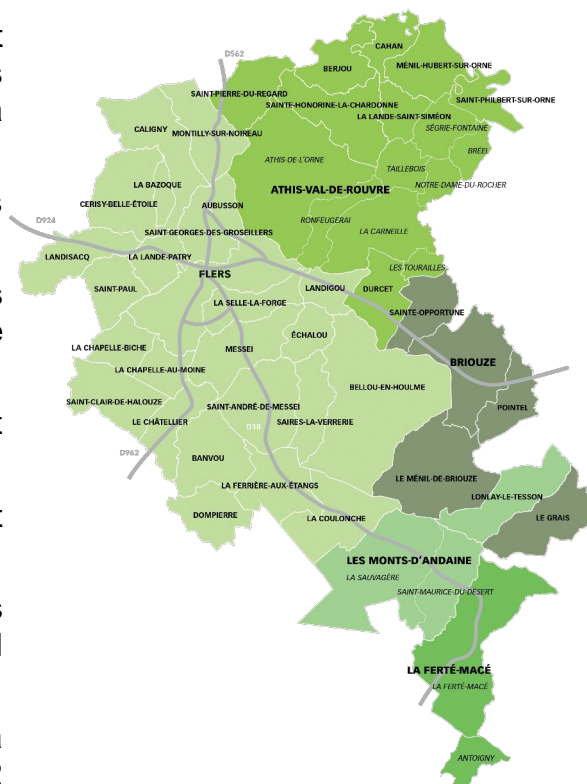
Le territoire de la C.A. est couvert par divers documents d'urbanisme:

- un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur les 14 communes de l'ancienne communauté d'agglomération du pays de Flers
- des Plan Locaux d'Urbanisme sur sept communes et communes déléguées
- des Cartes Communales sur huit communes et communes déléguées
- les Vingt deux autres communes et communes déléguées relèvent du Règlement National d'Urbanisme.

Le conseil communautaire de Juin 2019 a prescrit la préparation d'un nouveau PLUi à l'échelle des 42 communes.

Le Plan Local d'Urbanisme de Messei, approuvé le 21 février 2013., succède à un POS approuvé dès 1980, et révisé trois fois avant ce PLU lui même modifié à deux reprise en 2015 et 2018.

Le PLU approuvé en 2013 fixait un objectif de 2000 habitants avec une augmentation de 40 emplois, dans les 15 années suivantes (soit d'ici 2028). En 2025, la démographie est plutôt en baisse, c'est la tendance générale en Normandie, soit **1831**



habitants en 2021. Mais le nombre d'emplois sur la zone est en augmentation de 458 emplois en 2010 à 514 en 2021.

Il faut relever aussi que le nombre de ménages , donc de résidences principales est en constante augmentation depuis 1982 : 599 ménages en 1982, 837 ménages en 2021

Le nombre de logements est passé de 889 logements en 2010 à 931 en 2021 (source INSEE). Il faut 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).



Implantation des Zones du PLU modifiées

D'une superficie de 13,21 km², la commune de Messei est constituée d'un bourg en central et de hameaux répartis sur le reste du territoire. Le bourg se structure autour de l'intersection de la RD 18 et de la RD 43. La voie ferrée Paris Granville coupe la commune.

Il comprend une partie plus dense et traditionnelle de part et d'autre du boulevard du Général de Gaulle. et des quartiers pavillonnaires développés autour du noyau historique.

La station d'épuration possède une capacité de 2 500 équivalents habitant.

Préparation de l'enquête

A la suite de la délibération du conseil communal de Messei du 19 juin 2025. La communauté d'agglomération Flers-Agglo, compétente en matière de planification, souhaite faire évoluer le PLU de la commune de Messei. La délibération de prescription de la procédure en date du 25 juin 2025 précise les objectifs de cette modification et prévoit

enquête : E 25000097/14

l'organisation d'une enquête publique conformément aux prescriptions du code de l'Urbanisme

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale est consultée pour un examen au cas par cas par courrier du 28 août , rendu favorablement le 16 octobre 2025.

La commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPDNAF) du 4 novembre 2025 émet un avis favorable

Le préfet de l'Orne accorde, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, par arrêté du 19 novembre 2025 une dérogation à l'urbanisation limitée au titre des articles L. 142-4 et -5 du code de l'urbanisme

La présidente du Tribunal Administratif par décision du 30 décembre 2025 désigne F.-Jh Froget commissaire enquêteur

le dossier mis à disposition du public conformément aux dispositions réglementaires comprend les pièces suivantes:

- le rapport de présentation
- un exemplaire du règlement écrit modifié
- la liste des emplacements réservés
- les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- le plan de zonage : règlement graphique
- l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)
- Arrêté préfectoral de dérogation en l'absence de SCOT
- les avis et la liste des personnes publiques associées consultées
 - du Conseil départemental de l'Orne
 - du préfet de l'Orne (direction départementale des territoires)
 - de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)
 - de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine
- la délibération du conseil municipal de Messei
- la délibération du conseil communautaire prescrivant l'enquête publique
- l'arrête du président de Flers Agglo, autorité organisatrice de l'enquête publique
- l'avis d'enquête publique diffusé dans la presse et par voie d'affiches

