

Commune de MESSEME -86



# ETUDE DE REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Concertation de la population – Dossier de synthèse  
Octobre / Novembre 2023

urbago ●  
Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan  
49630 CORNE/LOIRE AUJHION  
02.52.35.04.92 [urbago@str.fr](mailto:urbago@str.fr)



# ETUDE DE REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

## SOMMAIRE :

- Rappel de la procédure et planning
- Synthèse du diagnostic statistique et de site
- Synthèse sur les surfaces consommées
- Identification des dents creuses
- Enjeux urbains et économiques
- Le projet de zonage



# ETUDE DE REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

## PROCEDURE ET PLANNING :

- Septembre 2022 : Démarrage d'étude de révision avec la commission municipale
- Avril 2023 : 1ère présentation aux personnes publiques associées
- 18 Octobre 2023 : présentation du projet de Carte Communale pour validation en Conseil Municipal
- Mi- Octobre à Mi Novembre 2023 : concertation publique avec mise en ligne du projet et dossier papier mis à disposition en mairie avec un registre
- Fin novembre 2023 : Finalisation du dossier complet de Carte Communale
- Janvier 2024 : Arrêt en Conseil Municipal (officieux) du projet de CC
- Mi Janvier 2024 / Mi mars 2024 : demandes d'avis conforme à l'autorité environnementale / et à l'ensemble des personnes publiques associées
- Avril 2024 : Enquête publique – pendant 1 mois + 1 mois pour retour de rapport (fin Mai 2024)
- Juin 2024 : Co-approbation du la Carte Communale par le Conseil Municipal puis par la préfecture



# ETUDE DE REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

## SOMMAIRE :

# Synthèse du diagnostic statistique et site

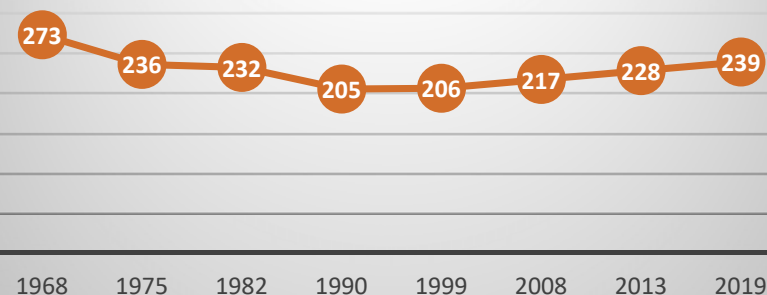
## Evolution démographique à MESSEME : un regain d'attractivité depuis 2000

- Une croissance démographique qui fléchit depuis les années 70 de 273 à 206 habitants au plus bas en 1999
- Un léger rebond depuis lors avec un gain d'une trentaine d'habitants en 20 ans
- Une commune qui reflète la situation atone de la démographie locale depuis les années 80, mais qui semble mieux résister que sa ville de rattachement Loudun,
- En effet, alors que cette dernière est en récession depuis 82 avec une perte constante de sa population (-1408 habitants), MESSEME connaît un regain d'attractivité qui laisse supposer une captation des actifs loudunais en recherche de terrains à bâtir
- L'offre communale de petits lotissements, ainsi que de subdivisions foncières à l'opportunité, lui a permis de conserver un renouvellement de sa population pour revenir à son poids de 1975
- Ce regain repose sur un solde migratoire nul depuis 2000, reboosté par un solde naturel positif depuis la même période.

### POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	273	236	232	205	206	217	228	239
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	27,7	24,0	23,6	20,8	20,9	22,1	23,2	24,3

### Evolution de la population de MESSEME entre 1968 et 2019



### POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	-2,1	-0,2	-1,5	0,1	0,6	1,0	0,8
due au solde naturel en %	0,5	-0,2	0,1	0,5	0,4	1,0	1,0
due au solde apparent des entrées sorties en %	-2,6	-0,1	-1,6	-0,4	0,2	0,0	-0,2
Taux de natalité (‰)	14,5	7,9	11,9	16,2	12,1	20,8	16,5
Taux de mortalité (‰)	9,5	9,7	11,4	11,3	8,4	10,8	6,5

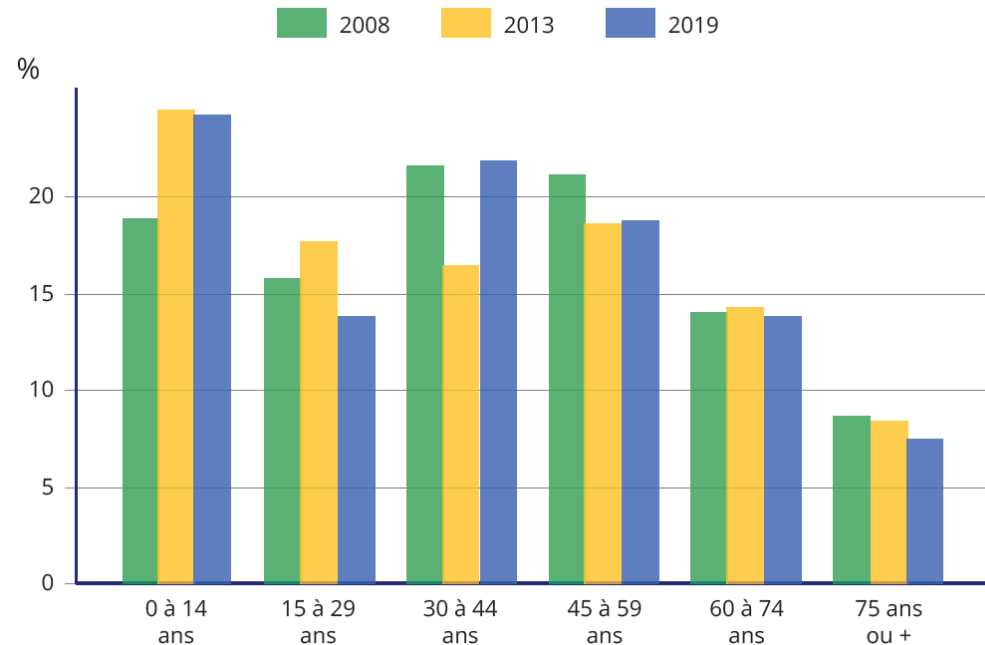
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.  
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

## Evolution démographique à MESSEME : une commune qui connaît un léger rajeunissement

- Le changement démographique enregistré depuis les années 2000 se répercute sur la pyramide des âges de la population communale.
- Cet apport, même modeste de population se ressent sur un accroissement des plus jeunes avec une nette hausse des 0/14 ans et un mouvement irrégulier des 15/29 ans
- La tranche d'âge des 30/44 ans revient à son niveau de 2008 après une chute en 2013
- Les classes d'âge supérieures sont relativement stables alors que les 75 ans et plus ne cessent de décroître, peut être au profit d'une délocalisation dans des communes dotées de structure d'accueil.

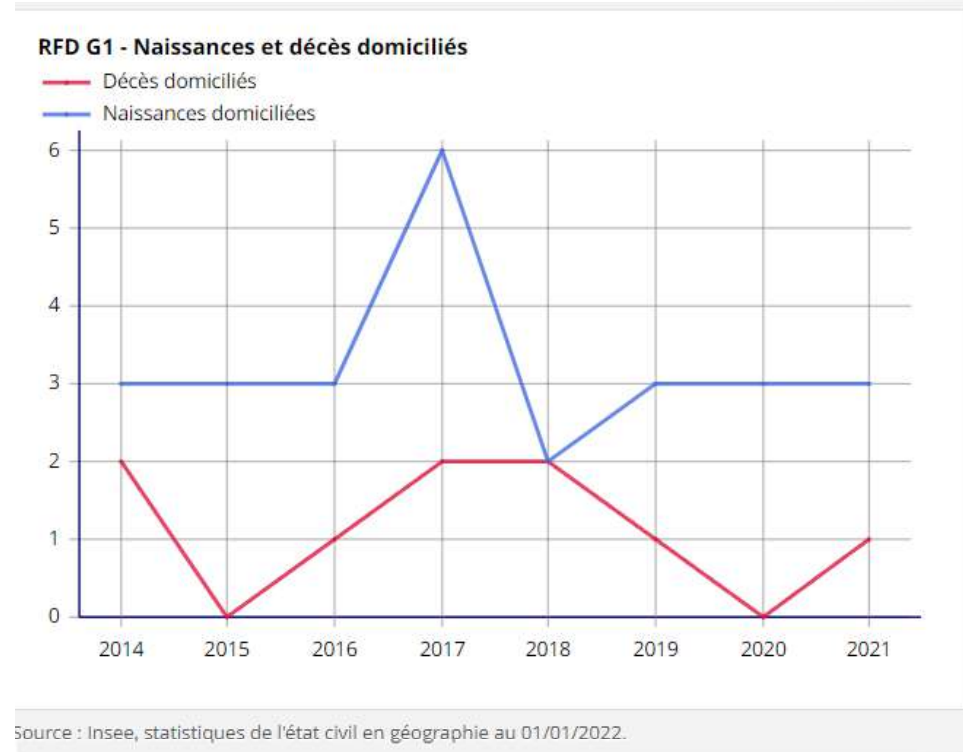
→ Les nouveaux arrivants jeunes actifs parviennent à équilibrer la structure par âge de la population en contrebalançant légèrement le phénomène de vieillissement

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

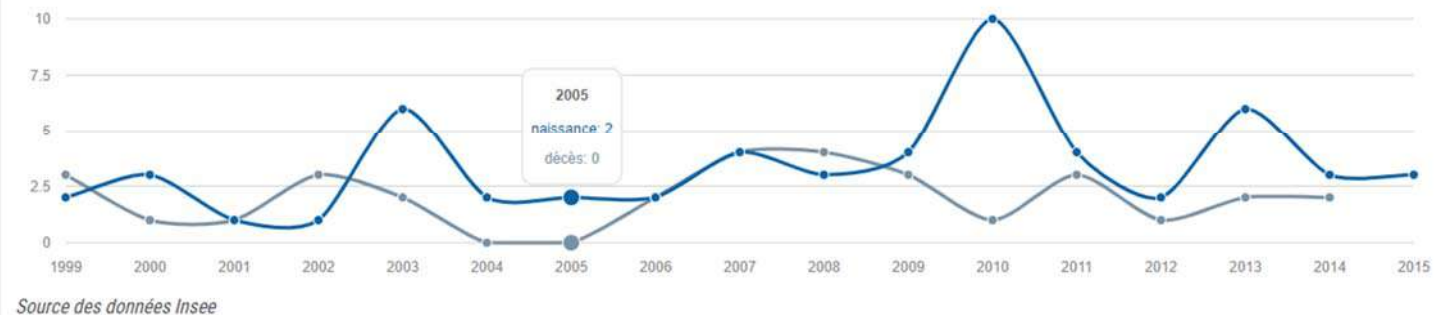


## Evolution démographique à MESSEME : analyse des naissances et décès sur la commune

- L'analyse fine de naissances sur la commune entre 2014 et 2021 montre une stabilité autour de 3 par an en dehors d'un « accident » en 2017 avec 6 bébés ; ce constat est plutôt encourageant et vient étayer le constat antérieur d'un maintien du poids démographique soutenu par un solde naturel positif
- Une analyse à plus long terme, depuis les années 2000 témoigne d'une progression lente mais confirmée du nombre moyen de naissances sur la commune.
- Parallèlement le nombre de décès domiciliés sur le territoire est assez variable entre 0 et 2 par an ; ce chiffre faible est à rapprocher de l'absence de structure adaptée sur le territoire pour les personnes très âgées, obligées d'aller chercher sur une autre commune une résidence spécialisée ou un EHPAD.

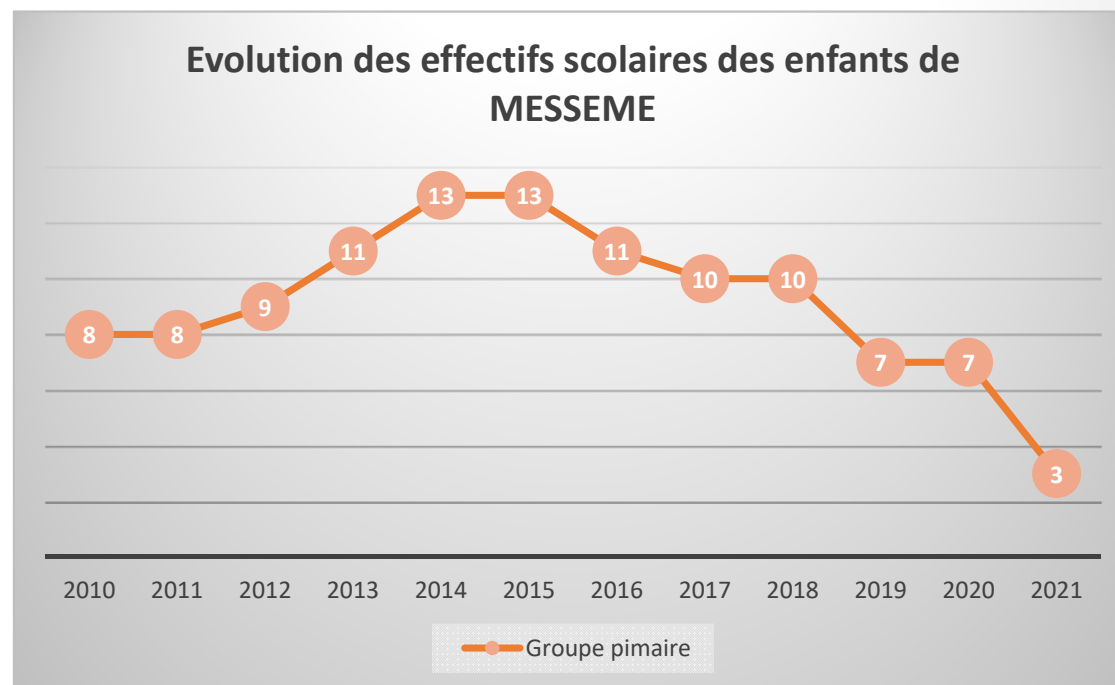


### Evolution des naissances et décès de 1999 à 2015 à Messemé



## Evolution démographique à MESSEME : analyse des effectifs scolaires sur la commune

- La commune appartient à un regroupement pédagogique intercommunal de 3 communes avec BEUXES ET SAMMARCOLLES
- Les effectifs scolaires propres à la commune de MESSEME ont connu une augmentation logique jusqu'en 2015 pour se stabiliser autour de 10 élèves en 2017/2018
- Depuis la commune connaît une baisse assez forte pour tomber à 3 élèves en 2021, alors que les naissances se sont maintenues à un niveau stable
- Cela laisse supposer que nombre d'enfants partent en école à l'extérieur de ce RPI, vers Loudun entre autre, pour des raisons de commodité, de logistique des familles, d'offre de garderie, ou d'activités complémentaires proposées sur le territoire – sports, divertissement, culture, etc.



### *Ce qu'il faut retenir concernant l'évolution de la population*

- *Une croissance démographique lente mais persistante, avec une accélération depuis 2000*
- *Un apport de population quasi nul mais un développement démographique soutenu pour une natalité dynamique – 46 naissances depuis 2010 soit un peu plus de 4 naissances /an*
- *Un phénomène de desserrement des ménages qui tend à se renforcer avec le vieillissement de la population et la décomposition de ces derniers*
- *Une baisse significative des effectifs scolaires en décalage avec les autres paramètres, qui ne traduit pas la situation communale*



## Contexte économique à MESSEME

- La commune connaît une augmentation assez conséquente de son nombre d'emplois depuis 2008 avec +26% pour atteindre 57 emplois en 2019.
- Si le nombre d'actifs a enregistré parallèlement une hausse, il n'en demeure pas moins que la concentration d'emploi est passée de 45 en 2008 à près de 53, soit plus d'un emploi pour 2 actifs.
- Le taux d'activité est de plus de 65% en 2019
- Parallèlement le taux de chômage est bas à 8,5 % en 2019 et s'amenuise depuis 2008.
- Il reste traditionnellement plus marqué chez les jeunes actifs de 15/24 ans alors qu'il ne se démarque pas chez les plus de 55 ans.

Ce portrait économique semble être en décalage avec celui du Loudunais retraçant une part importante d'actifs dotés d'un emploi dans un environnement relativement dynamique.

### EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	2008	2013	2019
Nombre de chômeurs	10	12	10
Taux de chômage en %	9,1	10,2	8,5
Taux de chômage des 15 à 24 ans	21,1	18,8	20,0
Taux de chômage des 25 à 54 ans	7,6	8,2	8,0
Taux de chômage des 55 à 64 ans	0,0	11,8	8,0

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

### EMP T5 - Emploi et activité

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	45	46	57
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	99	103	108
Indicateur de concentration d'emploi	45,3	44,8	52,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	61,7	66,5	65,2

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2022.

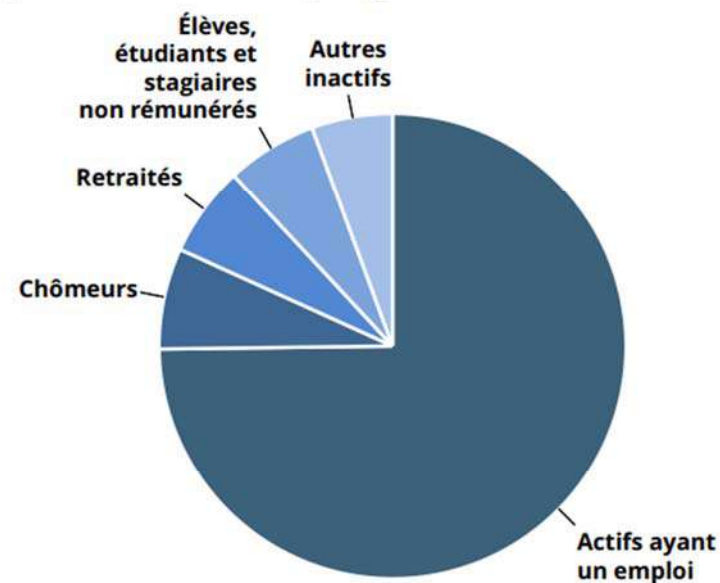
## Contexte économique à MESSEME

→ Avec près de 75% des actifs ayant un emploi, les inactifs se répartissent à part égale entre étudiants, retraités et autres inactifs.

→ Les actifs ayant un emploi croissent entre 2008 et 2019 alors que le taux de chômage reste stable à 7% en 2019, sous la moyenne nationale à 8,4% et régionale à 7,8%.

Encore un indicateur qui appuie le contexte économique communal favorable.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2019



EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2008	2013	2019
Ensemble	138	136	143
Actifs en %	78,0	83,7	81,8
Actifs ayant un emploi en %	70,9	75,2	74,8
Chômeurs en %	7,1	8,5	7,0
Inactifs en %	22,0	16,3	18,2
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,7	4,3	6,3
Retraités ou préretraités en %	8,5	7,1	6,3
Autres inactifs en %	7,8	5,0	5,6

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

## Contexte économique à MESSEME : une commune dépendante du bassin d'emplois Loudunais

- Si le nombre d'actifs reste stable, il n'en demeure pas moins que les actifs dits stables, résidant et travaillant sur la commune baisse en % pour passer de 19,8% en 2008 à 18,5% en 2019.
- Cette baisse relative témoigne d'un bassin d'emplois communal stable et qui s'est consolidé ces dernières années.
- Pour autant, de plus en plus d'actifs de Messemé vont quotidiennement travailler à l'extérieur, traduisant aussi une forme d'attractivité résidentielle de Messemé. En effet, des actifs s'installent sur le territoire pour y trouver une résidence qui réponde à leurs attentes. Ainsi 81% des actifs quittent la commune pour aller travailler à l'extérieur, essentiellement vers le bassin d'emplois loudunais.
- Ces rotations quotidiennes s'accompagnent d'une dépendance à la voiture incontournable avec 95% des ménages dotés d'au moins une voiture.

### ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2008	%	2013	%	2019	%
<b>Ensemble</b>	<b>99</b>	<b>100</b>	<b>103</b>	<b>100</b>	<b>108</b>	<b>100</b>
Travaillent :						
dans la commune de résidence	20	19,8	20	19,6	20	18,5
dans une commune autre que la commune de résidence	79	80,2	83	80,4	88	81,5

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

### LOG T9 - Équipement automobile des ménages

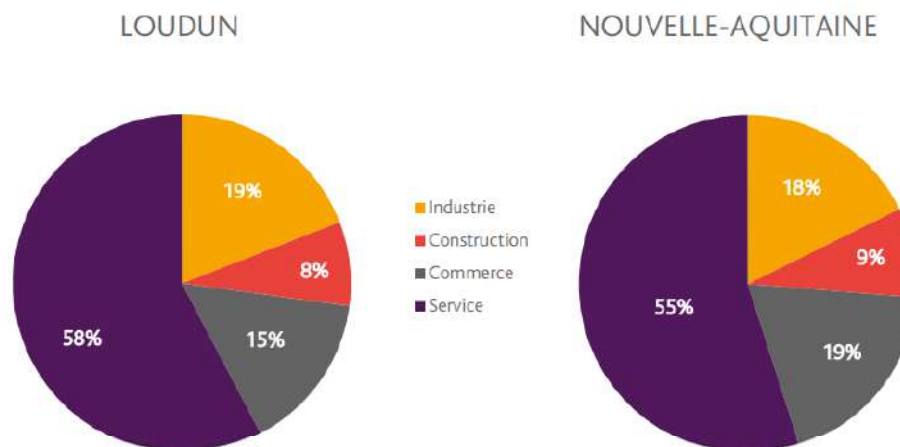
	2008	%	2013	%	2019	%
<b>Ensemble</b>	<b>88</b>	<b>100,0</b>	<b>90</b>	<b>100,0</b>	<b>94</b>	<b>100,0</b>
<b>Au moins un emplacement réservé au stationnement</b>	<b>71</b>	<b>81,1</b>	<b>71</b>	<b>78,7</b>	<b>69</b>	<b>73,4</b>
<b>Au moins une voiture</b>	<b>80</b>	<b>91,1</b>	<b>84</b>	<b>92,6</b>	<b>90</b>	<b>95,7</b>
1 voiture	32	36,7	35	38,3	30	31,9
2 voitures ou plus	48	54,4	49	54,3	60	63,8

## Contexte économique à MESSEME : les secteurs d'activités du Loudunais

- Fin 2016, près de 4 000 emplois salariés du secteur privé sont comptabilisés sur le bassin d'emploi de Loudun. Cela confère au bassin le statut de plus petit bassin en matière d'emploi sur le territoire néo-aquitain.
- Après une forte hausse annuelle en 2015 liée au secteur de l'hébergement-restauration, les effectifs salariés diminuent en 2016
- La surreprésentation des secteurs de l'hébergement-restauration et de l'hébergement médico-social et social et action sociale sans hébergement est spécifique au bassin loudunais. Cela explique la part de 58% d'emploi salarié dans le secteur des services (55% dans la région). Parmi les 10 principaux établissements du bassin, 6 appartiennent aux Services
- Le secteur industriel est également légèrement surreprésenté sous l'influence de la métallurgie et de la fabrication de machines et équipements.
- **Qu'en est-il sur Messemé ?** Sur 12 établissements recensés en 2020, la moitié appartient au secteur de la construction – en lien avec la présence d'un tissu artisanal propre au milieu rural – puis 2 dans l'industrie et 2 dans l'hébergement restauration, commerce de gros.

Graphique 3

### RÉPARTITION DE L'EMPLOI SALARIÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ EN 2016



### DEN T5 - Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>12</b>	<b>100,0</b>
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	2	16,7
Construction	6	50,0
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	2	16,7
Information et communication	0	0,0
Activités financières et d'assurance	0	0,0
Activités immobilières	0	0,0
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	1	8,3
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	0	0,0
Autres activités de services	1	8,3

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2022.

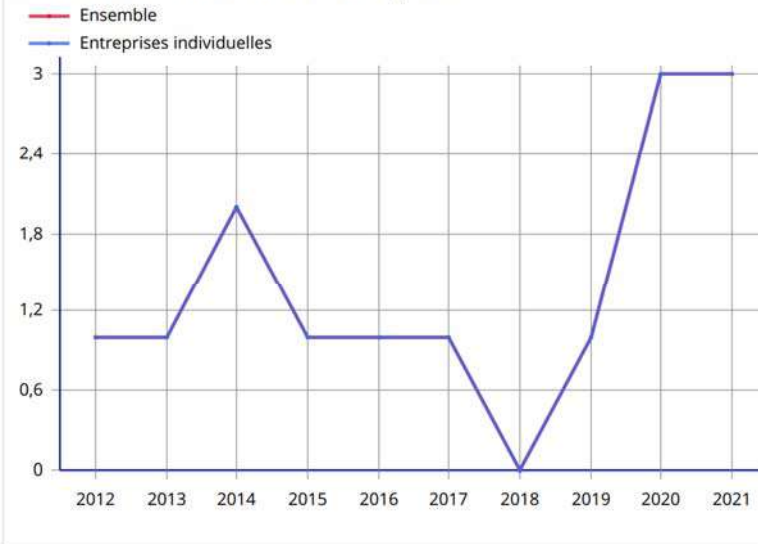
## Contexte économique à MESSEME

- Les créations d'entreprises sur la commune restent faibles mais constantes avec 1 à 2 créations par an. Pour autant, depuis 2020, ce chiffre a doublé pour atteindre une moyenne de 3 unités par an.
- Messemé connaît une répartition socio-professionnelle marquée par les ouvriers avec près de 80 personnes (soit les 2/3) en 2013 contre moins de 45 cadres (moins d'1/3).
- Les actifs agricoles sont étonnamment sous représentés avec un peu plus de 14 exploitations, coopérative, ou négoce.

### Ce qu'il faut retenir concernant l'analyse économique du territoire

- Une commune marquée par une activité de type « rurale » - artisanat/ construction dominant - avec une création croissante d'établissements ces dernières années
- Des actifs qui vont très majoritairement travailler à l'extérieur pour 81%, générant des déplacements domicile-travail conséquents
- Un taux de chômage faible
- MESSEME est une commune qui reste essentiellement résidentielle, mais dotée d'un petit pôle économique local

DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises



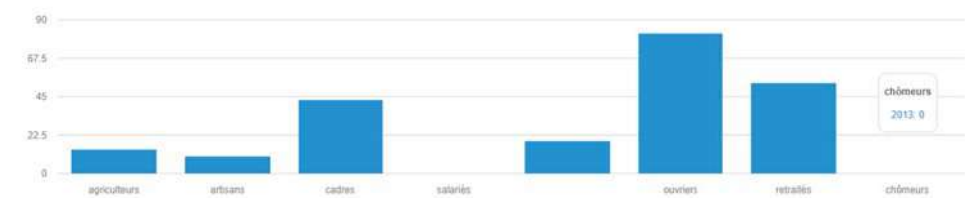
Champ : activités marchandes hors agriculture.  
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2022.

TOU T3 - Nombre d'autres hébergements collectifs au 1er janvier 2022

	Hébergement	Nombre de places lit (1)
Ensemble	0	0
Résidence de tourisme et hébergements assimilés	0	0
Village vacances - Maison familiale	0	0
Auberge de jeunesse - Centre sportif	0	0

(1) chambres, appartements, dortoirs...  
Source : Insee, partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2022.

Catégories socio-professionnelles à Messemé en 2013



Source des données Insee - octobre 2016

## Evolution résidentielle à MESSEME : un parc qui se développe plus rapidement que la population

### LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

→ Les résidences principales poursuivent leur développement avec +27% entre 1990 et 2019, avec une nette accélération depuis 1999, pour atteindre 113 unités.

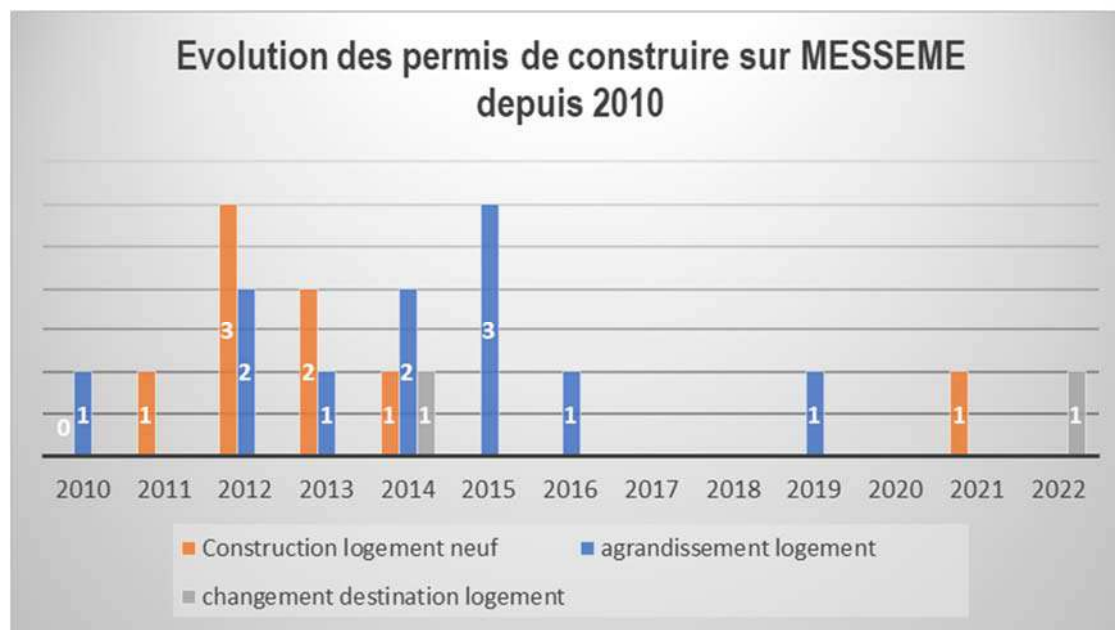
→ Une analyse comparée de l'évolution démographique permet de noter qu'en même temps de 1990 à 2019, la population augmentait plus lentement suivant un taux de 16,5%

→ Ainsi pour 24 unités de logements supplémentaires 34 nouvelles personnes habitaient le territoire, soit un gain de 1,4 personne pour 1 logement supplémentaire construit.

→ Ce gain relatif de population, cache les mouvements qui peuvent se produire pendant ce temps au sein de la commune – mouvements du solde migratoire, décès – mais traduit, comme à l'échelle nationale, la poursuite du desserrement de la population.

→ L'analyse des PC depuis 10 ans témoigne d'une grande fluctuation des constructions de logements neufs (8 unités sur 12 ans soit moins de 1 construction neuve /pan) ; si on y ajoute les changements de destination on parvient à 1 unité d'habitation par an.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
<b>Ensemble</b>	<b>83</b>	<b>86</b>	<b>93</b>	<b>89</b>	<b>94</b>	<b>106</b>	<b>111</b>	<b>113</b>
Résidences principales	70	68	76	76	77	88	90	94
Résidences secondaires et logements occasionnels	1	3	7	7	8	4	3	4
Logements vacants	12	15	10	6	9	14	18	15



## Evolution résidentielle à MESSEME : un parc ancien doté de grands logements

→ Sur la même période de 2008 à 2019, les résidences secondaires restent stables et très peu représentées avec seulement 4 unités en 2019 ; les logements vacants sont nombreux avec plus de 13% de l'ensemble du parc. Cette vacance traduit une difficulté de reprise d'une partie du parc, certainement ancien et vétuste, et correspondant à la structure communale atypique de présence de nombreuses anciennes fermes composées de plusieurs habitations – habitation principale et logements complémentaires des ouvriers agricoles - qui ne sont plus occupés aujourd'hui.

→ Le caractère rural de la commune transparait au travers de la présence exclusive des maisons ; seuls 2 appartements étaient recensés en 2013. Il convient de noter les projets de la commune sur la reconversion de l'ancienne école en 2 appartements + 1 studio et prévision de la mutation de l'ancienne bibliothèque en 2 logements PMR.

→ Il s'agit logiquement de grands logements avec près de 60% de 5 pièces ou plus et 26% de 4 pièces.

→ Et de logements pour 25% d'avant 1919 et pour 35% d'avant 1945...cette part importante peut venir expliquer la vacance élevée sur le territoire avec une vétusté et un coût important à l'entretien et la rénovation de logements en pierre.

### LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2019	%
<b>Ensemble</b>	<b>106</b>	<b>100,0</b>	<b>111</b>	<b>100,0</b>	<b>113</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	88	83,2	90	81,2	94	83,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	4	3,8	3	3,0	4	3,5
Logements vacants	14	13,0	18	15,9	15	13,3
<i>Maisons</i>	<i>105</i>	<i>99,1</i>	<i>110</i>	<i>98,3</i>	<i>113</i>	<i>100,0</i>
<i>Appartements</i>	<i>0</i>	<i>0,0</i>	<i>2</i>	<i>1,7</i>	<i>0</i>	<i>0,0</i>

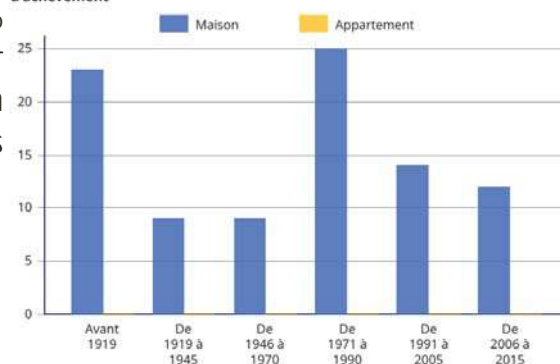
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022 .

### LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2008	%	2013	%	2019	%
<b>Ensemble</b>	<b>88</b>	<b>100,0</b>	<b>90</b>	<b>100,0</b>	<b>94</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	1	1,1	0	0,0	0	0,0
2 pièces	4	4,4	0	0,0	1	1,1
3 pièces	10	11,1	7	7,4	12	12,8
4 pièces	24	27,8	25	27,7	25	26,6
5 pièces ou plus	49	55,6	59	64,9	56	59,6

9, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

LOG G1 - Résidences principales en 2019 selon le type de logement et la période d'achèvement



## Evolution résidentielle à MESSEME : un parc majoritairement en propriété pour des résidents stables

- La ruralité du territoire transparait au travers de plusieurs critères, dont la part élevée de propriétaires avec 81% du parc
- Pour autant avec 13% de locataires soit 13 logements la commune n'est pas en reste et permet une rotation de sa population dans un parc alternatif à la propriété.
- Cependant, aucun logement déclaré en locatif social n'y est recensé
- Concernant le confort des résidences, si la présence d'une salle de bain y est quasi systématique, le chauffage central ou individuel ne représente que 2/3 des logements. Ce qui peut expliquer un taux de vacance élevé.

### LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2008		2013		2019		Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
<b>Ensemble</b>	<b>88</b>	<b>100,0</b>	<b>90</b>	<b>100,0</b>	<b>94</b>	<b>100,0</b>	<b>239</b>	<b>19,9</b>
Propriétaire	75	85,6	77	85,1	81	86,2	205	21,7
Locataire	9	10,0	13	13,8	13	13,8	34	9,1
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	
Logé gratuitement	4	4,4	1	1,1	0	0,0	0	

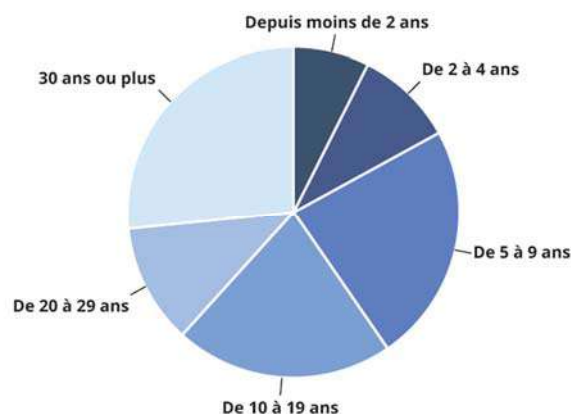
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

### LOG T8M - Confort des résidences principales

	2008	%	2013	%	2019	%
<b>Ensemble</b>	<b>88</b>	<b>100,0</b>	<b>90</b>	<b>100,0</b>	<b>94</b>	<b>100,0</b>
Salle de bain avec baignoire ou douche	86	97,8	82	90,4	91	96,8
Chauffage central collectif	0	0,0	2	2,1	0	0,0
Chauffage central individuel	38	43,3	36	39,4	32	34,0
Chauffage individuel "tout électrique"	26	30,0	31	34,0	32	34,0

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

### LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2019



- L'analyse de l'ancienneté d'emménagement des ménages depuis 2019 montre une relative stabilité des ménages sur la commune avec près de 40% de ménages présents depuis plus de 20 ans.



