

# CARTE COMMUNALE

## Commune de CRECEY-SUR-TILLE

(21211)

### PIECE N°2.1 – DIAGNOSTIC COMMUNAL

Prescrite par délibération du : 15/09/2021  
Approuvée par délibération du : .....

DATE ET VISA

VERSION AVANT-PROJET



**Mandataire : Cabinet d'urbanisme DORGAT**

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

[dorgat@dorgat.fr](mailto:dorgat@dorgat.fr)



## QU'EST-CE QU'UNE CARTE COMMUNALE ?

Par délibération du 15/09/2021 la commune de Crécey-sur-Tille a décidé d'engager les études pour élaborer une carte communale afin de régir l'utilisation qui est faite du sol au sein de la Commune.

La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises. Face à ce régime d'inconstructibilité certaines constructions et installations peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

Il s'agit :

- de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant,
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production),
- de la mise en valeur des ressources naturelles,
- du stockage et de l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

### La carte communale comprend :

- Le présent **rapport de présentation**. Non générateur de droit, il relate l'analyse préalable à l'élaboration de la carte communale, expose et explique les options d'aménagement retenus.

Le rapport comporte également une copie du Règlement National d'Urbanisme (RNU), sa version papier ne comprend toutefois pas les modifications législatives et réglementaires, éventuellement entrées en vigueur après l'approbation du document.

Certains éléments sont transposés en annexes afin d'assurer une juste information des porteurs de projets, il s'agit principalement des informations relatives aux risques naturels présents sur le territoire.

- Les **documents graphiques** qui délimitent les zones constructibles soumises au RNU, des zones non constructibles.
- Les **annexes**, avis émis et dispositions applicables au territoire portés à la connaissance par le Préfet, notamment les servitudes d'utilité publique (SUP) qui regroupent les contraintes supra communales imposées sur la Commune (ex. passage de lignes électriques, forêts soumises au régime forestier, faisceaux hertziens, etc..).



## COMMENT CONNAITRE LES PRESCRIPTIONS ATTACHEES A MON TERRAIN ?

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er du livre 1er et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Une lecture préalable des plans graphiques de la carte communale est nécessaire afin de déterminer la zone concernée et, en conséquence, le droit applicable sur le ténement concerné.

Tout porteur de projet est également invité à prendre connaissance des annexes du rapport de présentation qui dressent une liste de préconisations sur lesquelles les services instructeurs pourront s'appuyer pour imposer des prescriptions spéciales conformément aux articles R.111-2 et suivant du Règlement National d'Urbanisme.

La Commune étant couverte par un SCOT opposable, un principe de compatibilité directe avec le document d'orientations et d'objectifs du SCOT s'impose, en vertu des articles L.142-1 et R.142-1 du Code de l'Urbanisme, pour :

- Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
- Les zones d'aménagement concerté ;
- Les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, portant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m<sup>2</sup> ;
- La constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de 5 hectares d'un seul tenant.
- Les autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce et l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée ;
- Les permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale prévus à l'article L. 425-4.

Le SCOT est consultable sur le site du PETR Seine et Tilles : <http://www.pays-seine-et-tilles.fr/>