L'organisation de l'enquête est finalisée le 15 janvier lors d'une réunion au siège de Flers Agglo en présence de M. DUMAINE, maire de Messei et vice président chargé de l'urbanisme

Information du public

Mise à disposition du dossier et des registres d'enquête

L'enquête publique prescrite par l'arrêté du président de Flers Agglo N° 26 A 425 du 02 février 2026 s'est déroulée du vendredi 27 février 2026 à 9 h 00 au lundi 30 mars 2026 à 17 h 30, soit durant une période consécutive de 32 jours.

Le dossier de présentation du projet sur support papier était disponible aux heures d'ouverture

de la mairie de MESSEI

- du Lundi au vendredi
8h30 – 12h30 et 13h30 – 17h30

du siège de Flers Agglo 41 rue de la boule à FLERS

- du Lundi au vendredi
8h15 - 12h15 et 13h30 - 17h30

La consultation du dossier était également possible sur le site de Flers Agglo:

<https://www.flers-agglo.fr/mon-quotidien/urbanisme/lactualite/>

The screenshot shows the website of Flers Agglo. The header includes navigation links: 'Découvrir', 'Entreprendre', and 'Aa+ Aa Aa-'. Below the header, there's a search bar and a 'Nous contacter' button. The main content area is titled 'L'actualité du service urbanisme' and features a list of urban planning updates. A blue arrow points to the entry 'Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Messei'. Below this entry, there's a detailed announcement: 'Flers Agglo souhaite modifier le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Messei. Le dossier sera soumis à enquête publique du 27/02/2026 au 30/03/2026. Vous pouvez d'ores et déjà prendre connaissance du dossier d'enquête publique de la modification n°3 du PLU à l'adresse suivante : [Registre dématérialisé Modif 3 PLU Messei](#)'.

enquête : E 25000097/14

Deux registres d'enquête étaient à disposition respectivement en mairie de Messei et au siège de Flers Agglo cotés et paraphés par le commissaire enquêteur pendant toute la durée de l'enquête.

Un registre dématérialisé dédié à cette enquête publique mis en place sur le site de la société LEGALCOM registre demat.fr: publié le 13 février et a été ouvert du 27 à 09:00 au 30 mars 2026 à 17:30 à l'adresse ci après:

<https://www.registredemat.fr/plumesseimodif3>

Un poste informatique est aussi mis à la disposition du public dans les locaux de France Service à Flers (Pôle culturel Jean Chauderge, 9 rue du Collège).

l'avis d'enquête a été affiché en mairie de Messei et à Flers au siège de la communauté d'agglomération, et sur les sites concernés par ces modifications les 15 jours précédents et durant l'enquête



L'avis d'enquête a été publié sur les annonces légales dans deux journaux locaux : Ouest France et l'Orne combattante, les 12 février et 5 mars (copie en annexe)

Deroulement de l'enquête

Permanences du commissaire enquêteur

Ces permanences se sont déroulées sans incident dans des conditions d'accueil convenables aux dates et heurs suivantes

- En mairie de MESSEI :55 boulevard du Général de Gaulle

Vendredi 27 février 2026 de 9h00 à 12h00

Une visite d'un couple de propriétaires pour des précisions sur le règlement d'urbanisme en cours (non modifié pour une zone A) s'appliquant à un terrain dans le hameau de la Balonnière.

J'ai également pu entretenir avec M DUMAINE , maire, qui a développé durant ses mandats la démarche de la municipalité pour permettre une urbanisation raisonnée de cette commune rurale attractive proche de la ville centre de Flers. Il souligne l'implantation d'activités artisanales et industrielles et les réalisation de logements de qualité dans ce bourg rural qui dispose de l'essentiel des équipements et des services.

- Salle du rez de cours de Flers Agglo : 41 rue de la Boule - 61100 Flers

Mercredi 11 mars 2026 de 9h00 à 12h00

pas d'intervenant

- En mairie de MESSEI

Lundi 30 mars 2026 de 14h30 à 17h30 échange avec Monsieur Thierry AUBIN nouveau maire de Messei, qui compte poursuivre cette politique de developpement raisonné.

La consultation du registre électronique a été correcte mais n'a pas donné lieu à l'expression d'observation

consultable du 13 fevrier au 39 mars on compte

- 364 visiteurs uniques avec un pic de 47 visiteurs le 24 février, puis 24 le 27
- 106 téléchargements dont 6 du rapport et du règlement écrit et 7 du graphique
- 88 visionnages dont 9 du rapport

avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)

La MRAE considère que la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Messei (61) n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur

l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Il n'est en conséquence pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale : conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération de FlersAgglo (61) rendra une décision en ce sens

arrêté préfectoral de dérogation

Par arrêté NOR 2390-2025-0028 le préfet de l'Orne accorde une dérogation à l'urbanisation limitée au titre de l'article L142-5 de code de l'urbanisme, en l'absence de SCOT, pour l'ouverture à l'urbanisation de 2 ha sur 4,46 ha de la zone 2AU du PLU de Messei. Classée en zone 1AU elle sera encadrée par une OAP qui devra préconiser une densité minimale de 15 logements à l'ha.