## Evolution résidentielle à MESSEME

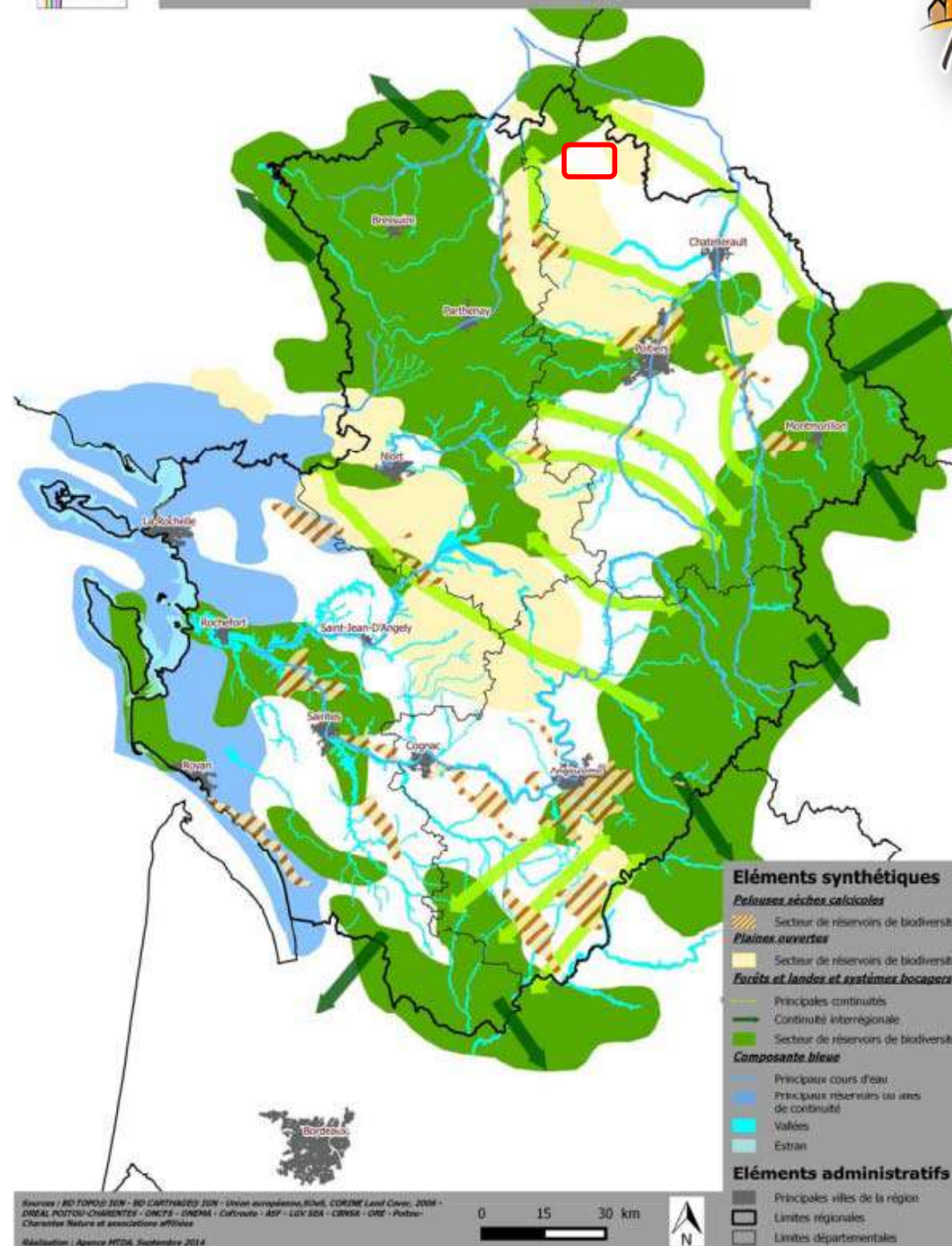
*Ce qu'il faut retenir concernant l'offre en logements:*

- *Une nette augmentation du nombre de logements depuis les années 90, avec un renouvellement régulier toutes les décennies suivantes. Une tendance cohérente avec l'évolution démographique. Ce qui correspond à une moyenne de près 1 logement par an sur les dernières décennies – 1990 à 2019.*
  - *Un taux de vacance fort à 13% et qui a accusé une hausse encore récente, correspondant à la présence d'un parc ancien important (45% des logements ont été créés avant 1970).*
  - *Une offre de logements qui s'avère encore trop homogène : peu d'appartements et peu de logements de petite taille en locatif. L'offre résidentielle ne répond donc pas toujours aux besoins de certaines populations tels que les jeunes ou les retraités*
  - *Un décalage important entre l'évolution à la baisse de la taille des ménages (2,5 personnes) et le nombre très conséquent de grands logements*
  - *Un parc locatif social inexistant selon l'INSEE*
  - *Une population assez stable sur le territoire communal : 40% des ménages installés dans le même logements depuis plus de 20 ans*
- Nécessité de rendre plus diversifié le parc de logements de la commune– l'offre et la demande doivent être en adéquation afin de répondre aux différents besoins de la population (selon l'évolution et le parcours)*

## Les continuités écologiques à l'échelle du Poitou - Charente

- La synthèse des continuités écologiques et « Trame Verte et Bleue » à l'échelle de la région Poitou Charente traduit une absence de grands ensembles sensibles sur le territoire de Messemé.
- Le territoire se situe à la jonction du grand ensemble « plaines ouvertes » en frange Est, qui se développe sur le territoire de Ceaux en Loudun.
- Un corridor d'importance régionale à préserver ou à remettre en bon état longe la limite ouest du territoire, reprenant en partie le vallon du Niorteau, entre les territoires de Loudun et de Messemé.
- Les grands réservoirs de biodiversité correspondants aux forêts / landes et systèmes bocagers se développent au nord du département entre les communes de Roiffé, Raslay et Beuxes, à l'écart de Messemé.

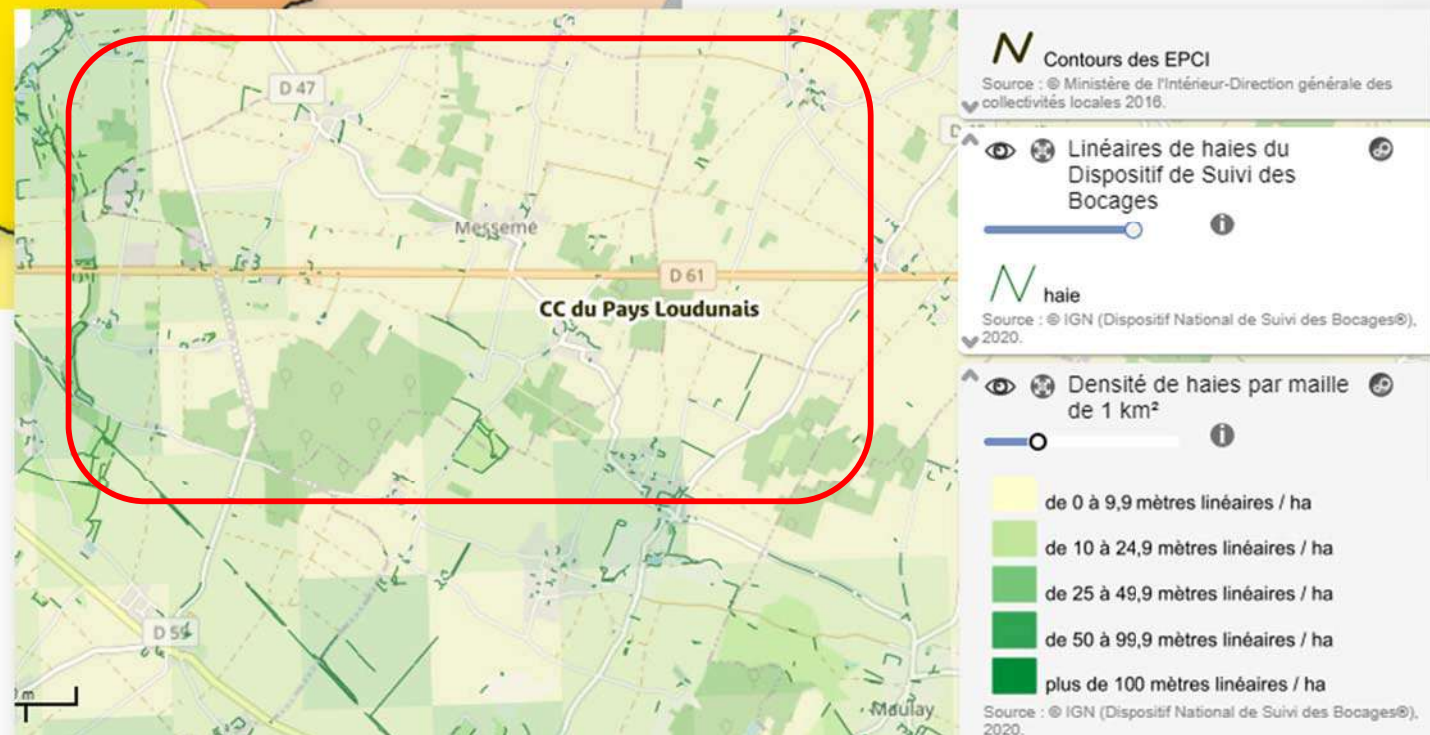
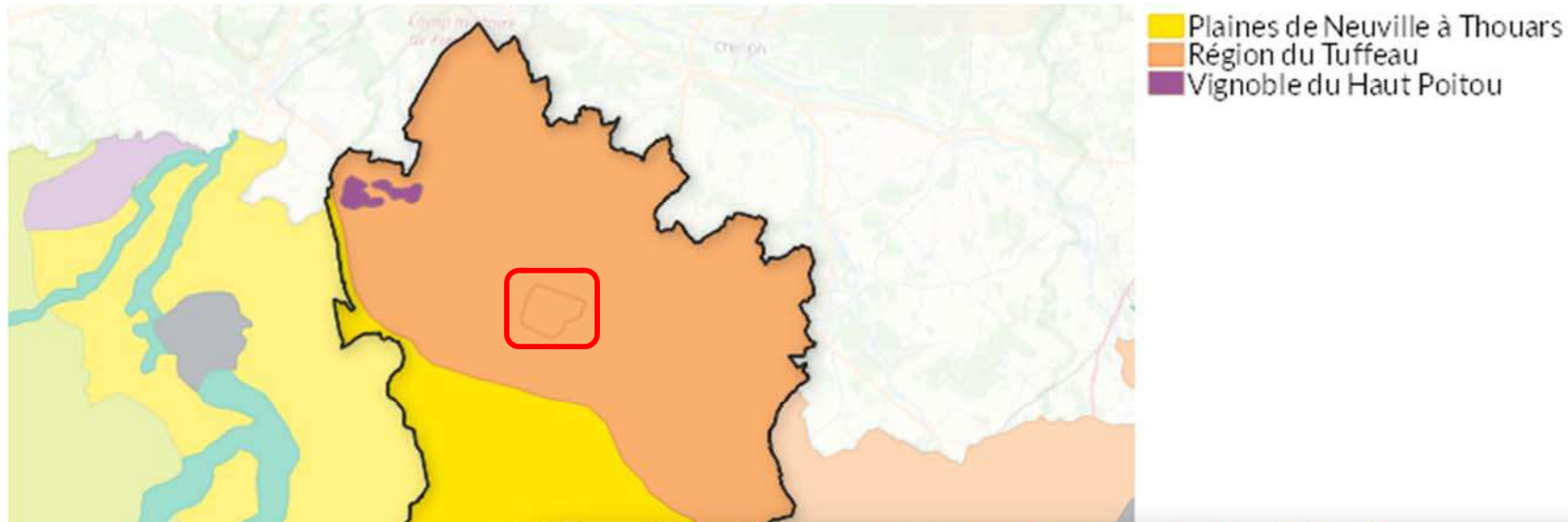
 Territoire de MESSEME





## Les paysages : Messemé appartient à la région du Tuffeau

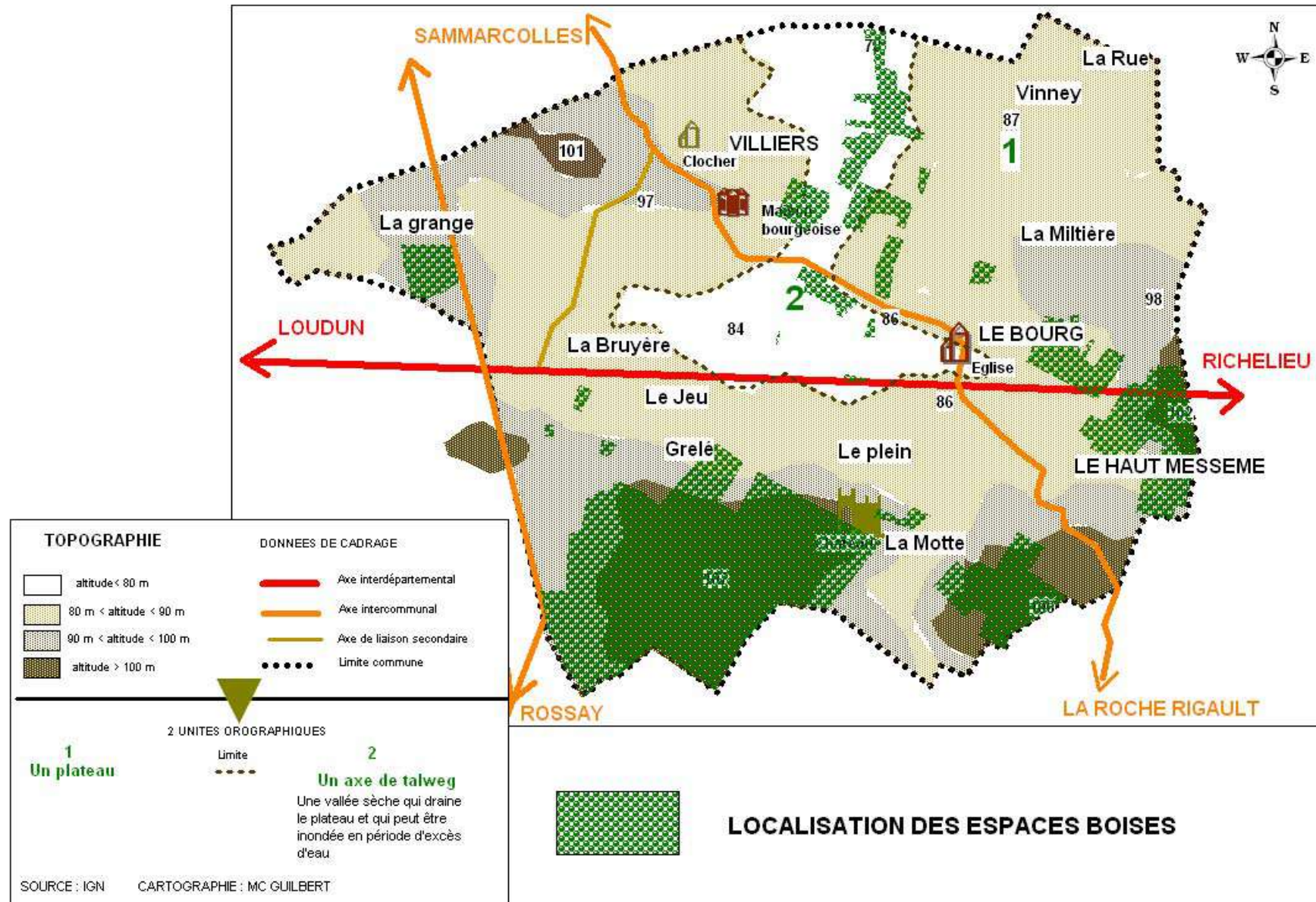
Source : Agence Régionale de la Biodiversité - Nouvelle-Aquitaine



- Un territoire à faible densité bocagère , de 0 à 9,9 m linéaires / ha.

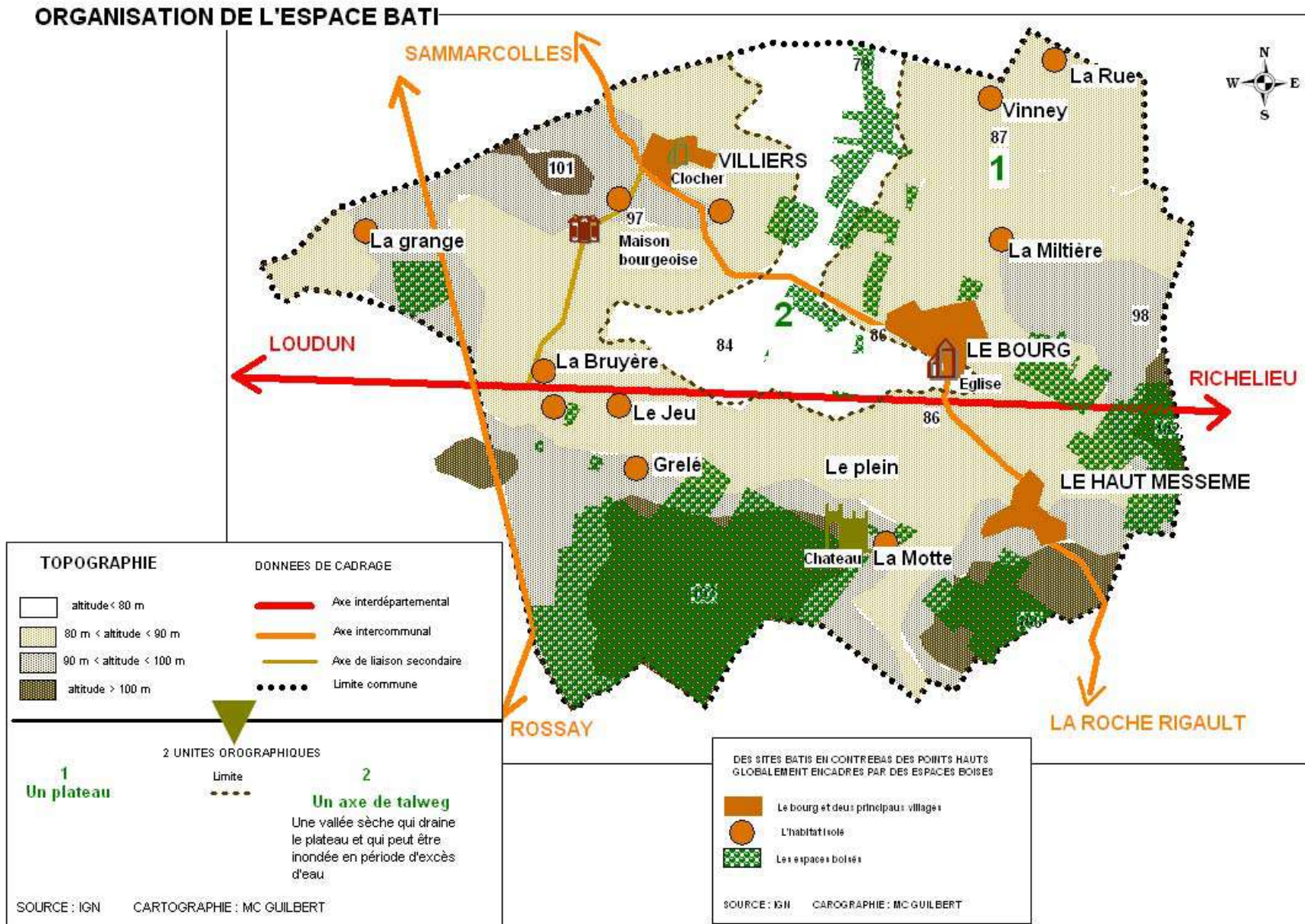
## Les paysages : un vaste plateau ouvert échanré en son centre par une vallée sèche