<b>I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE</b>	<b>5</b>
<b>QUELLES SONT LES ORIENTATIONS CLES DU SCOT APPLICABLES AU TERRITOIRE DE CRECEY-SUR-TILLE ?</b>	<b>6</b>
<b>COMMENT PRENDRE EN COMPTE LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ?</b>	<b>9</b>
<b>II. ANALYSE SOCIODÉMOGRAPHIQUE</b>	<b>10</b>
<b>QUELLES SONT LES TENDANCES DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ?</b>	<b>10</b>
<i>CADRAGE GLOBAL</i>	10
<i>UNE ANALYSE APPROFONDIE DES CAUSES DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE</i>	12
<b>COMMENT ÉVOLUE ET SE COMPOSE LE PARC DE LOGEMENTS ?</b>	<b>14</b>
<i>CADRAGE GLOBAL</i>	14
<i>ANCIENNETÉ DU PARC DE LOGEMENTS</i>	15
<b>III. ANALYSE TERRITORIALE</b>	<b>17</b>
<b>QUELLES SONT LES PRINCIPALES COMPOSANTES ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE</b>	<b>17</b>
<i>L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE :</i>	17
<i>LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES :</i>	19
<i>L'ACTIVITÉ AGRICOLE :</i>	20
<b>QUELS SONT LES PRINCIPAUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES À LA POPULATION ?</b>	<b>23</b>
<i>LE PATRIMOINE COMMUNAL :</i>	23
<i>LE RÉSEAU D'EAU POTABLE :</i>	24
<i>LES AUTRES RÉSEAUX :</i>	24
<b>IV. ANALYSE URBAINE ET PAYSAGÈRE</b>	<b>25</b>
<b>QUELLE EST LA STRUCTURE URBAINE ACTUELLE DU VILLAGE ?</b>	<b>25</b>
<b>COMMENT A ÉVOLUÉ LA TRAME URBAINE ?</b>	<b>26</b>
<b>QUELLE EST LA CONSOMMATION FONCIÈRE DU TERRITOIRE ENREGISTRÉE CES DIX DERNIÈRES ANNÉES ?</b>	<b>28</b>
<i>MÉTHODOLOGIE :</i>	28
<i>DÉFINITION DES NOTIONS ABORDEES :</i>	28
<i>PRÉSENTATION DES DONNÉES :</i>	29
<b>V. LES CAPACITÉS DE RENOUVELLEMENT</b>	<b>32</b>
<b>QUELLE EST L'EMPRISE DE LA PARTIE ACTUELLEMENT URBANISÉE ?</b>	<b>32</b>
<b>QUELLES SONT LES CAPACITÉS DE RENOUVELLEMENT DE LA PARTIE ACTUELLEMENT URBANISÉE ?</b>	<b>33</b>
<b>VI. LES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES</b>	<b>35</b>
<i>LE DESSERTEMENT DE LA POPULATION :</i>	36
<i>LES CAPACITÉS DE RENOUVELLEMENT :</i>	36
<i>LES BESOINS EN TERMES DE SURFACE À OUVRIR À L'URBANISATION :</i>	37

## I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

Crécey-sur-Tille est une commune rurale de Côte d'Or située à environ 30 kilomètres au nord de Dijon au sein d'un espace majoritairement soumis à l'influence périurbaine de la métropole. Le cadre de vie de la Commune et sa relative proximité avec le bassin de vie et d'emplois de Dijon en font des atouts contribuant à son attractivité. La Commune est implantée entre les pôles de Selongey (au nord) et d'Is-sur-Tille (au sud) ; moins d'un kilomètre la sépare de la commune voisine de Villey-sur-Tille, sur l'autre rive de la Tille.

### Carte d'identité de la Commune :



**CRECEY-SUR-TILLE (21211)**



131 habitants (population légale au 01/01/2020)