Avis des personnes publiques associées

le président du Conseil départemental de l'Orne

Le 8 janvier 2026 émet un avis favorable aux sept points de ce projet de modification et demande qu'il soit porté une attention particulière à la desserte des parcelles AE 21 et 205 sur la rue de la Croix Boissée compte tenu de la proximité du carrefour de la RD 43 .;

le préfet de l'Orne (direction départementale des territoires)

Le 3 février le service instructeur de la prefecture de l'Orne transmettait les remarques suivantes sur l'ouverture à l'urbanisation de 2ha:

Constatant qu'il n'existe plus de zone à urbaniser immédiatement (1AU) sur la commune, et la zone 2AU étant une réserve foncière à proximité du centre bourg,

la commune ayant entrepris de nombreuses opérations sur le bâti existant , cette ouverture à l'urbanisation est raisonnée.

Cette modification permet au PLU de Messei d'être compatible avec le SRADDET Normand, et faciliter l'accueil de nouveaux ménages qui bénéficieront des services et commerces présents sur la commune.

La parcelle à urbaniser étant à proximité du centre bourg, il est préférable que la densité minimale soit portée dans l'OAP à 15 logements à l'ha au lieu des 12 prévus. Le préfet émet donc un avis favorable sous cette réserve (cf. la rédaction de l'A.P. de dérogation).

L'intégration du volet habitat acté par le conseil communautaire dans la révision du PLUI, mérite d'être activée dans ce document de planification dans les meilleurs délais.

l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)

Note la présence de 19 opérateurs identifiés en production certifiée : un producteur en AOP camembert de Normandie, et pont l'évêque, de trois producteurs en AOC Calvados et Pommeau de Normandie, et quinze en IGP cidre de Normandie.

Le territoire appartient également aux zones de production des IGP porc et volailles de Normandie. L'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler, ces modifications étant sans incidence sur les AOP et IGP concernées

l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine

À la suite de l'examen de la notice de modification, ne formule pas d'observations

délibération du conseil municipal de Messei

Sollicité par les services de Flers Agglo il émet un avis favorable le 19 juin 2025

. Les chambres consulaires et le conseil régional

consultés fin novembre 2025, n'ayant pas répondu leur avis est réputé favorable.

Analyse du dossier

Les sept points de la modification soumise à l'enquête prévoient :

- L'ouverture à l'urbanisation par phase d'une partie de la zone 2AU au coeur du bourg sur environ 2 ha avec une densité de 12 logements par hectare
- 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 Orientation d'Aménagement et de Programmation à proximité du cimetière (rue de la Croix Boissée), pour une densification de ce secteur
- La création d'une servitude de maintien de la diversité commerciale 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.

Les ajustements du PLU ne correspondent à aucun des cas mentionnés à l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, ce qui permet bien le recours à la procédure de modification simplifiée.

La modification N°3 du PLU de Messei se traduit par :

- la mise à jour du règlement graphique et écrit,
- une réécriture des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Contexte

La notice de présentation établie avec le concours du bureau d'étude Planis de St LO, est complète, détaille et explicite les modifications proposées

La collectivité envisage un projet global qui permettra de proposer une diversité des types de logements. La municipalité 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, ...).

La politique d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (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).

Au sein des enveloppes bâties, quelques dents creuses sont identifiées. 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 coeur de bourg. Les 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.

Une constante augmentation du nombre de ménages démontre 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, et d'un réseau d'associations

Pour répondre à ces besoins de production de logements, 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.

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.

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 viabilisés et commercialisés : les lotissements « Jean Moulin » et de la « rue Louvois » (désormais reclassé en zone U).

Le premier point de modification est l'ouverture à l'urbanisation pour partie de la zone 2AU existante à l'Ouest du bourg en zone 1AU. Des acquisitions significatives par la commune pour une surface totale de 4,46ha font que la commune est propriétaire de 90 % de la surface de cette zone. Le classement d'une partie en 1AU, destinée à l'extension directe du bourg de Messei est prévu. La zone est desservie par des conduites d'eau potable et pour les eaux usées.

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 sur la zone 2AU.

Un troisième secteur au nord du bourg d'une superficie de 5 173 m² avait été identifié (zone 1AUa).

. **Création d'une OAP du centre bourg**

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 réalisée 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 deuxième phase 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.

La densité des logements a été relevée à 15 logements ha , soit environ 30 logements comme prescrit par l'arrêté de dérogation du préfet de l'Orne. Il est également prévu 20% de logement alternatif au pavillon en accession sociale.ou location,...