Source : Carte communale 2006

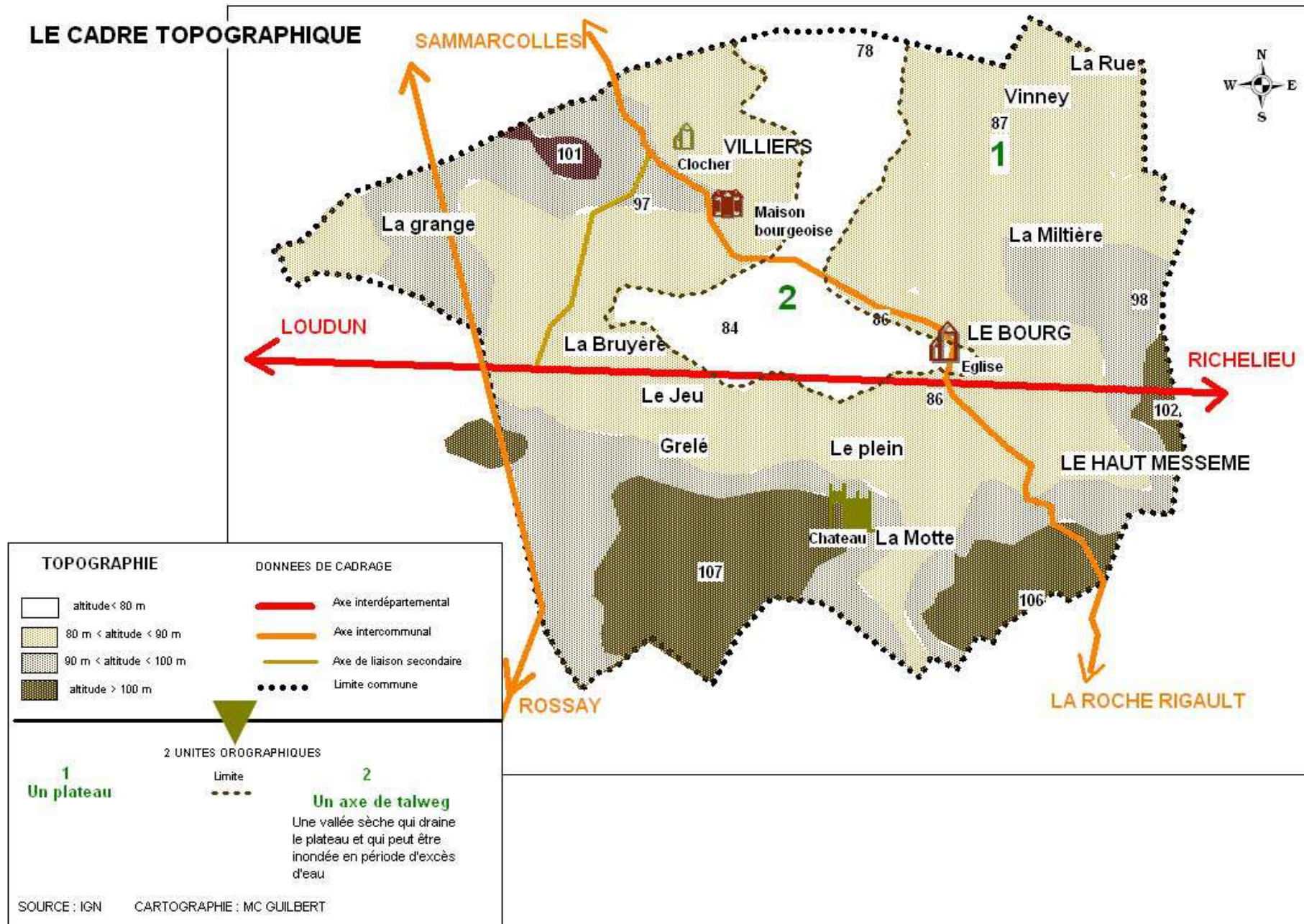


## Les paysages : un bourg central, ses 2 hameaux et une pluralité d'écarts

Source : Carte communale 2006



## Les paysages : un vallonnement doux en périphérie sud de territoire

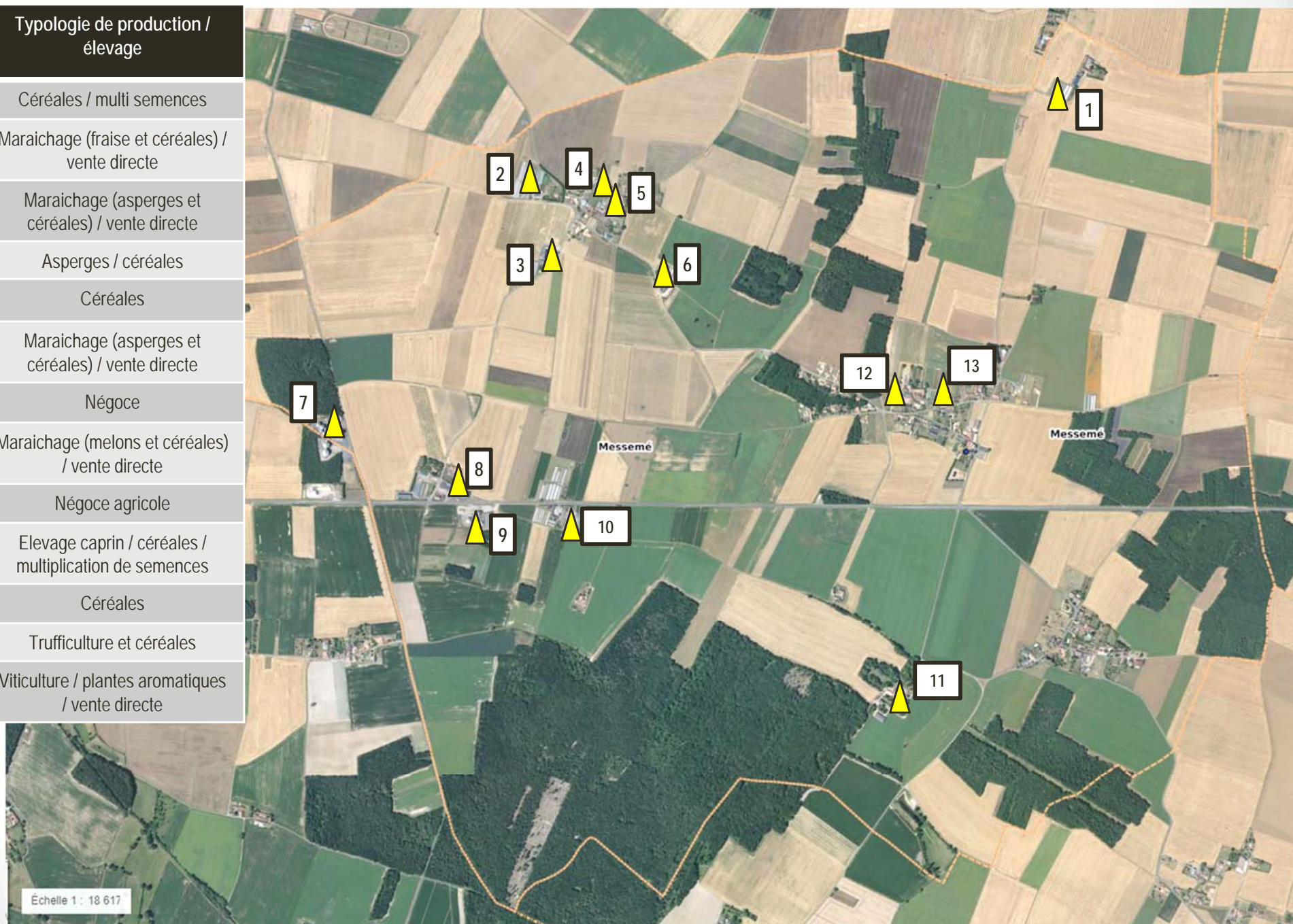


# DIAGNOSTIC STATISTIQUE : l'évolution de la commune

## Agriculture communale – le positionnement des activités agricoles



N° exploitation	Typologie de production / élevage
1	Céréales / multi semences
2	Maraichage (fraise et céréales) / vente directe
3	Maraichage (asperges et céréales) / vente directe
4	Asperges / céréales
5	Céréales
6	Maraichage (asperges et céréales) / vente directe
7	Négoce
8	Maraichage (melons et céréales) / vente directe
9	Négoce agricole
10	Elevage caprin / céréales / multiplication de semences
11	Céréales
12	Trufficulture et céréales
13	Viticulture / plantes aromatiques / vente directe





## Agriculture communale – le positionnement des activités agricoles

- L'agriculture reste un secteur marquant et identitaire du territoire de Messemé ; son paysage ouvert aux grandes cultures en témoigne mais aussi la présence duale d'exploitations intégrées dans le tissu du bourg et des hameaux, tout comme la présence de grosses exploitations et négoce aux abords de la route départementale.
- L'insertion des activités agricoles dans le cœur des hameaux est une tradition qui a même été à l'origine de la formation du Haut Messemé comme en témoignent les nombreuses juxtaposition de cours de fermes, générant un tissu particulier.
- La commune compte aujourd'hui 13 exploitations agricoles ou entreprises pratiquant le négoce. Dans la même logique, de nombreuses exploitations pratiquent la vente directe, soit près de la moitié des structures.
- Si la culture des céréales reste dominante présente dans pratiquement toutes les exploitations, il convient de noter la part importante du maraichage, qui promeut la vente directe – 5 exploitations.
- Dans cette continuité, il convient de noter une diversification avec la production de truffes et de vins au sein de 2 exploitations.
- Enfin, l'élevage devient relictuel avec un seul producteur de chèvres.

N° exploitation	Typologie de production / élevage
1	Céréales / multi semences
2	Maraichage (fraise et céréales) / vente directe
3	Maraichage (asperges et céréales) / vente directe
4	Maraichage (Asperges) / céréales
5	Céréales
6	Maraichage (asperges et céréales) / vente directe
7	Négoce
8	Maraichage (melons et céréales) / vente directe
9	Négoce agricole
10	Elevage caprin / céréales / multiplication de semences
11	Céréales
12	Trufficulture et céréales
13	Viticulture / plantes aromatiques / vente directe

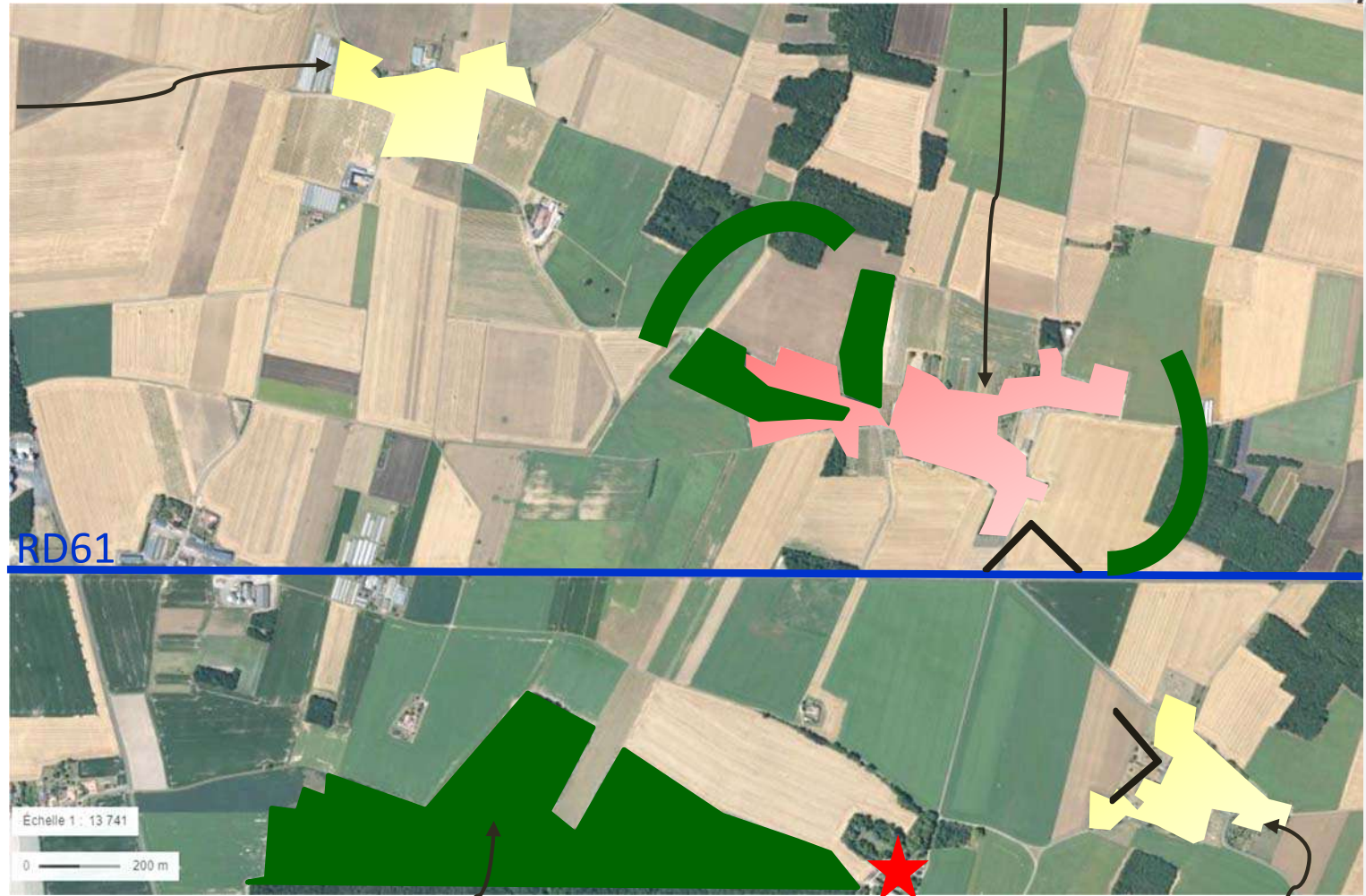
## La configuration urbaine communale : un bourg principal central adossé à 2 hameaux

Le bourg central principal de forme étirée, calé entre 2 blocs boisés est et ouest

Le hameau de Villiers

Un vaste plateau ouvert, de cultures, où se dégagent de grandes perspectives

La RD61, un trait qui coupe le territoire en 2 parties nord et sud



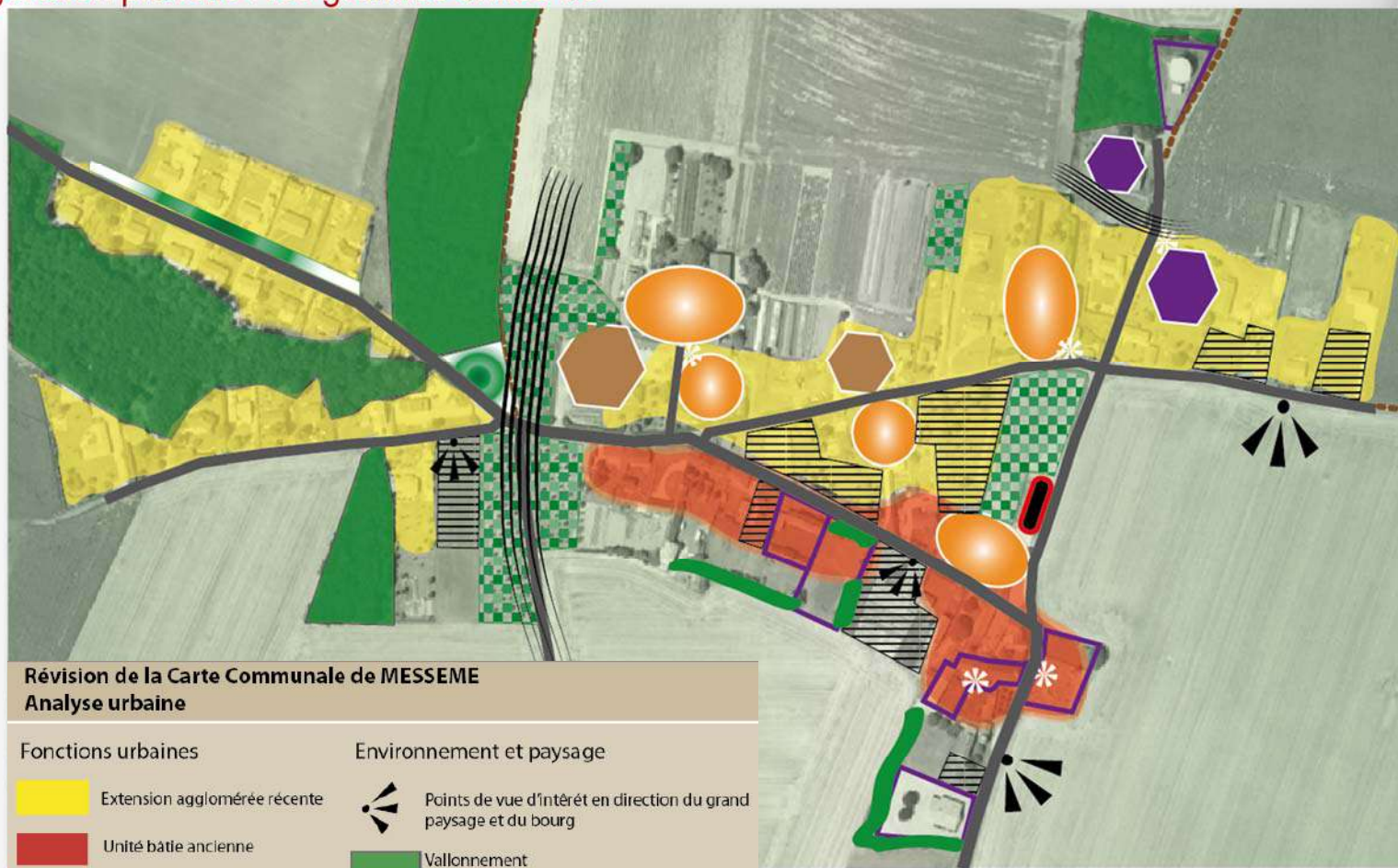
Des boisements ponctuels qui s'intensifient aux abords des monuments remarquables

Le remarquable château de la Motte, ses dépendances, son parc, ses douves, sa chapelle

Le hameau de Haut Messemé

## Un petit bourg à la configuration plurielle : les grandes unités de composition du bourg

- Un petit cœur de bourg organisé entre l'église la mairie et quelques bâtiments à l'alignement autour de la rue de la Liberté
- Des anciennes fermes juxtaposées de part et d'autre de la rue de Château Gaillard qui viennent épaissir le bourg
- Quelques pavillons qui sont venus combler les espaces creux le long des voies, rompant avec les formes urbaines anciennes à l'alignement ou sur cour
- Des extensions résidentielles organisées rues de Sammarçolles et du Bois du Château, en discontinuité avec le tissu du bourg
- Quelques activités agricoles et artisanales qui occupent le bourg



Révision de la Carte Communale de MESSEME  
Analyse urbaine

### Fonctions urbaines

- Extension agglomérée récente
- Unité bâtie ancienne
- Cour agricole
- Equipements publics et collectifs
- Recensement des dents creuses
- Exploitation agricole insérée dans le bourg
- Patrimoine / architecture d'intérêt
- Activité économique / artisanale
- Bâti impactant dans le paysage

### Environnement et paysage

- Points de vue d'intérêt en direction du grand paysage et du bourg
- Vallonnement
- Arbres, haies, boisements remarquables
- Coupure urbaine
- Aire cultivée dans le bourg
- Espace public paysager
- Plateau ouvert cultivé

### Fonction déplacements et infrastructure

- Parking public
- Voirie secondaire de desserte interne
- voirie primaire
- Continuités douces

## Le Haut Messemé : un hameau compact aux traits patrimoniaux

- Un hameau ancien étoffé autour d'une trame viaire sillonnante
- La présence de plusieurs anciennes fermes, sous forme de cours, qui ponctuent le tissu
- Un caractère patrimonial avéré du fait de la présence de belles longères, puits, lavoirs ou porche
- La présence d'un élevage de canards
- Quelques dents creuses et espaces ouverts en rive ouest de la route de Claunay
- De belles perspectives qui s'ouvrent depuis cette voie vers le grand paysage agricole et le bourg de Messemé
- Une végétation omniprésente – haies, parcs, arbres isolés - qui cale les arrières du tissu dans le grand paysage



### Révision de la Carte Communale de MESSEME Analyse urbaine

#### Fonctions urbaines

Extension agglomérée récente

Unité bâtie ancienne

Cour agricole

Equipements publics et collectifs

Recensement des dents creuses

Exploitation agricole insérée dans le bourg

Patrimoine / architecture d'intérêt

Activité économique / artisanale

Bâti impactant dans le paysage

#### Environnement et paysage

Points de vue d'intérêt en direction du grand paysage et du bourg

Vallonnement

Arbres, haies, boisements remarquables

Coupure urbaine

Aire cultivée dans le bourg

Espace public paysager

Plateau ouvert cultivé

#### Fonction déplacements et infrastructure

Parking public

Voirie secondaire de desserte interne

voirie primaire

Continuités douces

- Un tissu assez peu dénaturé du fait de la présence de pavillons rompant avec les formes traditionnelles
- Un aménagement récent d'espace public au centre du hameau route de Claunay qui structure un tant soit peu l'espace
- Assez peu de covisibilités en direction du château de la Motte

## Villiers : un hameau compact au caractère agricole marqué

- Un hameau ancien composé autour de la présence de plusieurs anciennes fermes
- Il en ressort une juxtaposition de bâtiments organisés autour de cours, fermés sur leur environnement périphérique
- Des vestiges patrimoniaux rue de Ste Radegonde, avec un ancien clocher qui émerge
- Des tissu pavillonnaire qui est venu développer la frange ouest du hameau de part et d'autre de la rue de Sammarçolles
- De vastes espace creux , sur les arrières des fermes rue de Mardelon, qui créent autant de discontinuités urbaines
- De belles perspectives qui s'ouvrent vers le grand paysage agricole sud et est
- Des exploitations agricoles ou activités artisanales qui ponctuent les entrées du hameau et les dénaturent – serres, dépôt d'artisan, etc.



