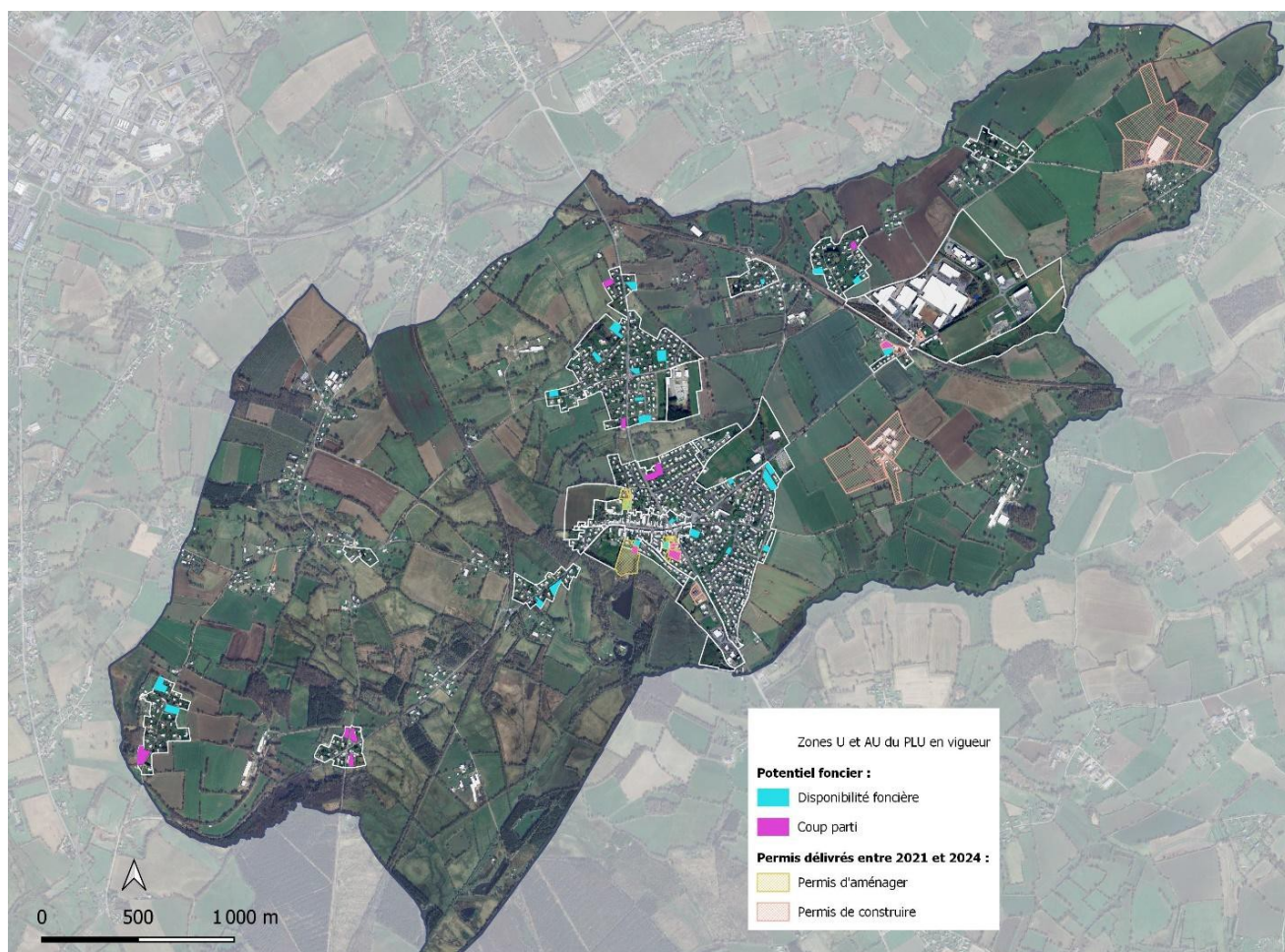


Modification n°3

du Plan Local d'Urbanisme de Messei

AVIS et CONCLUSION du Commissaire enquêteur



du 27 février 2026 au 30 mars 2026

Commissaire enquêteur : F.-Jh FROGET

synthèse du dossier

démarche administrative

La communauté d'agglomération Flers-Agglomération, compétente en matière de planification, souhaite faire évoluer le PLU de la commune de Messei. Une délibération en date du 25 juin 2025 précise les objectifs de cette modification et prévoit l'organisation d'une enquête publique.