▪

▪ **Création d'une OAP à la Croix Boissée**

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.

L'ensemble de ce secteur (parcelles AE 205, AE 21 et AE 22) représente une superficie de 6 200 m². Il est décidé, dans un souci de sobriété foncière d'encadrer la mobilisation du potentiel foncier de ces terrains. Cette OAP doit permettre de dédier cette zone à la vocation d'habitat par l'accueil d'environ 7/8 logements

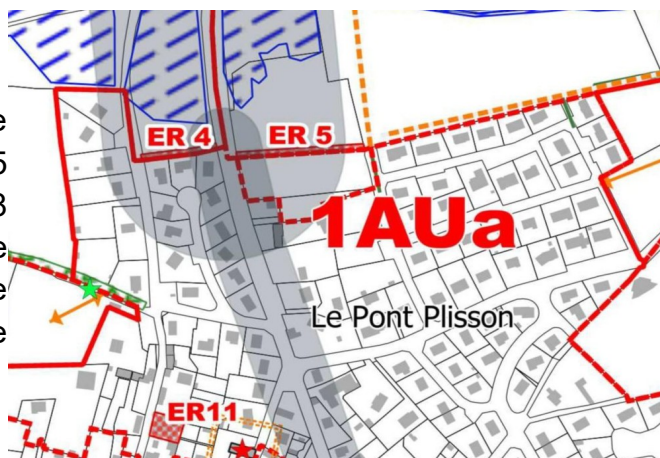


L'OAP identifie bien le carrefour à sécuriser.

▪ **Reclassement d'une partie de la zone 1AUa au Nord du bourg**

La suppression de la zone 1AUa au Nord du bourg. Cette dernière représente une surface totale de 4 820 m², cette zone correspond à un secteur de petite taille qui a fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Ce secteur est reclassé en zone naturelle (N) pour une partie de la parcelle ZC 115 utilisée comme prairie temporaire (3928 m²), 892 m² sont reclassés en zone urbaine (U) pour la partie de la parcelle d'un logement intégré à l'enveloppe urbaine .



. Reclassement des parcelles du lotissement Jean Moulin

Cette zone 1AU au Nord du bourg d'une superficie de 2,3 ha, comprend 17 logements. La majorité des parcelles constructibles a été urbanisée dans le cadre du lotissement Jean Moulin, ce lotissement sera intégré à la zone U puisque qu'aucune parcelle ne reste à urbaniser.



Les derniers permis ont été accordés en 2023. 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.

Cette prairie est par ailleurs en zone humide ce qui rend cette décision cohérente,

. Mise à jour des haies identifiées ou éléments du paysages

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 graphique. L'objectif est de mettre à jour sur un plan unique l'ensemble des éléments protégés.



- 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

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 (délibération n°2019-89 du 10/10/2019). Enfin des haies, dont la suppression a été autorisée, ont été compensées et d'autres ont été créées avec des subventions publiques.

. **Création d'une servitude de maintien de la diversité commerciale**

Pour favoriser le maintien de la dynamique commerciale du centre-bourg et empêcher le changement de destination des 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'objectif est de limiter les possibilités de transformation des pas de porte commerciaux en logements pour tenter de préserver l'activité commerciale dans ces rues, sans pour autant figer indéfiniment le bâti.

Le commerce local 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. La commune a ciblé 3 secteurs sur lesquels sera mise en place cette protection des locaux commerciaux :

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

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

Dans le secteur identifié sur le plan de zonage « Maintien et renforcement des locaux d'activités » :

- *le changement de destination des locaux d'activités et/ou de commerce situés au 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.*