### Révision de la Carte Communale de MESSEME Analyse urbaine

#### Fonctions urbaines

Extension agglomérée récente

Unité bâtie ancienne

Cour agricole

Equipements publics et collectifs

Recensement des dents creuses

Exploitation agricole insérée dans le bourg

Patrimoine / architecture d'intérêt

Activité économique / artisanale

Bâti impactant dans le paysage

#### Environnement et paysage

Points de vue d'intérêt en direction du grand paysage et du bourg

Vallonnement

Arbres, haies, boisements remarquables

Coupure urbaine

Aire cultivée dans le bourg

Espace public paysager

Plateau ouvert cultivé

#### Fonction déplacements et infrastructure

Parking public

Voirie secondaire de desserte interne

voirie primaire

Continuités douces

- Un chemin rural en rive est qui adosse une belle haie bocagère
- Une rupture urbaine en entrée ouest entre l'activité agricole enfermée derrière un mur végétal et le restant du hameau



# ETUDE DE REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

SOMMAIRE :

**Synthèse sur les surfaces consommées**

## Quel bilan de la consommation d'espace depuis 2011 ?

- Des situations disparates :

- **Rue de Sammarçolles / Densité faible en périphérie de bourg [1] de 5,5 logements/ha** : structure linéaire d'habitat pavillonnaire sur une moyenne de 1500 m<sup>2</sup>, en retrait de l'alignement et en retrait des limites séparatives
- **Densité faible dans Villiers [2] de 5 logements /ha** : structure particulière d'anciennes fermes ayant changé de destination pour y accueillir 2 à 3 habitations ...mais potentiel important au vu de la superficie bâtie
- **Densité moyenne rue du Château Gaillard tissu de centre bourg qui a connu une densification par construction en habitat individuel des dents creuses en bâti individuel [3] de + 6 logements /ha** : habitat mixte d'anciennes exploitations et habitat individuel, implantations mixtes à l'alignement ou retraits et milieu de parcelle



[2]



[3]



# BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE



Pour la mesure de la consommation des espaces NAF, l'Etat utilise les fichiers fonciers.

Ces données sont fournies tous les ans depuis 2009. Le dernier millésime de 2021 est la photographie du territoire au 1er janvier 2021, intégrant les évolutions réalisées au cours de l'année 2020.

Les données de l'INSEE sont également intégrées pour mettre en perspective la consommation d'espaces vis à vis de l'évolution de la population et bientôt l'emploi.

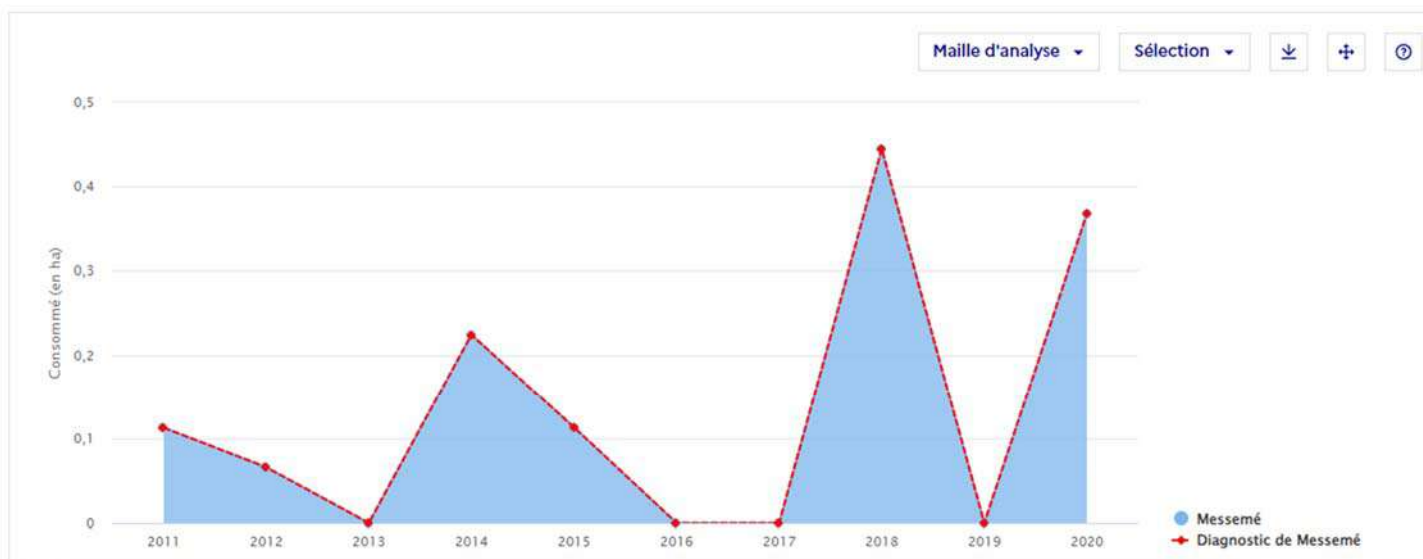
Quel bilan de la consommation d'espace sur la période 2011 / 2020 ? /

données issues de l'observatoire de l'artificialisation des sols du CEREMA

**989 ha**  
Surface du territoire

**+1,3 ha**  
Consommation 2011 à 2020

## Consommation d'espaces sur le territoire



Consommation d'espaces NAF par année, par maille d'analyse du territoire de diagnostic

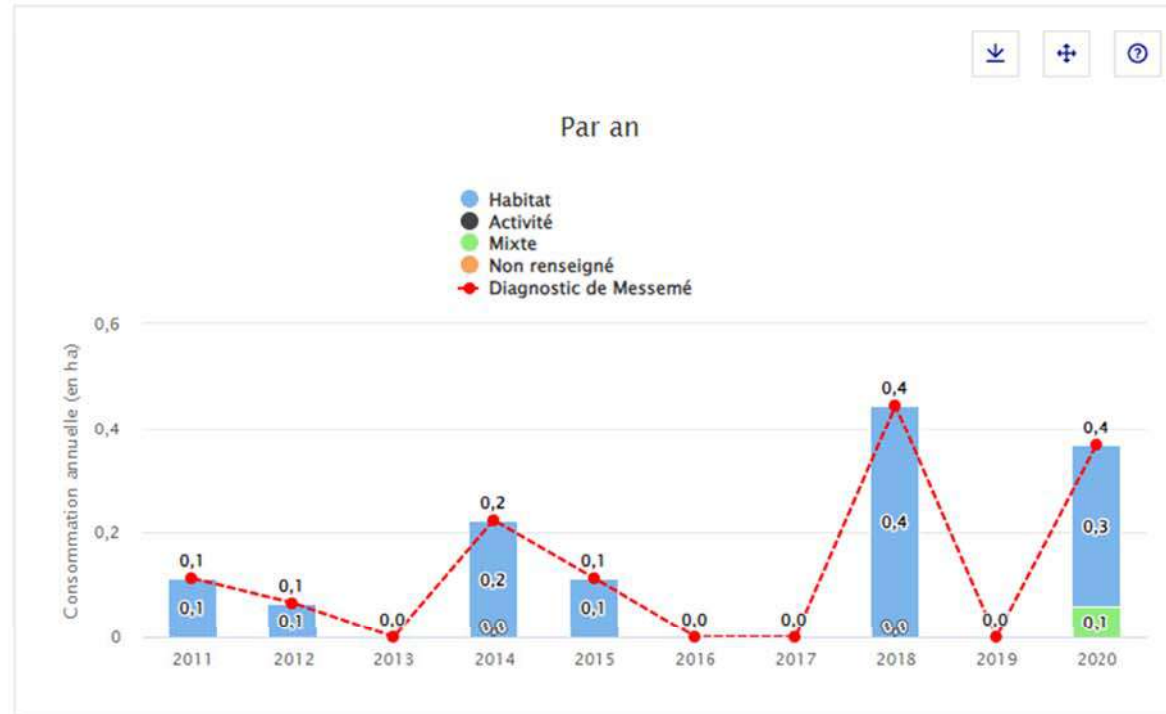
### Données

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Messemé	+0,1	+0,1	+0,0	+0,2	+0,1	+0,0	+0,0	+0,4	+0,0	+0,4	+1,3
Total	+0,1	+0,1	+0,0	+0,2	+0,1	+0,0	+0,0	+0,4	+0,0	+0,4	+1,3



Quel bilan de la consommation d'espace sur la période 2011 / 2020 ? / données issues de l'observatoire de l'artificialisation des sols

## Déterminants de la consommation



# BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Quelle projection pour 2031? / données issues de l'observatoire de l'artificialisation des sols



La Loi Climat & Résilience recommande :

- entre 2021 et 2031 à l'échelle régionale, de diviser par 2 la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) mesurée entre 2011 et 2021 ;
- d'ici février 2024, que les SRADDET territorialisent les objectifs de diminution pour chaque SCoT, qui territorialiseront à l'échelle des EPCI et communes.

[Lire plus](#)

## Période de référence

**+1 ha** +0,1 ha/an

Consommation cumulée de la période du  
1er jan. 2011 au 31 déc. 2020 (10 ans)

## Projection 2031

**+0,7 ha** +0,1 ha/an

Consommation cumulée de la période du  
1er jan. 2021 au 31 déc. 2030 (10 ans) avec un  
seuil de réduction de 50%

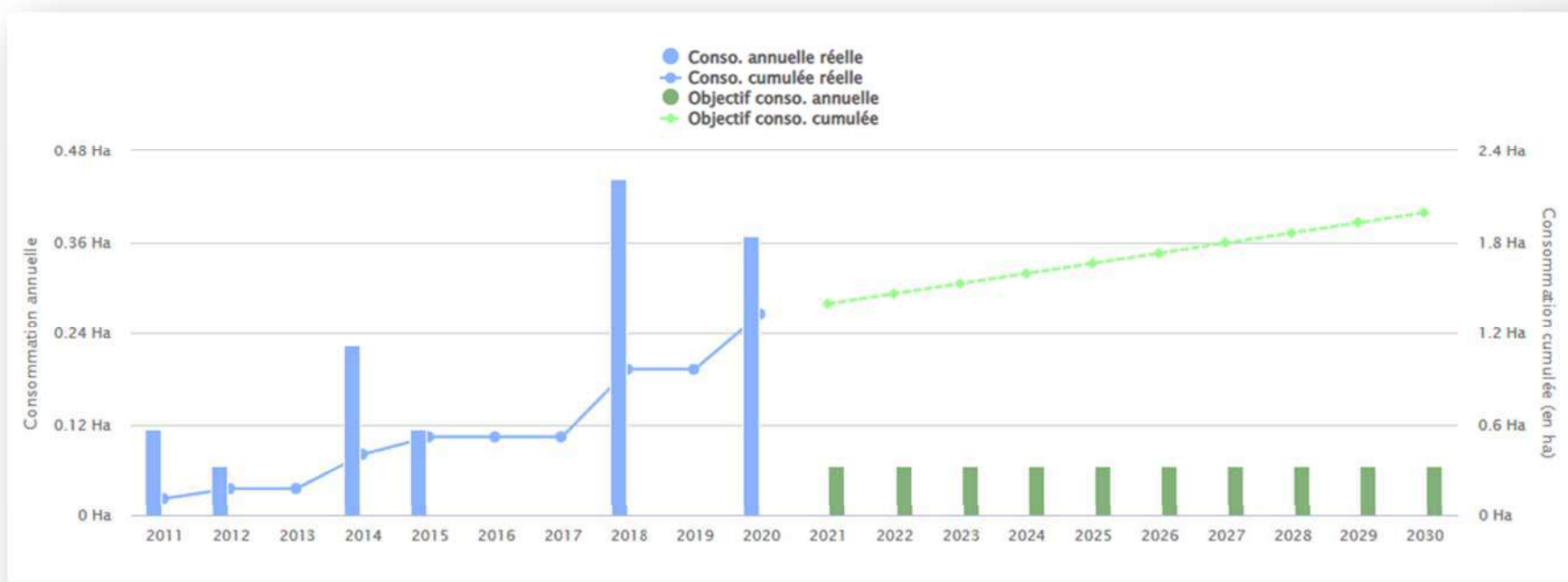
[Personnaliser mon seuil de réduction](#)

## Projection personnalisée

[Configurer ma projection personnalisée](#)

# BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Quelle projection pour 2031? / données issues de l'observatoire de l'artificialisation des sols



La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194 de la loi Climat et résilience).

## Calcul

La consommation réelle annuelle et cumulée provient des données du Cérema. Elles donnent la consommation d'espaces NAF par année, pour le territoire choisi.

## Données

Millésime	Réelle (Ha)	Réelle cumulée (Ha)	Projection annualisée de l'objectif 2031 (Ha)	Cumulé de la projection (Ha)	Trajectoire (Ha)	Cumulé de la trajectoire (Ha)
2011	0,1	0,1				
2012	0,1	0,2				
2013	0,0	0,2				
2014	0,2	0,4				
2015	0,1	0,5				
2016	0,0	0,5				
2017	0,0	0,5				
2018	0,4	1,0				
2019	0,0	1,0				
2020	0,4	1,3				
2021			0,1	1,4		
2022			0,1	1,5		
2023			0,1	1,5		
2024			0,1	1,6		
2025			0,1	1,7		
2026			0,1	1,7		
2027			0,1	1,8		
2028			0,1	1,9		
2029			0,1	1,9		
2030			0,1	2,0		

# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



## Les surfaces consommées sur la dernière décennie en habitat individuel : 2011/ 2021

Années des PC en habitat individuel	Surfaces m <sup>2</sup>
PC 2011	1 132
PC 2012	688
PC 2012	780
PC 2014	1110
PC 2014	951
PC 2014	1575
PC 2014	7405
PC 2021	670
<b>TOTAL</b>	<b>14311</b>

Années des PC en économie	Surfaces m <sup>2</sup>
PC 2019- extension déchetterie construction garage <sup>2</sup>	9080
<b>TOTAL</b>	<b>9080</b>

**A raison de 50% sur les 10 années à venir,  
Valeur  $9080 / 2 = 4540 \text{ m}^2$**

*Source / analyse des PC par la commune de Messemé*

***<sup>2</sup>Chiffres non enregistrés par le Portail de l'artificialisation des territoires / à expliquer à la DDT***

**A raison de 50% sur les 10 années à venir,  
Valeur haute  $14311 / 2 = 7155 \text{ m}^2$**

*Chiffre corroborant les données du Portail de l'artificialisation des territoires*

**Cumul des 2 consommations = 2,3 ha  
A raison de 50% sur les 10 années à venir,  
Valeur  $23\,391 / 2 = 1,17 \text{ ha}$**

# CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

- Le Haut Messemé :



LEGENDE :

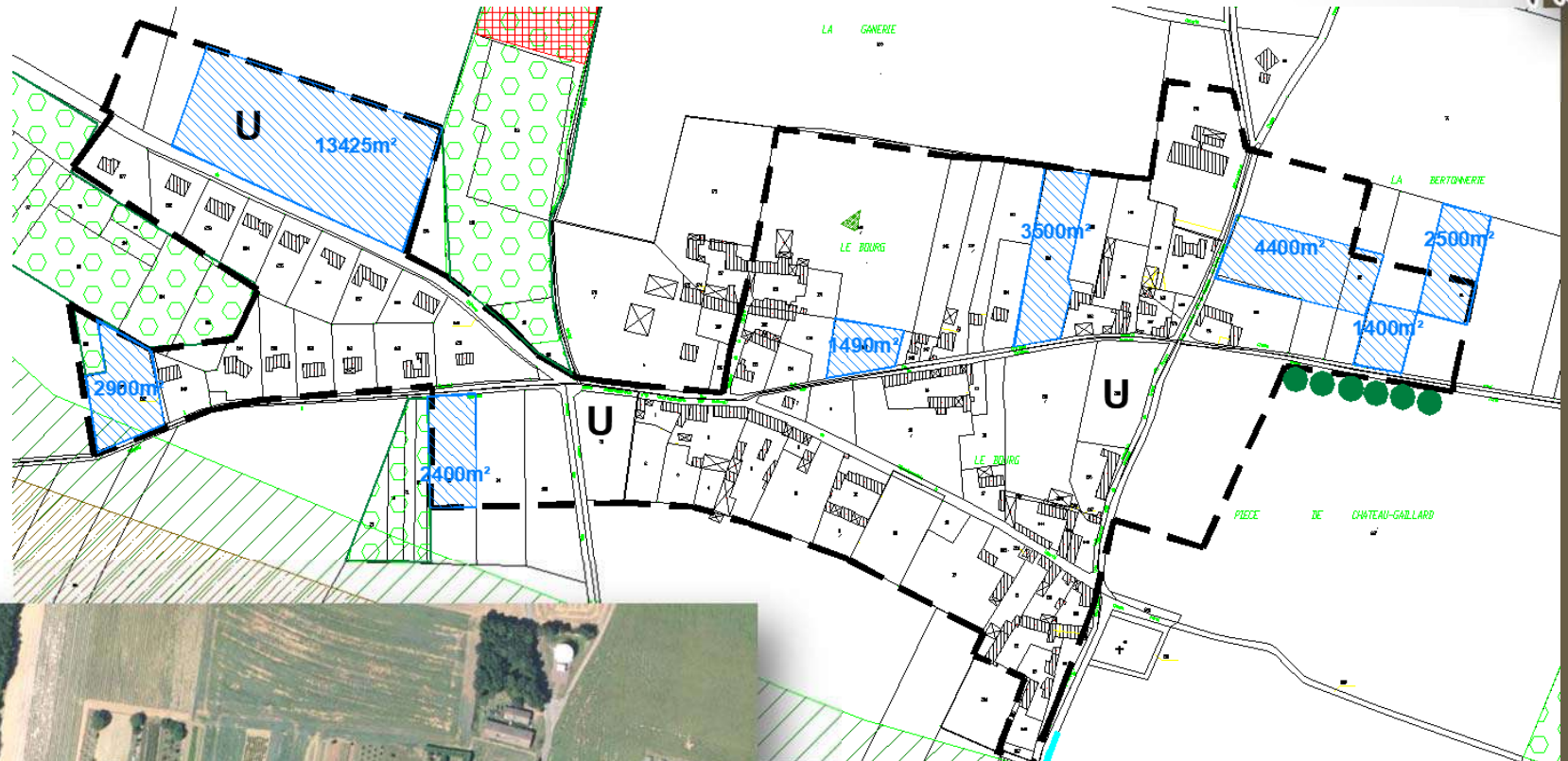
 Espace Naturel agricole et forestier consommé depuis 2006 dans le cadre de l'application de la Carte Commune

ENAF en m <sup>2</sup>	Potentiel en logements
10 090 m <sup>2</sup>	Sur 3 unités

# CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS



- Le bourg principal :



LEGENDE :



Espace Naturel agricole et forestier consommé depuis 2006 dans le cadre de l'application de la Carte Communale