Conformément aux prescriptions du code de l'Urbanisme une procédure de modification de droit commun conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, est mise en place.

La consultation pour un examen au cas par cas est rendue favorablement le 16 octobre 2025 par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

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

La préfecture de l'Orne a accordé une dérogation à l'urbanisation limitée au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, en l'absence de SCOT,

déroulement de l'enquête

L'enquête publique prescrite par l'arrêté du président de Flers Agglomération 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 de 32 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur a effectué une reconnaissance des lieux le 24 février avec Monsieur DUMAINE maire de Messei.

Le dossier de présentation du projet sur support papier était disponible aux heures d'ouverture de la mairie de MESSEI et du siège de Flers Agglomération. Deux registres d'enquête étaient à disposition pendant toute la durée de l'enquête.

La consultation du dossier était également possible sur le site de Flers Agglomération: <https://www.flers-agglomeration.fr/mon-quotidien/urbanisme/lactualite/>

Un registre dématérialisé dédié à cette enquête publique mis en place : publié le 13 février et a été ouvert du 27 février à 09h00 au 30 mars 2026 à 17h30 à l'adresse : <https://www.registredemat.fr/plumesseimodif3>:

364 visiteurs uniques ont consulté le registre électronique (106 téléchargements) ce qui n'a pas donné lieu à l'expression d'observation.

Bilan de la consultation du public et des PPA

- L'arrêté de dérogation de la préfecture de l'Orne en l'absence de SCOT, souligne la compatibilité avec le SRADDET Normand, et demande de porter la densité de la zone à urbaniser de 12 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.

Ces demandes ont été prises en compte dans la réponse du président de la CA au procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur.

- 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 électronique sur le site dédié. Un seul couple s'est présenté lors de la permanence du 27 février à Messei pour une question d'urbanisme particulière qui sera traitée directement par le service urbanisme.

Conclusion et avis

Cette modification n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Messei consiste principalement :

- au reclassement en zone 1AU de deux hectares actuellement classés en zone 2AU pour permettre leur ouverture à urbanisation immédiate,
- à créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour la construction de logements sur un secteur déjà classé en zone U dans le PLU en vigueur, sur une surface de 6 200 m²,
- à reclasser en zone naturelle (N) une partie (près de 4 000 m²) d'un secteur aujourd'hui classée en zone 1AU, et une autre partie (près de 900 m²) en zone U,
- à reclasser 2,3 ha de zone AU en zone U (lotissement Jean Moulin), 5 200 m² situés dans ce même secteur étant reclassés en zone N ;
- la création d'une servitude de maintien de la diversité commerciale

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.

La réduction de la taille des ménages fait que leur nombre (correspondant au nombre de résidences principales) est en constante augmentation : 238 entre 1982 et 2021 (source INSEE) malgré une baisse de la population de 186 habitants sur la même période.

Le projet se traduit par la consommation foncière de 2,5 ha sur des terres actuellement exploitées pour l'agriculture mais près d'1ha d'emprises classées en zone à urbaniser est reclassé en zone naturelle

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.

Le taux de vacance du parc des logements existants reste faible, malgré une démarche de rénovation de logements dans le centre du village, dans le cadre d'une opération d'amélioration de l'habitat qui avait permis de remobiliser, 35 logements vacants .

Je constate que l'augmentation du potentiel de densification du tissu urbain de la commune reste limité et qu'il est important de poursuivre en ce sens en maîtrisant la consommation d'espace naturel et agricole. Les mesures prescrites dans le cadre des OAP, et en matière de protection des haies sont elles aussi complémentaires de cette démarche.

Je suis donc en mesure d'émettre

un avis favorable à la modification N° 3 du PLU de MESSEI

avec une recommandation, en lien avec la préparation du PLUI-h à 42 communes de Flers-Agglomération : la conception et la mise en place , des liaisons douces ne devra pas être conçue exclusivement en direction du centre bourg de Messei mais être envisagée également au regard des déplacements vers la ville centre.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Froget', with a large, stylized flourish extending upwards and to the right.

François-Jh FROGET
commissaire enquêteur