. **Suppression des emplacements réservés 4 et 5**

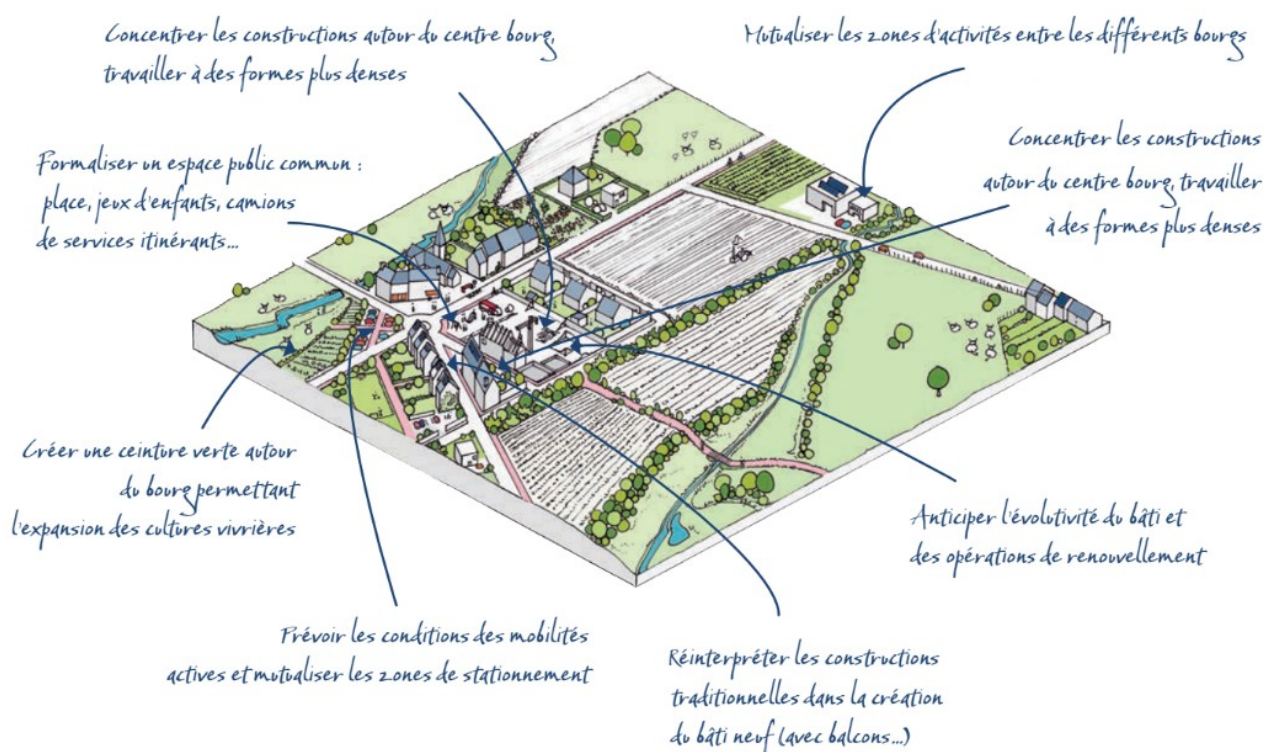
La suppression de la zone 1AUa pour un zonage N/U (page 13) rend obsolète le projet de liaison douce envisagé sur la parcelle ZC 115 qui garde sa destination de prairie. La commune décide donc de supprimer les emplacements réservés n°5 et n°4 qui n'ont plus de raison d'être.

D'autres chemins existent d'Est en Ouest et du Nord au Sud dans ce secteur . La voie verte Flers-Domfront (la Vélofrancette) peut permettre un lien hors circulation avec la ville de Flers. Cette démarche doit rester un axe d'aménagement important pour la vitalité de la commune, en facilitant les déplacements autonomes non motorisés vers le centre.

Conformité au SRADDET

Le SRADDET Normandie, document de planification territoriale créé par la loi NOTRe de 2015, fixe les objectifs régionaux d'aménagement du territoire, de transports, d'énergie ou encore de biodiversité, a été adopté par le Conseil Régional en 2020, modifié le 25 mars 2024 et approuvé par le Préfet de Normandie le 28 mai 2024

Il est opposable aux PLU, particulièrement au titre des objectifs 4 et 4 bis qui demandent de conditionner la gestion du foncier et la conciliation des usages. Le foncier est une ressource rare



extrait du document synthétique de présentation du STRADDET Normand

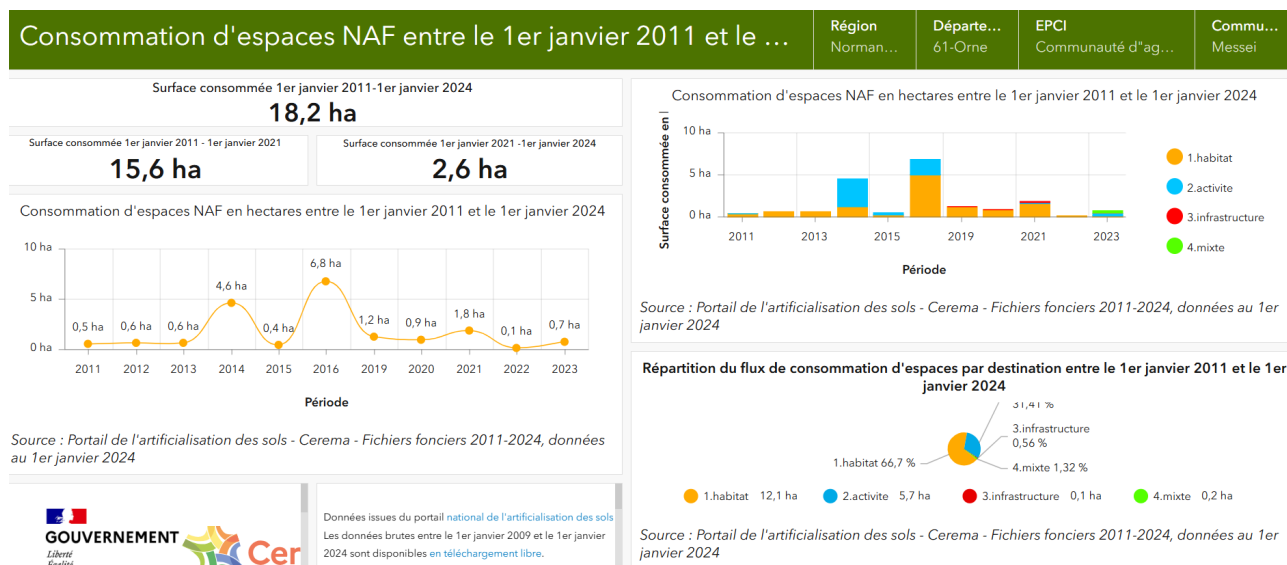
En Normandie, l'artificialisation des sols est estimée à 2 500 ha/an (dont 84% touchent des terres agricoles et 16% des milieux naturels), sa gestion doit permettre la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers des effets négatifs de l'étalement urbain et limiter les conflits d'usage.