ENAF en m <sup>2</sup>	Potentiel en logements
32 075 m <sup>2</sup>	Sur 8 unités

38

urbago

Révision de la Carte Communale de MESSEMÉ

# CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS



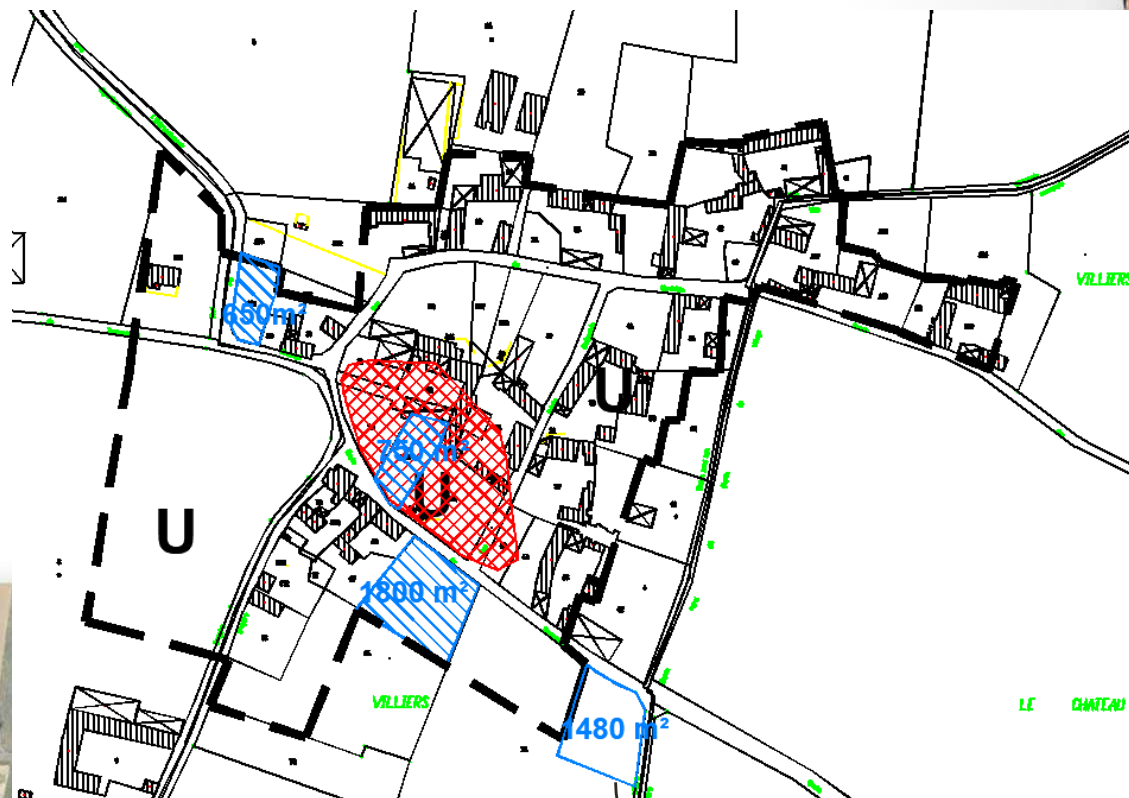
## • Villiers :

LEGENDE :



Espace Naturel agricole et forestier consommé depuis 2006 dans le cadre de l'application de la Carte Communale  
Petites dents creuses en milieu urbain non comptabilisées

ENAF en m <sup>2</sup>	Potentiel en logements
3280 m <sup>2</sup>	Sur 2 unités



PC 2023 hangar artisan



# CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS



- Les ENAF consommés à vocation économique :



ENAF en m<sup>2</sup>

Potentiel en logements

9080 m<sup>2</sup>

Sur 1 unité

LEGENDE :



Espace Naturel agricole et forestier consommé depuis 2011 dans le cadre de l'application de la Carte Communale

Bilan des ENAF  
consommés dans le  
cadre de l'application de  
la Carte Communale en  
m<sup>2</sup> entre 2006 / 2023

Potentiel en logements

54 525 m<sup>2</sup>

Sur 14 unités





# ETUDE DE REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

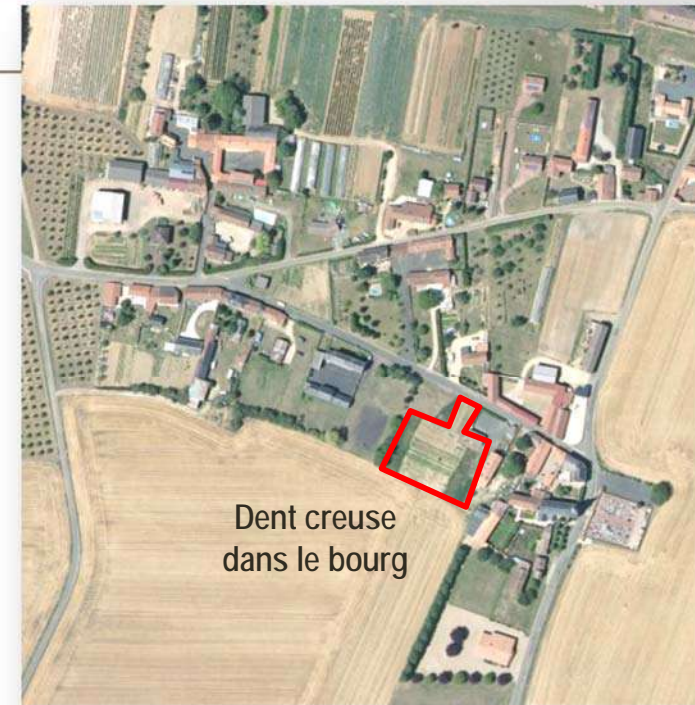
## SOMMAIRE :

### Le repérage des dents creuses

## Les dents creuses - *définition*

### *Qu'est ce qu'une dent creuse ?*

- Parcelle située dans le périmètre d'une unité bâtie et calée en termes urbain et paysager ; venant se caler à l'intérieur d'un tissu existant ou sur une dernière construction existante sans en augmenter le périmètre en direction d'une zone agricole et/ou naturelle



## Quels critères de choix des dents creuses ?

= *Adopter une définition objective des dents creuses afin de pouvoir les expliquer à la population et de justifier les choix faits*

Les critères potentiels pour sélectionner ou non une dent creuse :

### **Les critères fermes :**

- Se situer *dans la zone urbaine*, entourée de part et d'autre pas des constructions existantes
- *Accessibilité sécurisée* – ex : visibilité bonne, absence de talus, ou de virage , etc.
- *Bonne intégration paysagère et urbaine* à assurer par la mise en place de règles particulières
- *Présence de sensibilité écologique et/ou paysagère* à vérifier – ex : présence de boisements, parcs, zone humide connue, etc.
- *Prise en compte de la présence de risque* et/ou de Servitude d'Utilité Publique – zone inondable, risque éboulement, cavités

### **Les critères optionnels :**

- *Capacité de desserte par les réseaux à vérifier* – eau potable, assainissement, électricité, incendie, etc.
- *Prise en compte des jardins privés latéraux avec accès*

# RECENSEMENT DES DENTS CREUSES



- Les dents creuses retenues sur le bourg :



Révision de la Carte Communale de MESSEME

## Révision de la Carte Communale de MESSEME Analyse urbaine

- | Fonctions urbaines |   | Environnement et paysage |   |
|--------------------|---|--------------------------|---|
|                    | Extension agglomérée récente                |                          | Points de vue d'intérêt en direction du grand paysage et du bourg |
|                    | Unité bâtie ancienne                        |                          | Vallonnement  |
|                    | Ancienne Cour agricole                      |                          | Arbres, haies, boisements remarquables                            |
|                    | Equipements publics et collectifs           |                          | Coupure urbaine   |
|                    | Dents creuses recensées                     |                          | Aire cultivée dans le bourg                                       |
|                    | Exploitation agricole insérée dans le bourg |                          | Espace public paysager  |
|                    | Patrimoine / architecture d'intérêt         |                          | Plateau ouvert cultivé  |
|                    | Activité économique / artisanale            |                          | Zone soumise à risque d'éboulement                                |
|                    | Bâti impactant dans le paysage              |                          | Element paysager à préserver                                      |

## Fonction déplacements et infrastructure

- Parking public
- Voirie secondaire de desserte interne
- voirie primaire
- Continuités douces

Surface des dents creuses en m <sup>2</sup>	Potentiel en logements
4200m <sup>2</sup>	Sur 2 unités
Pour 12 logements / ha Moyenne par logement = 600 à 700 m <sup>2</sup>	Potentiel de 5 logements

43

# RECENSEMENT DES DENTS CREUSES



## Les dents creuses retenues sur le hameau de Haut Messemé :

### Révision de la Carte Communale de MESSEME Analyse urbaine

- |  |   |
|--|---|
| <b>Fonctions urbaines</b>                      | <b>Environnement et paysage</b>                                   |
| Extension agglomérée récente                   | Points de vue d'intérêt en direction du grand paysage et du bourg |
| Unité bâtie ancienne                           | Vallonnement  |
| Ancienne Cour agricole                         | Arbres, haies, boisements remarquables                            |
| Equipements publics et collectifs              | Coupure urbaine   |
| Dents creuses recensées                        | Aire cultivée dans le bourg                                       |
| Exploitation agricole insérée dans le bourg    | Espace public paysager  |
| Patrimoine / architecture d'intérêt            | Plateau ouvert cultivé  |
| Activité économique / artisanale               | Zone soumise à risque d'éboulement                                |
| Bâti impactant dans le paysage                 | Element paysager à préserver                                      |
| <b>Fonction déplacements et infrastructure</b> |   |
| Parking public                                 |   |
| Voirie secondaire de desserte interne          |   |
| voirie primaire                                |   |
| Continuités douces                             |   |



Surface des dents creuses en m <sup>2</sup>	Potentiel en logements
3000m <sup>2</sup>	Sur 1 unité
Pour 12 logements / ha Moyenne par logement = 600 à 700 m <sup>2</sup>	Potentiel de 3/4 logements

Révision de la Carte Communale de MESSEME

44



# RECENSEMENT DES DENTS CREUSES



## Les dents creuses retenues sur le hameau de Villiers :

**Révision de la Carte Communale de MESSEME**  
**Analyse urbaine**

<b>Fonctions urbaines</b>	<b>Environnement et paysage</b>
Extension agglomérée récente	Points de vue d'intérêt en direction du grand paysage et du bourg
Unité bâtie ancienne	Vallonnement
Ancienne Cour agricole	Arbres, haies, boisements remarquables
Equipements publics et collectifs	Coupure urbaine
Dents creuses recensées	Aire cultivée dans le bourg
Exploitation agricole insérée dans le bourg	Espace public paysager
Patrimoine / architecture d'intérêt	Plateau ouvert cultivé
Activité économique / artisanale	Zone soumise à risque d'éboulement
Bâti impactant dans le paysage	Element paysager à préserver

**Fonction déplacements et infrastructure**

Parking public

Voirie secondaire de desserte interne

voirie primaire

Continuités douces



Surface des dents creuses en m <sup>2</sup>	Potentiel en logements
2100 m <sup>2</sup>	Sur 1 unités
Pour 12 logements / ha Moyenne par logement = 600 à 700 m <sup>2</sup>	Potentiel de 3 logements

SYNTHESE DES Surfaces des dents creuses en m <sup>2</sup> sur la commune	Potentiel en logements
9300 m <sup>2</sup>	Sur 4 unités
Pour 12 logements / ha Moyenne par logement = 600 à 700 m <sup>2</sup>	Potentiel de 11 logements



# ETUDE DE REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

## SOMMAIRE :

### Les enjeux urbains et économiques

## *Le choix d'un scénario de développement communal :*

Préalable....

Généralement, le choix d'un scénario s'opère sur la base des évolutions passées, notamment pour établir une hypothèse « au fil de l'eau ». Or, en ce qui concerne MESSEME, les évolutions démographiques ont été très atones depuis les années 70, avec des évolutions très proches entre croissance démographique et croissance résidentielle :

Croissance démographique	Valeurs réelles	Variation globale	Variation annuelle
1990/2019 sur 29 ans	+ 34 habitants	+16,5%	+0,56%
2008/2019 sur 11 ans	+ 22 habitants	+10,1%	+0,9%

Croissance résidentielle	Valeurs réelles	Variation globale	Variation annuelle
1990/2019 sur 29 ans	+ 24 logements	+26,9%	+0,9%
2008/2019 sur 11 ans	+ 7 logements	+6,6%	+0,6%

- ⇒ Les périodes d'analyses ne relatent pas les mêmes rythmes de développement. Sur la période longue, 1990/2019, la croissance résidentielle est plus forte que la croissance démographique. Alors que inversement, entre 2008 et 2019 la croissance démographique est plus accentuée avec pratiquement un taux de croissance de 1% par an contre 0,6% pour le logement.

Dès lors, sur cette dernière période , pour un logement créé, la commune parvient à attirer 3 personnes supplémentaires.

*Scénario 1 « Au fil de l'eau » étudié sur la base de la croissance démographique enregistrée ses 11 dernières années :*

Estimation des besoins en termes de développement urbain pour les 10 ans à venir

**Base d'un taux de croissance démographique à 0,9 % / an enregistré entre 2008 et 2019**



Sur une base de population de 241 habitants en 2022  
Soit sur 10 ans à 2032, + 23 habitants  
(poids total d'environ 262 habitants )

À raison de 2,5 personnes par ménage  
**Besoin théorique d'environ 9 logements**

**Des enjeux de densité urbaine, de mixité urbaine et sociale et de qualité d'aménagement**



Un objectif de densité établi à 10/12 logements /ha en fonction des secteurs urbains...

**Besoin en surface théorique d'environ 1 ha pour le logement**



Pour y répondre, une stratégie de production de logements qui est alimentée par plusieurs leviers :

a/ Majoritairement en comblant les dents creuses du bourg et des hameaux du Haut Messemé, et de Villiers représentant un potentiel de 9 300 m<sup>2</sup> pour environ 11 logements. Considérant le caractère aléatoire de cette forme de constructibilité – propriétés privées multiples, présence de jardins voire de constructions - nous pouvons appliquer un taux de rétention de 1/3. Dès lors nous pouvons retenir un nombre effectif de logements réalisés à l'échelle de la future **Carte Communale de 8 unités**.

b/ **Puis en résorbant la vacance ?** ⇒ quel levier d'action considérant un taux de vacance fort à 13% / quelle marge de manœuvre pour une petite commune rurale ?

Investissement communal dans l'immobilier vacant, à l'instar de l'ancienne école transformée progressivement en logements – à savoir 3 logements en cours de réalisation qui seront finalisés au Printemps 2024 donc non comptabilisés et 2 projetés sur 2025/2026 mais non encore budgétisés par la collectivité. Le caractère aléatoire de cette réalisation nous incite à prendre en compte la réalisation d'un logement sur les 2.

c / en autorisant le changement de destination des granges / étables agricoles vers l'habitat, et l'hébergement de loisirs = **UN POTENTIEL LIMITE A UN BATIMENT AU CHÂTEAU DE LA MOTTE –** ; aucun logement n'est prévu pour l'heure considérant l'ampleur des travaux. Seule la mise du bâtiment hors d'air a été réalisé avec la réfection de la toiture.

**Aucune capacité résiduelle d'urbanisation complémentaire pour l'accueil de logements neufs n'est proposée, s'agissant uniquement de dents creuses à combler au sein des enveloppes urbaines.**

POTENTIEL TOTAL EN LOGEMENTS = 9

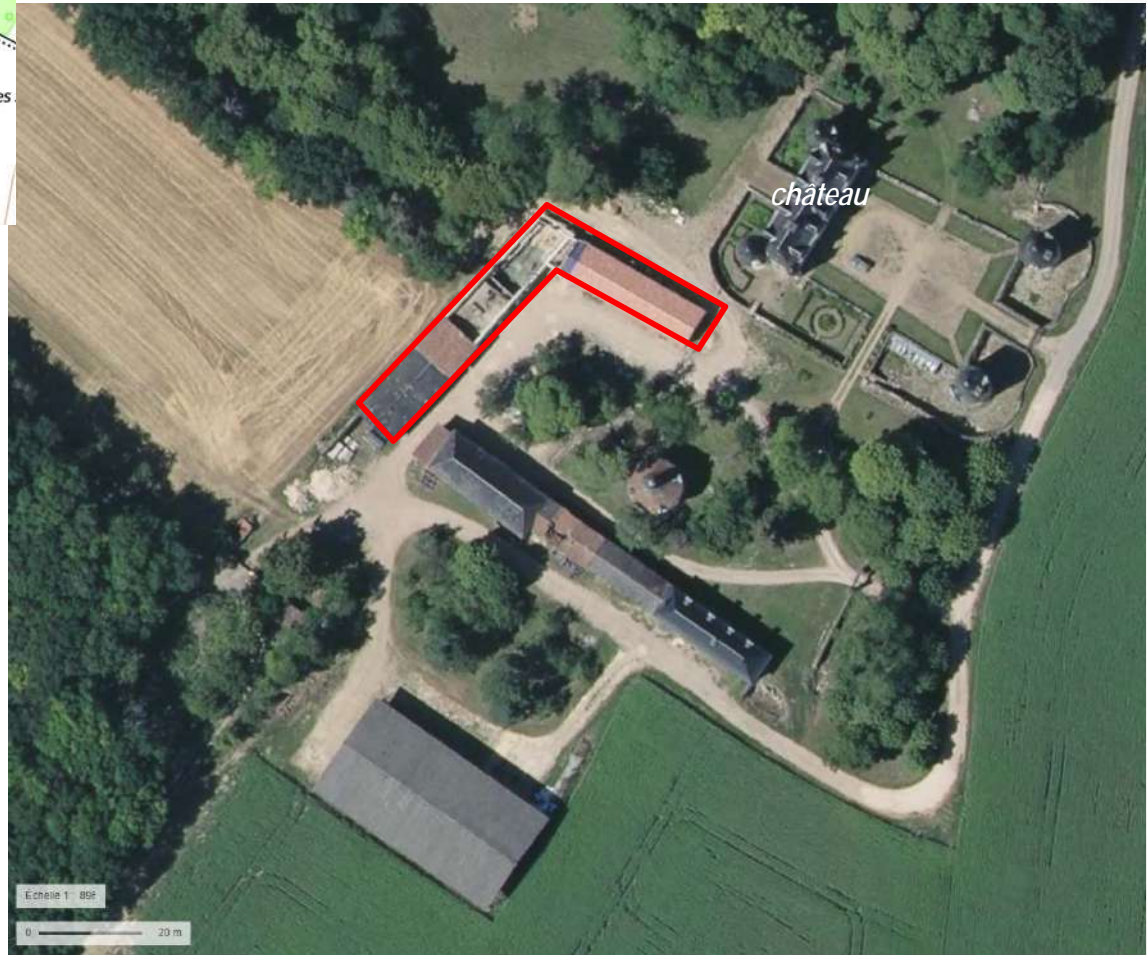
## - Changement de destination des bâtiments agricoles

### Recensement du bâtiment agricole pouvant changer de destination : site patrimonial LE CHÂTEAU DE LA MOTTE

plan de situation / site le château de la motte

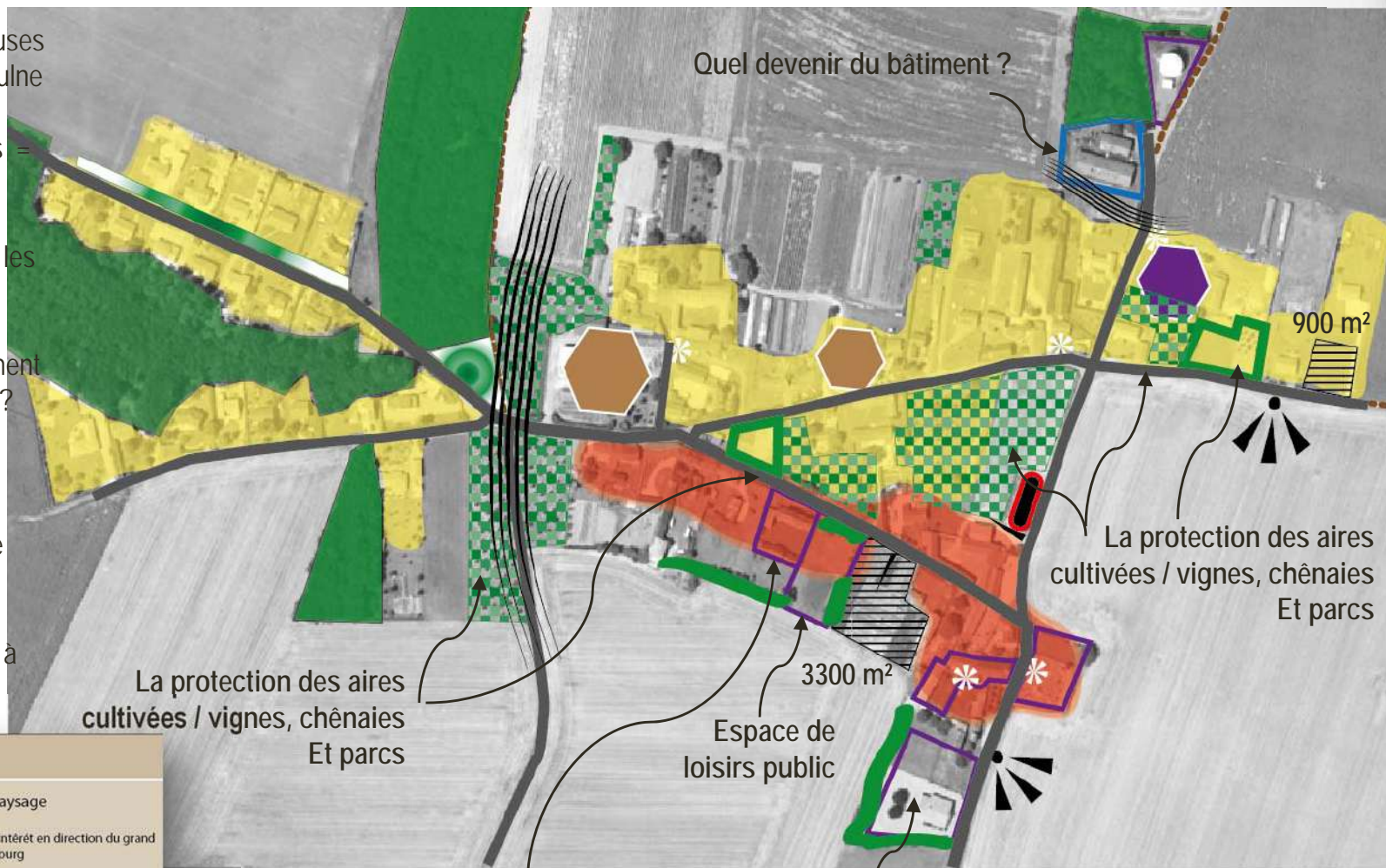


Bâtiment susceptible de changer de destination  
Restauration en cours



## Une concentration des projets urbains sur le bourg de Messemé

- Un potentiel sur les dents creuses et espaces creux revisité à l'aune de la protection des espaces cultivés et des parcs et jardins = 4200 m<sup>2</sup>
- Un choix délibéré de protéger les parcs, chênaies et vignes
- L'expression d'un projet d'équipement ou d'aménagement en appui de la salle des fêtes ?
- Améliorer l'esthétique de quelques espaces :
  - Quel devenir du bâtiment rue de Mepieds ?
  - Quel devenir du hangar ?
  - Aménagement du terrain latéral à l'ancienne école ?