1080 hectares

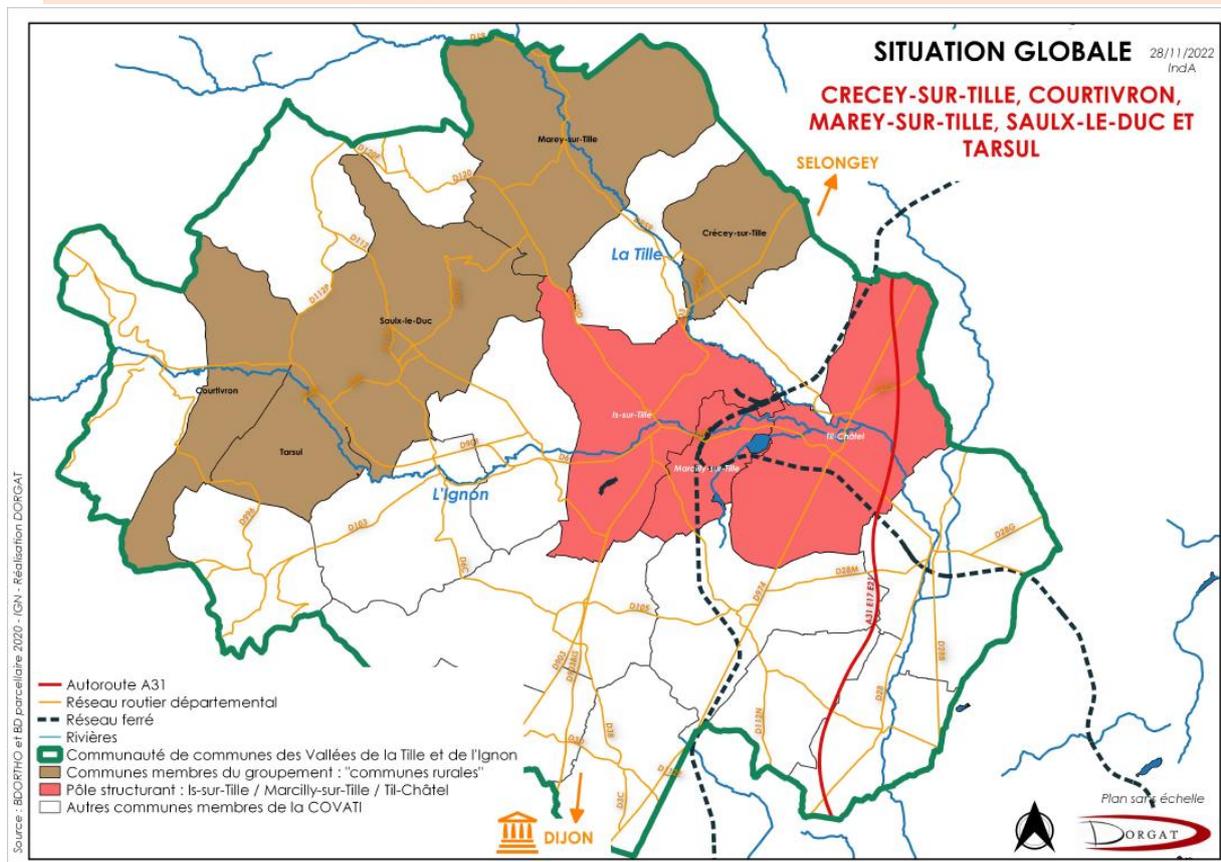


Appartient à la Communauté de Communes des Vallées de la Tille et de l'ignon (COVATI)



Couverte par le SCOT Seine et Tilles approuvé le 19/12/2019

Étant couverte par un SCOT dit intégrateur, la Carte Communale n'a pas l'obligation de prendre en compte ou d'être compatible avec les dispositions des normes supra-communales conformément à l'article L.131-7 du Code de l'Urbanisme. La compatibilité de la Carte Communale avec le SCOT assure le respect de la hiérarchie des normes. Toutefois, toutes les normes approuvées après l'entrée en vigueur du SCOT devront être prises en compte, cela concerne notamment le SRADDET approuvé en septembre 2020.



La commune n'est pas desservie pas les transports en commun ou par une voie ferrée et dispose d'une desserte routière départementale permettant de rejoindre le bassin de vie et d'emplois de Dijon en 35 minutes.