Les dispositions prises dans le cadre de cette modification du PLU sont en parfaite cohérence avec les dispositions du SRADDET normand en matière de conduite de l'urbanisation du territoire : renforcement du centre bourg, consolidation d'une ceinture verte et des cheminements doux.

. Consommation foncière,

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDET) détermine les objectifs de réduction de consommation d'espace avec un objectif de réduction de 48,8% 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) correspond à environ 8 ha, la commune peut envisager jusqu'à 3,9 ha de consommation foncière jusqu'à 2030.



Le PLU modifié comporte donc en bilan

180,8 ha de zone Urbaine **U** (71,24ha : +1,24), Ub, Uh (31ha), Uv, UE, UEs, UEp

7,8 ha en zone à urbaniser **1 et 2 AU**

517 ha de zone agricole **A**

614, 91 ha en zone naturelle **N** (+0,91 ha)

Les modifications proposées sont marginales en terme de surface

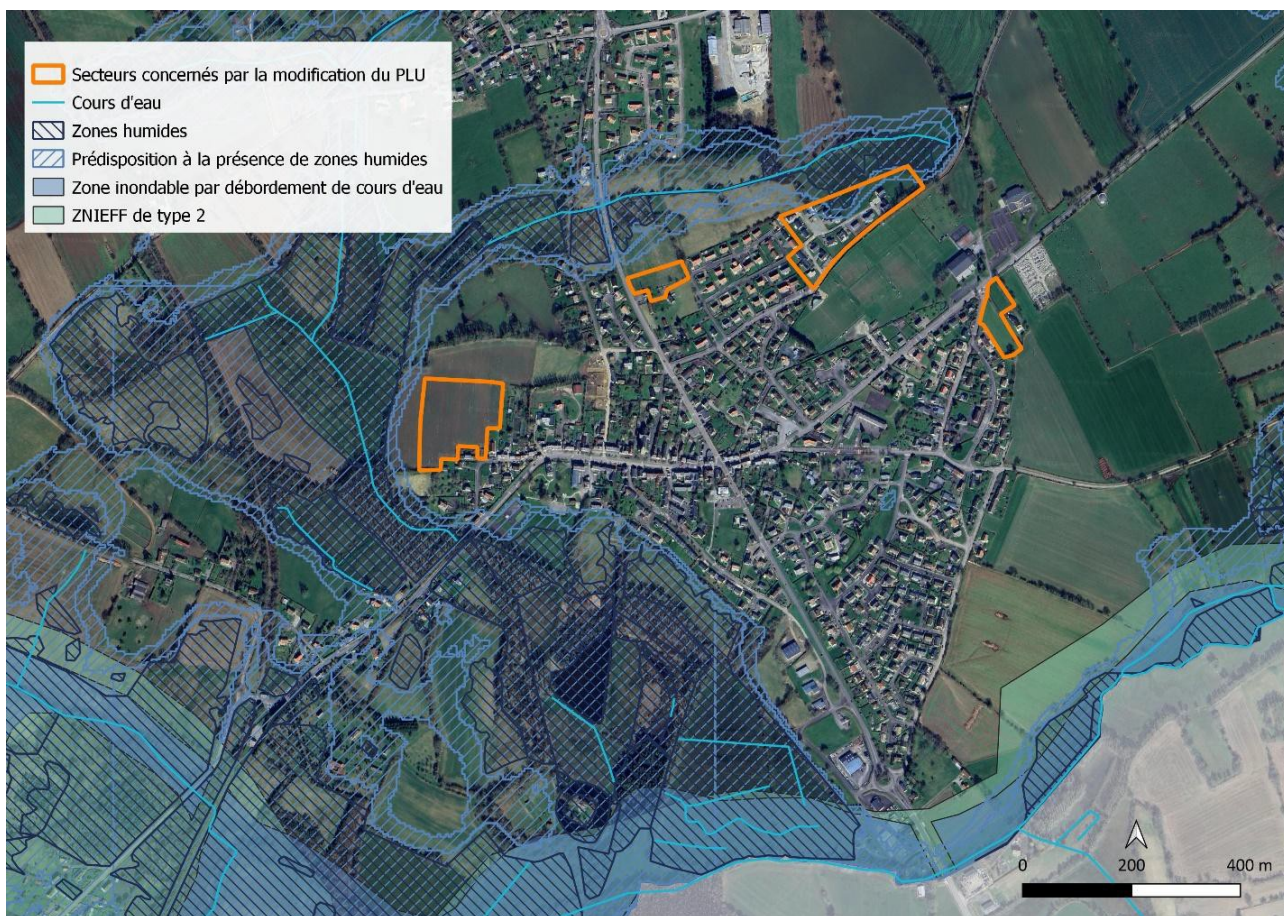
Prise en compte des enjeux environnementaux