La protection des aires cultivées / vignes, chênaies Et parcs

Espace de loisirs public 3300 m<sup>2</sup>

La protection des aires cultivées / vignes, chênaies Et parcs

Résorption de vacance et changement de destination de l'ancienne école pour créer des logements

Potentiel de renforcement de l'équipement public

### Révision de la Carte Communale de MESSEME Analyse urbaine

Fonctions urbaines	Environnement et paysage
Extension agglomérée récente	Points de vue d'intérêt en direction du grand paysage et du bourg
Unité bâtie ancienne	Vallonnement
Ancienne Cour agricole	Arbres, haies, boisements remarquables
Equipements publics et collectifs	Coupure urbaine
Dents creuses recensées	Aire cultivée dans le bourg
Exploitation agricole insérée dans le bourg	Espace public paysager
Patrimoine / architecture d'intérêt	Plateau ouvert cultivé
Activité économique / artisanale	Zone soumise à risque d'éboulement
Bâti impactant dans le paysage	Element paysager à préserver

## La question du devenir des activités économiques du Bois de l'Hôpital

- Une concentration d'activités diffuses de part et d'autre de la RD61, au niveau du Bois de l'Hôpital et de la Bruyère : négoce agricoles, construction, déchetterie, parc photovoltaïque etc.
- Aucune logique de fonctionnement ou d'aménagement du territoire sur ce secteur
- Un impact paysager fort en raison du dimensionnement des structures et du caractère ouvert du plateau agricole
- Quelques boisements qui viennent appuyer les silos en frange nord
- Deux carrefours successifs qui ne bénéficient pas des mêmes aménagements de sécurisation
- Des accès directs sur la RD qui ont besoin d'être sécurisés



### Révision de la Carte Communale de MESSEME Analyse secteur économique

#### Fonctions urbaines

- Unités d'activités dissociées
- Limite du territoire communal
- Projet d'extension économique à interroger
- voirie primaire / RD61
- Voirie secondaire

#### Environnement et paysage

- Boisements d'intégration des activités
- Carrefour non aménagé
- Carrefour aménagé avec un double tourne à gauche

→ Pas de projet de création de zone d'activités intercommunale confirmée par la Comcom

→ Cependant, un projet d'implantation d'activité reste ouvert.



Périmètre de réflexion de création d'une zone

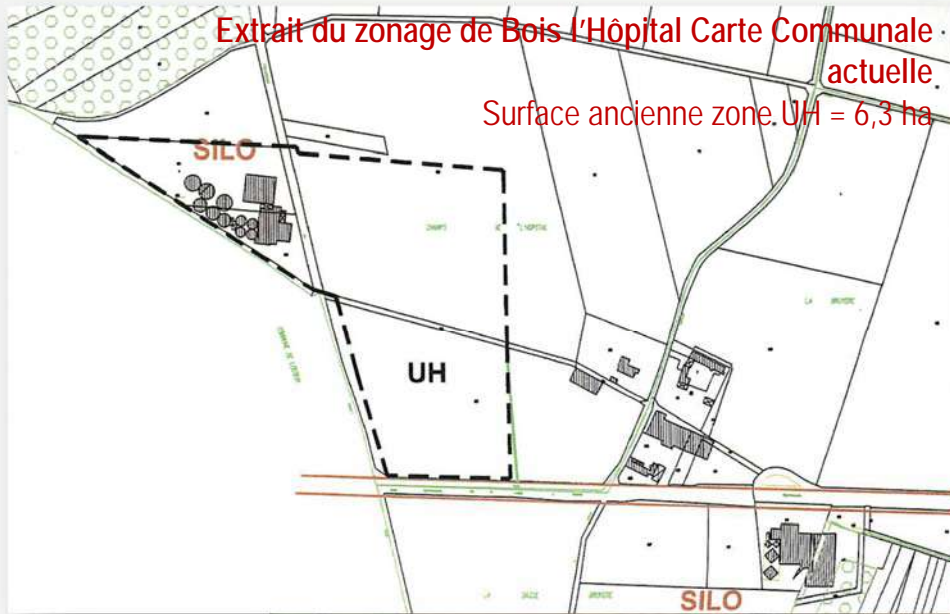


# ETUDE DE REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

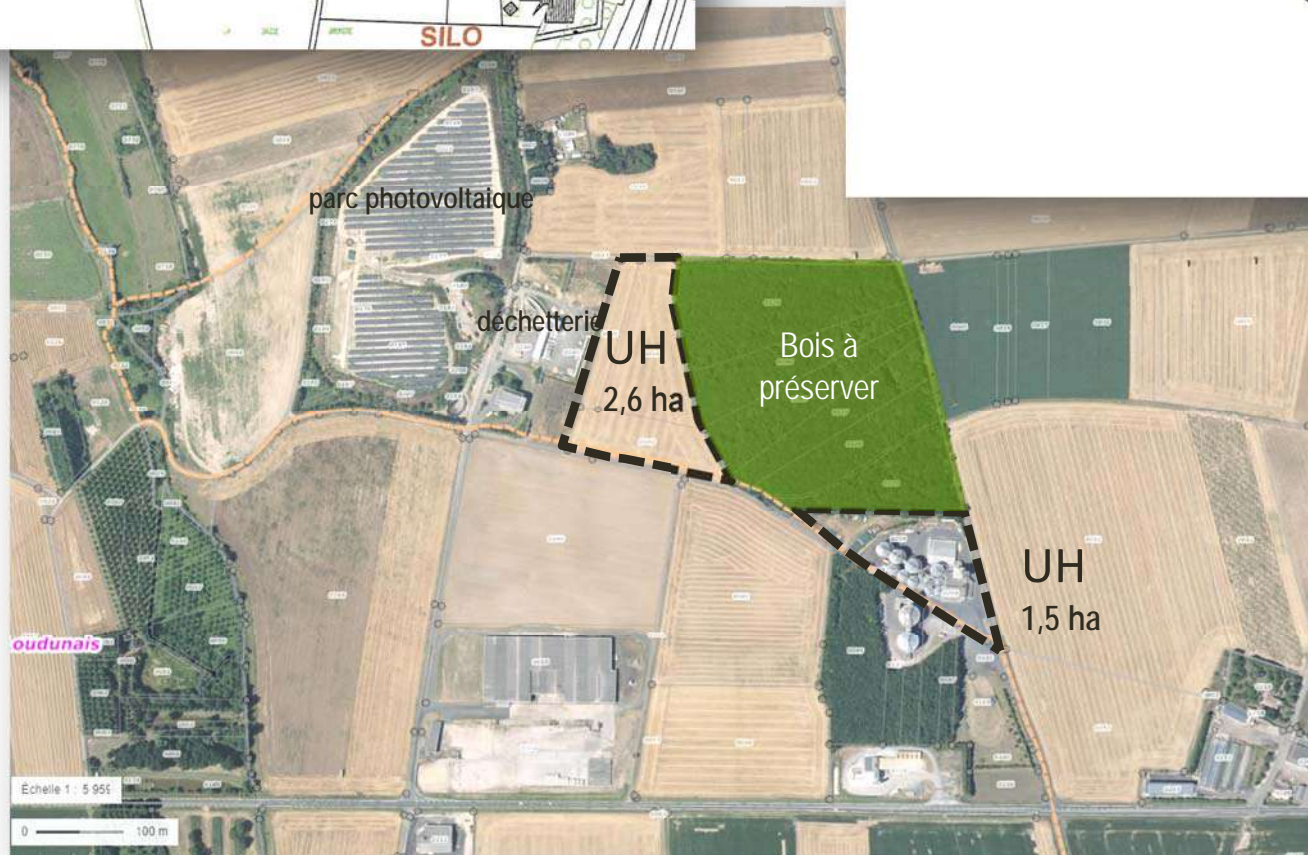
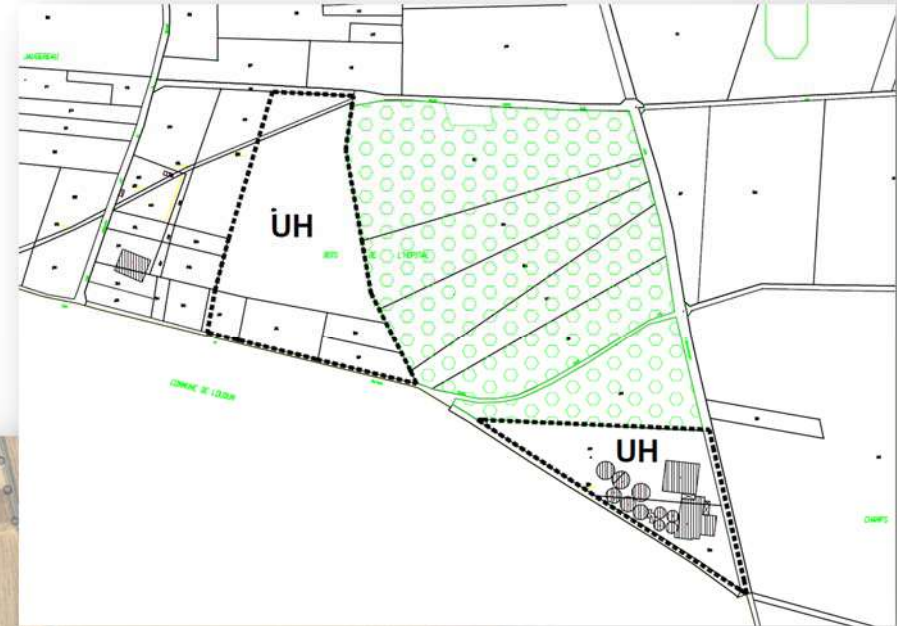
SOMMAIRE :

**Le projet de zonage**

# ZONAGE : les activités économiques



Projet de zonage  
Zone UH proposée pour un total de 4,1 ha, soit une réduction de 2,7 ha – soit une baisse de 53%



# ZONAGE

## Justification de la création de la nouvelle zone UH de 2,6 ha :

### Des atouts pluriels présentés par ce site :

- Présence de multiples activités diverses sur ce secteur – déchetterie, centrale solaire, silos, etc.
- Un classement économique (zone UH) d'ores et déjà reconnu partiellement dans la Carte Communale de MESSEME
- Des activités qui peuvent être complémentaires dans leur fonctionnement et process
- Une accessibilité aisée avec une accroche directe sur la RD et un carrefour sécurisé par une grande ligne droite dotée d'une bonne visibilité
- Un éloignement des zones habitées permettant d'anticiper les éventuels risques
- Un paysage d'ores et déjà transformé au gré des implantations des différentes activités
- Une piètre qualité agronomique du site, expliquant le choix d'implantation des activités présentes, déchetterie et parc photovoltaïque ; l'ancienne zone UH inscrite le long de la RD et qui sera rendue à l'agriculture est de bien meilleure qualité pour cette dernière, en atteste les agriculteurs communaux.

### Une activité d'intérêt communautaire

Cependant la Communauté de Communes n'a pas souhaité s'engager sur la projection d'une inscription de zone d'activités intercommunale sur ce site, tout en reconnaissant l'intérêt communautaire de l'implantation d'une nouvelle activité complémentaire à celle de la déchetterie, avec stockage et transformation des matériaux et déchets de chantier et du BTP.

La gestion des déchets de type gravats de bâtiments répond pleinement à l'intérêt de la collectivité, comme détaillé dans son courrier du 30 Mai 2023.

De plus, cette implantation correspond à plusieurs objectifs communautaires inscrits dans des projets, plans et programmes pluriannuels de la communauté de communes :

- Orientation 3 du projet politique du territoire adoptée en juillet 2022 dont l'ambition est « d'être acteur de la transition écologique et énergétique » avec la volonté de « réduire les déchets et valoriser les ressources ».
- Le PLPDMA (*programmes locaux de prévention des déchets ménagers et assimilés*) adopté en 2022 mentionne à ce titre une action qui invite les entreprises à développer la ressource des matériaux et leur transformation ; action reprise dans l'axe 4 « optimiser les ressources du Plan Climat Air Energie territorial ».

  
PAYS LOUDUNAIS  
Communauté de Communes

LOUDUN, le 30 Mai 2023

Madame Isabelle FRANCOIS  
Maire  
5 rue de l'église  
86200 MESSEME

Objet : carte communale – site activités  
Dossier suivi par Anne-Cécile Monon  
Nos Réf : 23050130 agt

Envoi par courriel à [contact@messeme.fr](mailto:contact@messeme.fr)

Madame le Maire, 

À la suite de notre entrevue en début de ce mois, je viens par la présente exprimer l'intérêt pour la communauté de communes que présente le classement par votre carte communale du site dit « Bois de l'Hôpital » pour l'accueil d'entreprises dont la nature oblige à l'éloignement des zones habitées.

Le classement en zone urbanisable de ce site permettra d'accueillir une entreprise de récupération de matériaux de chantiers. Cette activité contribuera à réduire la charge de traitement au titre de la compétence « gestion des déchets et assimilés » portée par la communauté de communes, et d'alléger l'installation de stockage de déchets inertes située à St Léger de Montbrillais. Enfin, le choix de l'installer sur le site de « bois de l'hôpital » est tout à fait opportun, car située à côté de la déchetterie de la communauté de communes.

La nature des activités accueillies sur ce secteur n'entre pas dans le cadre de la compétence « développement économique » : la communauté de communes n'aura pas à intervenir pour l'aménagement et gestion viaire. Si pour les besoins du projet d'entreprise, il était envisagé un nouvel accès, celui-ci serait à porter par la commune et/ou l'entreprise dans le cadre de son projet. Afin d'assurer les conditions d'accès à la déchetterie, la Communauté souhaite néanmoins pouvoir être associée à l'étude de cet accès.

Aussi, en réponse à votre question, le projet d'un site urbanisé au lieu-dit « bois de l'hôpital » dans le cadre de la révision de la carte communale de Messemé est tout à fait opportun :

- Il répond à l'intérêt communautaire pour la gestion des déchets, puisque l'entreprise projetée permettra de gérer une partie des gravats du bâtiment, à proximité même de la déchetterie communautaire ;
- Et il correspond à plusieurs objectifs communautaires inscrits dans les projets, plans et programmes pluriannuels de la communauté de communes :
  - Orientation 3 du projet politique de territoire adoptée en juillet 2022 dont l'ambition est d'être acteur de la transition écologique et énergétique, avec l'objectif de « réduire les déchets, valoriser les ressources ».
  - Le PLPDMA adopté en 2022 mentionne à ce titre une action qui invite les entreprises à développer la ressource des matériaux et leur transformation ; action reprise dans l'axe 4 « optimiser les ressources » du Plan climat air énergie territorial ;

Restant à votre disposition pour la suite des réflexions engagées,  
Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma parfaite considération.

  
Le Président,  
José DAZAS

Communauté de communes du Pays Loudunais  
2 rue de la Fontaine d'Adam • BP 30 004  
86201 LOUDUN CEDEX  
Tél. : 05 49 22 54 02 • Fax : 05 49 22 99 77  
[contact@pays-loudunais.fr](mailto:contact@pays-loudunais.fr)

  
Pays Loudunais  
terre d'imaginaire

[www.pays-loudunais.fr](http://www.pays-loudunais.fr)

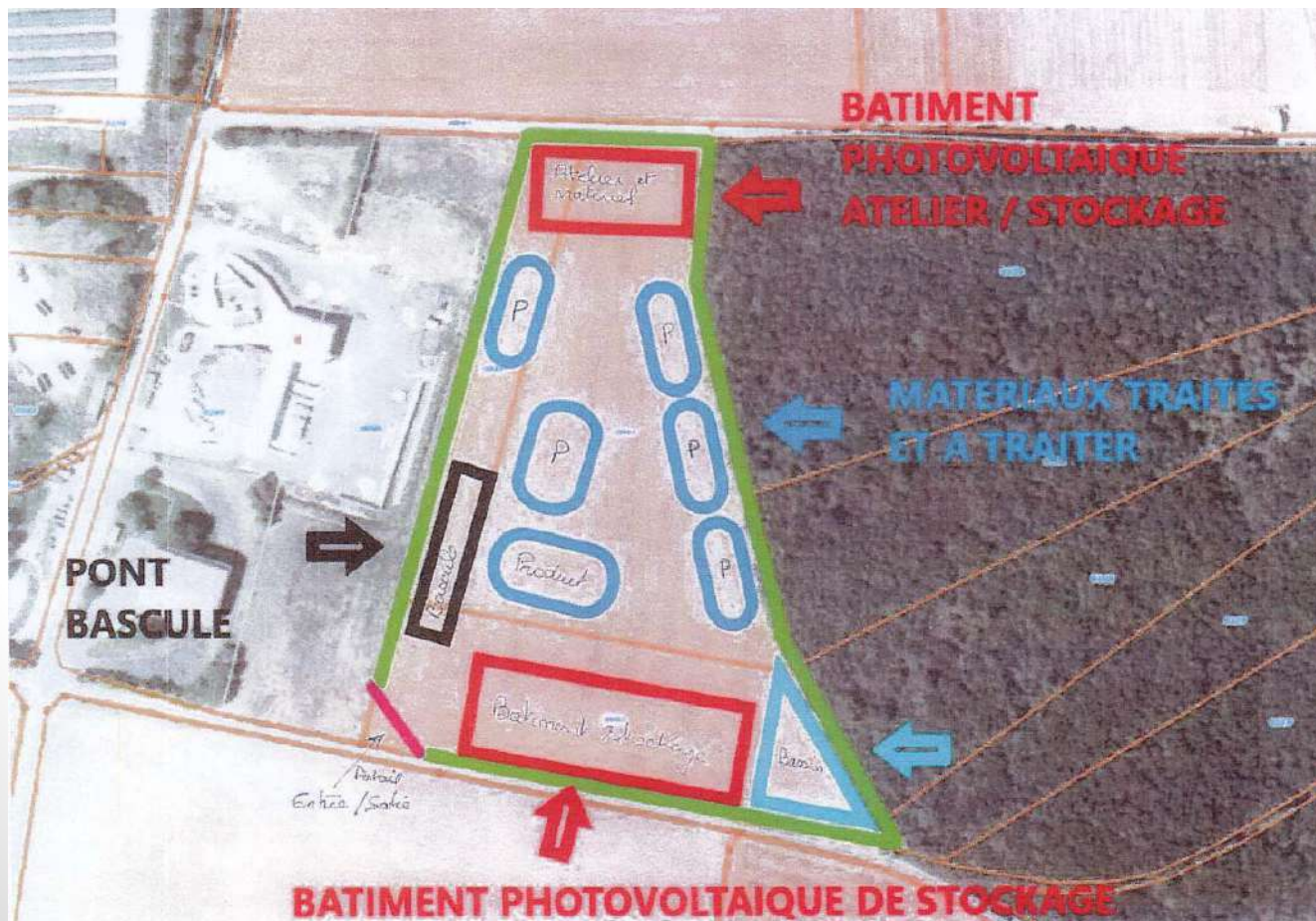
Courrier de la Comcom Pays Loudunais envoyé à la commune le 30 Mai 2023



## Justification de la création de la nouvelle zone UH de 2,6 ha :

### Un projet en cours de réalisation :

- Un plan masse étudié en amont du permis de construire, qui justifie du besoin surfacique de 2,6ha , associant 2 ateliers de stockage avec panneaux photovoltaïques, 6 plateformes de matériaux à traiter, un pont bascule , un bassin de rétention des eaux pluviales sans compter les aires de giration nécessaires aux engins.