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

Les secteurs concernés par la modification se situent en dehors des zones inondables identifiées au sein du périmètre communal et en dehors des zones humides ainsi que des zones de prédisposition. Les parties du lotissement Jean Moulin, comme la parcelle ZC 112 situées en zone de prédisposition aux zones humides seront reclassées en zone Naturelle.

enquête : E 25000097/14

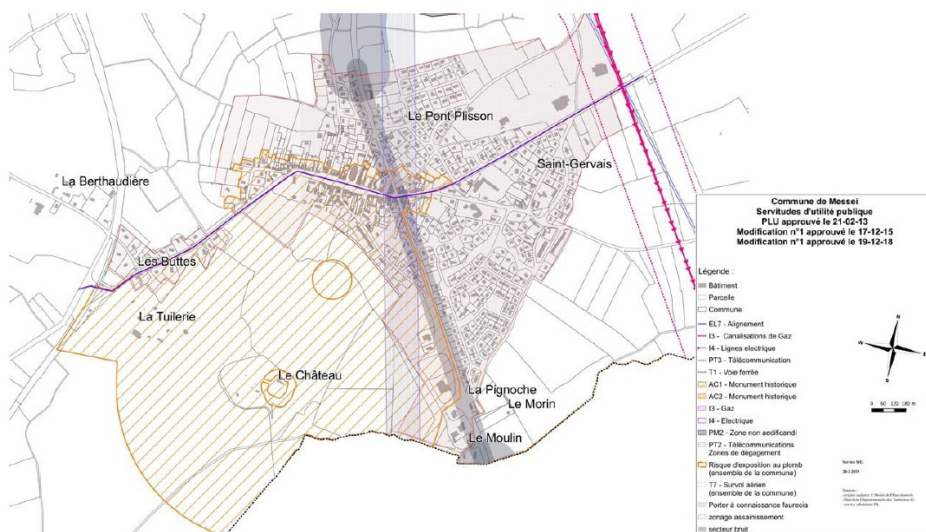
La Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique « Haut-Bassin de la Varenne » se trouve au plus proche, à plus de 500 mètres des secteurs concernés par les modifications.



Localisation des secteurs d'enjeux environnementaux

Ces secteurs sont en dehors du périmètre de protection de 100 mètres lié à la présence du château de Messei et de ses mottes, inscrits aux Monuments Historiques depuis 1975.

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



Bilan et conclusion

Flers Agglo souhaite engager l'élaboration d'un Plan local d'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat à l'échelle des 42 communes du territoire. Le début des études est prévu à partir de l'automne 2026 et ceci pour une durée minimale de 4 ans. Des modalités de concertation permettront aux habitants, associations locales et autres personnes concernées de s'informer, s'exprimer et échanger sur le projet.

Procès verbal de synthèse

Il est transmis pour réponse au service d'urbanisme de Flers Agglo par courrier électronique le 3 avril 2026

il fait le Bilan de la consultation du public et des PPA

- La préfecture de l'Orne a accordé une dérogation à l'urbanisation limitée au titre de l'article L142-5 de code de l'urbanisme, en l'absence de SCOT, elle souligne la compatibilité avec le SRADDET Normand. Elle demande de porter la densité de la zone à urbaniser à 15 logements à l'ha.
- Le conseil départemental attire l'attention sur l'aménagement de l'entrée de l'OAP de la croix boissée à proximité du carrefour de la RD 43
- L'ensemble des PPA interrogées ont émis un avis favorable explicite ou implicite par absence de réponse
- La participation du public a été limitée., malgré une bonne fréquentation du dossier sur le site dédié.

Ces modifications affectent peu l'économie du plan d'urbanisme en vigueur et ont fait l'objet d'une information directe de la part de la mairie auprès des propriétaires impactés.

	observation	Réponse de Flers Agglo
préfecture de l'Orne	limiter la densité des zones à urbaniser à 15 logements à l'ha	
Conseil départemental	Porter une attention particulière à la desserte des parcelles AE21 et AE205 à proximité du carrefour de la RD 43	
M et Mme CHAPLAIN	Interrogent sur la constructibilité de la parcelle ZK 54 (PC en mars 2001 pour un garage) dent creuse du hameau de la Balonnière en zone N	

La présentation dans le rapport de la mise à jour des éléments paysager à protéger m'apparaît peu explicite, et semble ne pas être totalement en cohérence avec les haies identifiées du document graphique joint à la délibération de prescription du PLUi (42 communes :délibération n°2019-89 du 10/10/2019).

Mémoire en réponse

Signé par le nouveau président de Flers-Agglo le 17 avril

observation	Réponse de Flers Agglo
préfecture de l'Orne	L'OAP extension du centre-bourg actuelle, décrète une densité de 12 logements par hectare. Cette dernière sera modifiée conformément à la demande de la préfecture pour mentionner 15 logements par hectare
Conseil départemental	L'OAP rue de la Croix Boissée sera modifiée pour préciser que les accès aux parcelles devront se faire depuis la rue de la Croix Boissée. L'accès à la parcelle AE 21 sera placé plus au Sud pour l'éloigner de l'embranchement avec la RD 43. Il sera précisé que l'accès à la parcelle AE 205 pourra être mutualisé avec l'accès de la parcelle AE 206. De plus, l'OAP identifie déjà le secteur comme un carrefour à sécuriser.
M et Mme CHAPLAIN	Une réponse sera apportée aux propriétaires sur la réglementation des parcelles en zone N. Ce point ne relevant pas de la présente modification du PLU.

La réponse du pétitionnaire au PVS apporte bien les précisions demandées et les documents ont été modifiés pour répondre aux remarques des PPA.

Une erreur matérielle dans le rapport de présentation de la présente modification sera rectifiée (pages 9, 17, 18 et 20) conformément aux extraits des cartes du rapport de présentation et au plan de zonage annexé à celui-ci et soumis à l'enquête publique.

Les parties des zones 1 AUa au Nord du bourg et 1AU du lotissement Jean Moulin reclassées en zone N, seront reclassées en zone Nv, c'est à dire susceptibles de recevoir des aménagements à vocation sportives ou récréatives

La parcelle de monsieur et madame CHAPLAIN à la Calonnière, constitue en effet une dent creuse dans le seul hameau de la commune non zoné en Uh. Leur intervention n'est pas en lien avec la modification objet de cette enquête. Je considère cependant que ceci sera à prendre en considération dans le cadre de la mise en place du nouveau PLUI de la CA. Compte tenu de la nécessaire réduction des surfaces à urbaniser. Ce schéma se reproduit dans de nombreux hameaux du bocage et méritera une évaluation spécifique. Dans ce cas particulier je relève la continuité de ce hameau de Messei avec le hameau de la Corbières sur Echadou dont il n'est séparé que par le ruisseau du Morin (la Varenne), commune sous le régime du RNU. La présence d'une zone humide autour du Morin ne fait pas plus obstacle que celle existant entre le centre bourg et les quartiers de Murette ou des Genêts.

Conclusion

Le PLU fixait en 2013 un objectif de 2000 habitants et + 40 emplois en 2028). En 2025, la démographie est plutôt en baisse (1964 habitants en 2010 et 1831 en 2021), ce qui est la tendance générale en Normandie, soit (source INSEE).

A Messei, comme à l'échelle régionale, la taille des ménages tend à se réduire. Le nombre moyen d'occupants par ménage diminue, le nombre de ménages (correspondant au nombre de résidences principales) est en constante augmentation depuis 1982 (plus 238 ménages en 2021).

la commune a un taux de vacance faible du parc des logements déjà construits, et une démarche de rénovation de logements vacants dans le centre du village a permis de remobiliser 35 logements vacants depuis 2021.

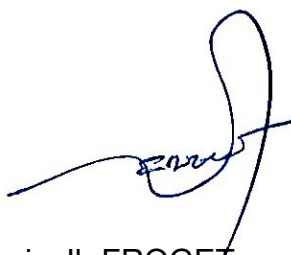
Cette démarche a été accompagnée au long terme par une politique d'acquisitions ciblées de terrains par la municipalité visant à permettre le maintien et la densification de l'immobilier autour du centre urbanisé ancien de la commune

L'augmentation du potentiel de densification du tissu urbain de la commune reste limitée, il est important de poursuivre en ce sens en limitant la consommation d'espace naturel et agricole. Les mesures prescrites dans le cadre des OAP, et en matière de protection des haies et de création d'espaces de circulation sont aussi complémentaires de cette démarche.

Le projet se traduit par la consommation foncière de 2,5 ha sur des terres actuellement exploitées par l'agriculture mais près d'1ha d'emprises classées en zone à urbaniser est reclassé en zone naturelle : l'objectif est bien de limiter la consommation d'espace naturel et agricole

Il est conforme aux directives du SRADDET normand en matière de conduite de l'urbanisation du territoire en encadrant par des OAP le renforcement du centre bourg, et la consolidation d'une ceinture verte et l'aménagement de cheminements doux.

Au terme de cette enquête le commissaire enquêteur émet un avis ci après exposé et rédigé sur un document séparé qui fait partie intégrante du présent rapport



François-Jh FROGET
commissaire enquêteur