### Un projet d'activités développant des points positifs multiples :

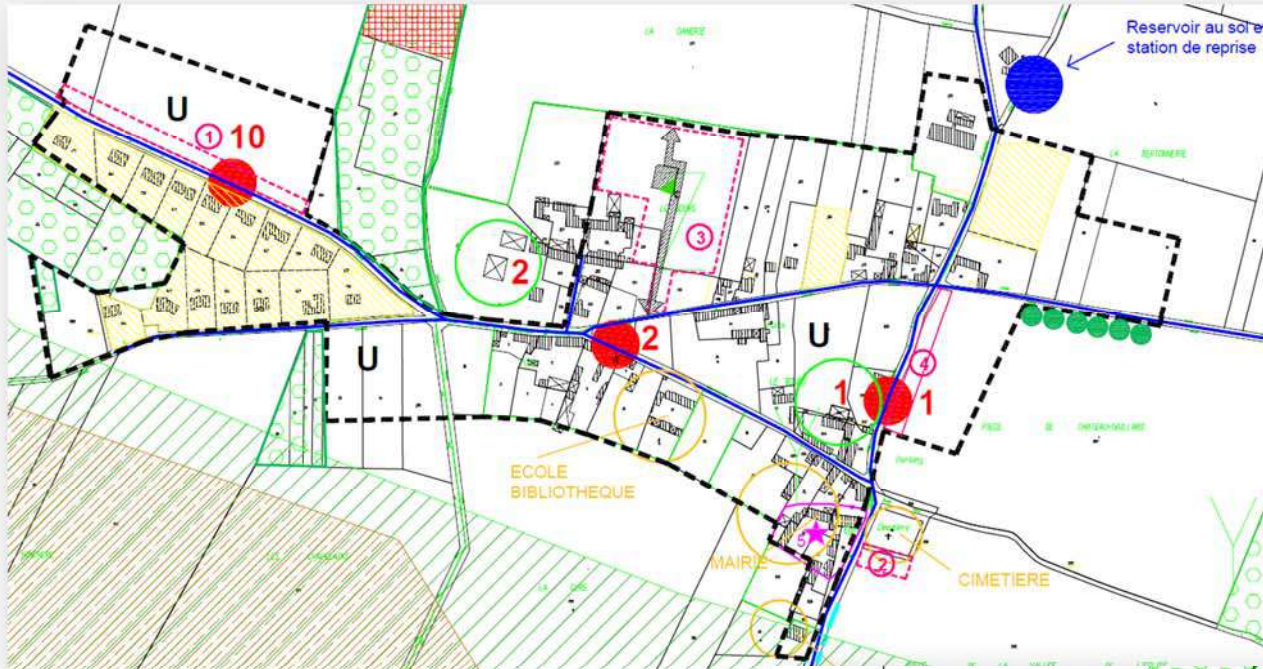
- Une complémentarité des activités avec celle de la déchetterie et un fonctionnement en binôme, permettant des économies directes de transports des matériaux
- Une limitation des obligations de longs déplacements pour transporter les dits déchets traités aujourd'hui à plusieurs dizaines voire centaines de km
- Une limitation de fait de rejet de carbone et de pollution de l'air et une limitation des risques liés au transport de matières et matériaux
- Un site cadré dans le paysage entre la déchetterie en frange ouest et un bois maintenu et préservé en frange Est limitant l'impact paysager
- Une activité nouvelle de traitement des déchets du BTP permettant une offre de service d'intérêt public, absente sur le département
- Une limitation des risques en raison de l'éloignement de toute zone habitée
- Une limitation des besoins d'aménagement en raison d'une desserte d'ores et déjà existante pour des activités importantes voisines
- Une facilité d'usage du foncier avec des accords d'ores et déjà obtenus sur la vente de ce dernier à l'entreprise RTL

Extrait du plan masse base du futur PC de l'activité RTL



# ZONAGE : le bourg de Messemé

Extrait du zonage actuel du bourg de la Carte Communale



Le projet de zonage du bourg de la Carte Communale en projet

Légende :  
 Périimètre de zone



## DEFINITION DES ZONES

**U** : secteurs où les constructions sont autorisées  
**UH** : zone artisanale

**N** ; secteurs où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

# ZONAGE : le bourg de Messemé



En synthèse : le bourg

 Potentiel constructible / total 4200 m<sup>2</sup>

 Terrain cultivé à préserver – article L.111-22 du CU

 Périmètre de zone U constructible

 Secteur sous cavé à risque et inconstructible

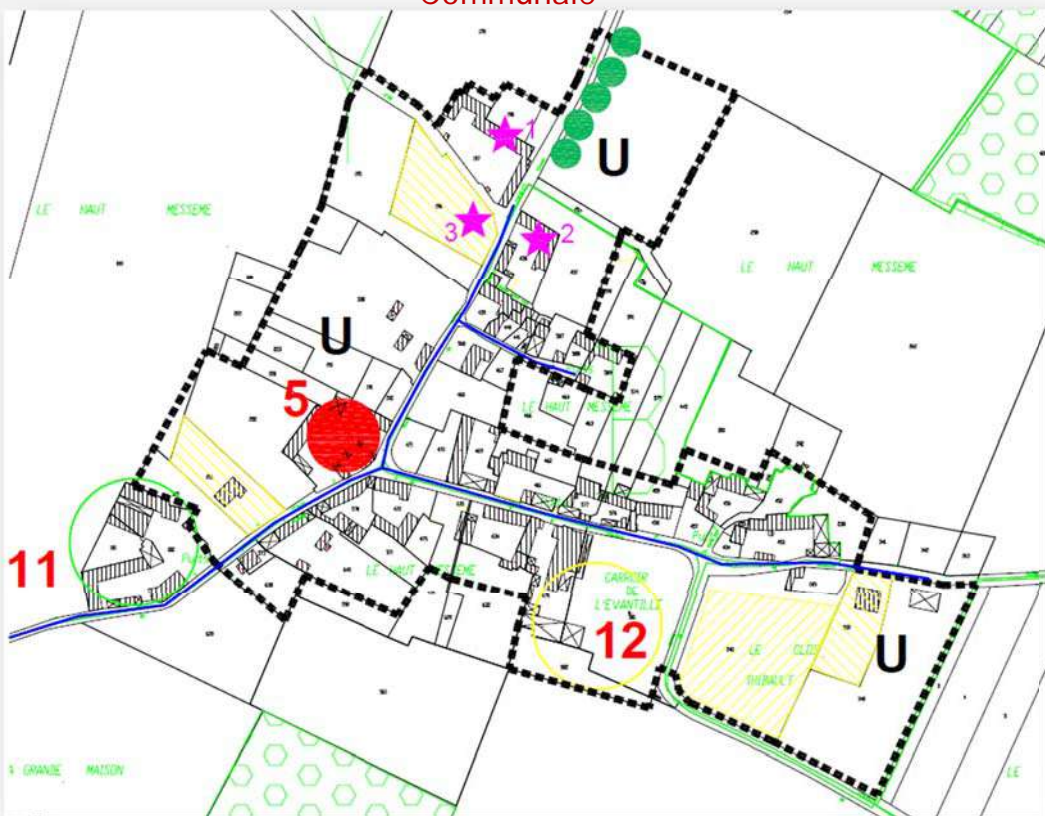
 Parc ou jardin à préserver – L111-22 du CU



# ZONAGE : le hameau du Haut Messemé

Extrait du zonage actuel du Haut Messemé de la Carte Communale

Le projet de zonage du Haut Messemé de la Carte Communale en projet



Légende :  Périmètre de zone

## DEFINITION DES ZONES

**U** : secteurs où les constructions sont autorisées



**UH** : zone artisanale

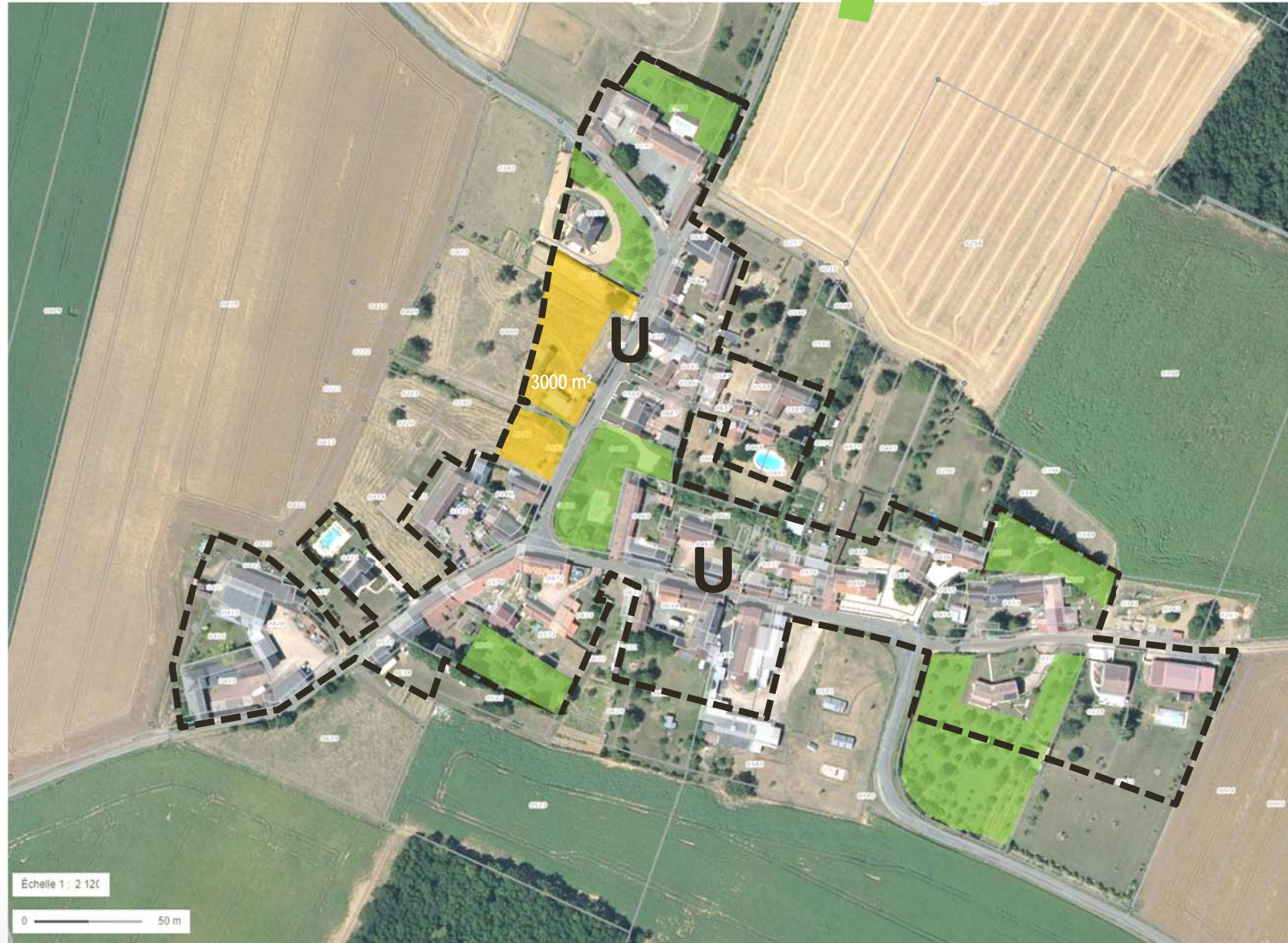
**N** ; secteurs où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

# ZONAGE

## En synthèse : le projet de zonage du Haut Messemé

 Périmètre de zone

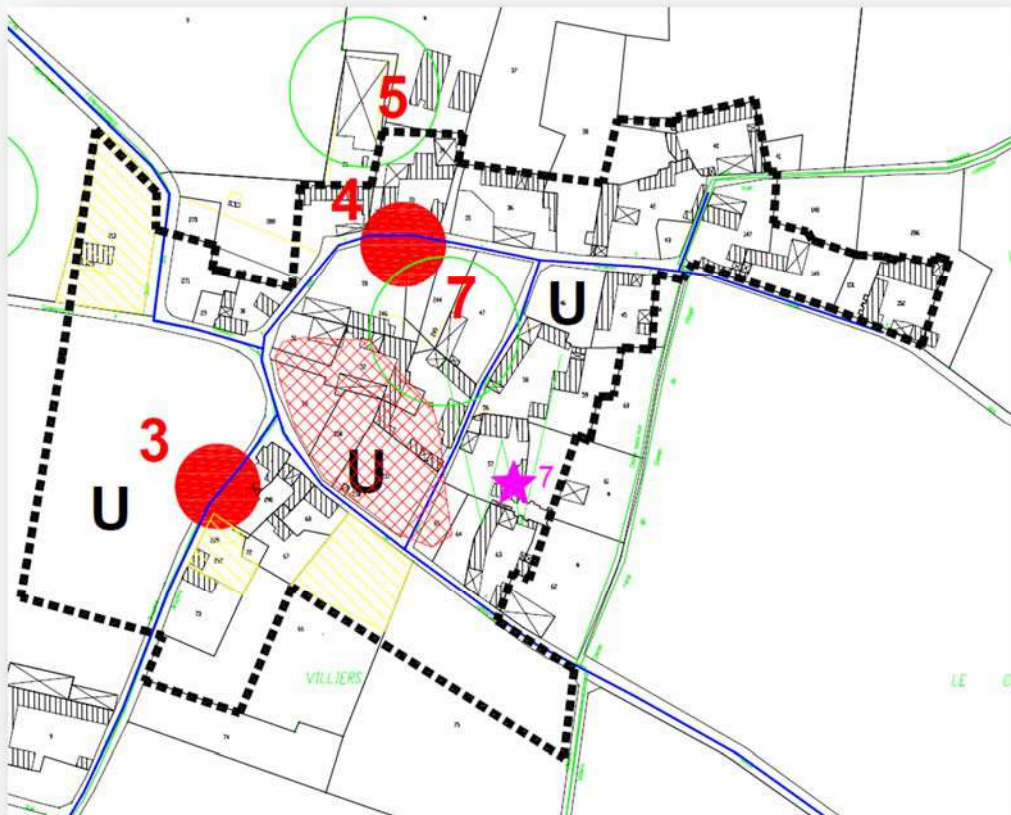
 Potentiel constructible ENAF/ total 3000 m<sup>2</sup>  
 Parc ou jardin à préserver – L.111-22 CU



# ZONAGE : le hameau de Villiers

Extrait du zonage actuel de Villiers de la Carte Communale

Le projet de zonage de Villiers de la Carte Communale en projet



Révision de la Carte Communale de MESSEMÉ

## DEFINITION DES ZONES

**U** : secteurs où les constructions sont autorisées

**UH** : zone artisanale

**N** ; secteurs où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Légende :  Périmètre de zone

# ZONAGE


## En synthèse : le projet de zonage de Villiers



 Périmètre de zone

 Potentiel constructible/ total  
2100m<sup>2</sup> ENAF

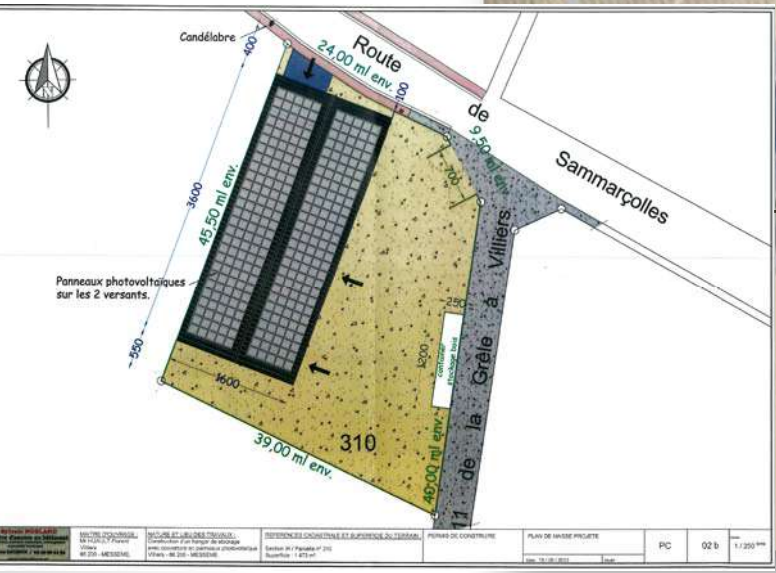
 Parc ou jardin à préserver –  
L.111-22 CU

 Zone UH / PC activité artisanale  
validé / réalisation hangar en  
cours

 Secteur sous cavé à risque et  
inconstructible



Extrait plan masse PC hangar parcelle 310



## En synthèse : les projets sur MESSEME



Surface des zones U +UH sur l'ancienne carte communale	Surface libre d'urbanisation dans l'ancienne carte communale	Surface des zones U +UH sur le projet de carte communale	Surface libre d'urbanisation dans le projet de carte communale
Bourg = 18,9 ha	4,5 ha	Bourg = 13,8 ha	0,42 ha
Haut Messemé = 8,3 ha	1,5 ha	Haut Messemé = 5,3 ha	0,3 ha
Villiers = 6,4 ha	1,5 ha	Villiers = 4,7 ha	0,21 ha
Zone UH = 6,3 ha	4,2 ha	Zone UH = 2,7	2,6 ha
<b>TOTAL surface = 39,9 ha</b>	<b>TOTAL = 11,7 ha</b>	<b>TOTAL surface = 26,5 ha</b>	<b>TOTAL = 3,5 ha</b>

Cumul de surfaces constructibles en habitat au sein des enveloppes urbaines dans le projet de Carte Communale	Cumul de surfaces constructibles en économie dans le projet de Carte Communale
Bourg = 4240 m <sup>2</sup>	ZA = 2,6 ha
Haut Messemé = 3000 m <sup>2</sup>	
Villiers = 2100 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL surface constructible en dent creuse = 9340 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL surface consommée en ENAF = 2,6 ha</b>