## A

## QUELLES SONT LES ORIENTATIONS CLES DU SCOT APPLICABLES AU TERRITOIRE DE CRECEY-SUR-TILLE ?

Le SCOT s'articule autour de grandes orientations déclinées comme suit dans son PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) :

### 1 / Un parti d'aménagement engagé et résolument tourné vers un futur responsable

- Relever le défi d'une croissance territoriale à faible impact
- Protéger durablement le socle agro-naturel du territoire

### 2 / Une ruralité réinventée gage d'un cadre de vie enviable

- Être acteur d'une politique du logement volontariste
- Miser sur l'animation territoriale au quotidien
- Accompagner le changement des pratiques de mobilité
- Faire du cadre naturel et bâti un espace multifonctionnel et paysager attractif

### 3 / Des savoir-faire et des ressources valorisés moteurs d'un développement économique et résidentiel renouvelé

- Structurer un tissu économique pluriel et novateur
- Soutenir les filières vertes liées aux ressources agro-naturelles du territoire
- S'engager en faveur d'un fonctionnement territorial durable et construire les bases d'une économie circulaire

Dans la structure hiérarchique du SCOT du PETR Seine et Tilles, Crécey-sur-Tille est identifiée comme une « commune rurale », le projet de carte communale devra être compatible avec les orientations suivantes du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), à noter que n'ont été prises en compte que les orientations transposables à la Carte Communale (principalement en matière de zonage et projet de développement démographique) :

Orientation prescriptive	Contenu
<b>Gestion économe des espaces</b>	
<b>O1</b>	<p>Objectif 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préciser l'enveloppe urbaine et mobiliser en priorité le foncier disponible à l'intérieur de celle-ci</li> <li>- Intégrer le maintien voire la création d'espaces de respiration naturels et paysagers</li> </ul> <p>Objectif 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Localiser les extensions urbaines en continuité immédiate de la trame bâtie existante</li> <li>- Limiter l'artificialisation diffuse et linéaire pour préserver les fonctionnalités des milieux naturels et agricoles et garantir l'accès aux réseaux secs d'eau potable et assainissement</li> <li>- Redimensionner les zones à urbaniser du territoire</li> <li>- Au sein des hameaux les constructions nouvelles sont autorisées de manière privilégiée au sein des enveloppes urbaines</li> <li>- Mettre en œuvre une urbanisation moins consommatrice d'espace afin de respecter en moyenne à l'échelle de chaque pôle les densités moyennes brutes : pas de seuil pour les « communes rurales » mais densité « volontariste ».</li> </ul>
<b>Protection des espaces agricoles, naturels et urbains</b>	
<b>O2</b>	<p>Objectif 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les réservoirs de biodiversité devront être délimités précisément</li> <li>- Tout zonage officiel de protection des milieux naturels devra être pris en compte dans les documents d'urbanisme</li> <li>- La réglementation des constructions dans les réservoirs de biodiversité doit correspondre à la sensibilité écologique de ces espaces</li> <li>- La destruction totale ou partielle des réservoirs de biodiversité doit faire l'objet de mesures d'évitement, de réduction</li> <li>- Les réservoirs de biodiversité forestiers sont protégés</li> <li>- Les réservoirs de biodiversité prairies et bocages sont protégés dans les documents d'urbanisme locaux</li> <li>- Les pelouses calcicoles constituent des réservoirs de biodiversité à préserver de l'urbanisation</li> <li>- Les abords des prairies bocages et pelouses calcicoles sont à préserver par une bande tampon</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les réservoirs de biodiversité humides à l'intérieur et l'extérieur de l'espace urbanisé devront être délimités dans les documents d'urbanisme locaux. Ils feront l'objet d'une protection</li> <li>- Tout recensement des zones humides doit être établi par une structure compétente en la matière</li> <li>- Les cours d'eau doivent être préservés, qu'ils soient à l'intérieur ou hors du tissu urbanisé, à travers des mesures de protection réglementaire adaptées dans les documents d'urbanisme locaux</li> <li>- Les documents d'urbanisme inscriront les fuseaux de mobilité des cours d'eau qui ont été délimités par les SAGE</li> </ul> <p>Objectif 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les corridors localisés sur la carte du SCoT seront précisés dans les documents d'urbanisme locaux</li> <li>- L'ensemble des espaces naturels relais qui présentent un intérêt écologique doivent être identifiés et délimités : cas des milieux humides caractéristiques devant être valorisés et préservés des opérations d'aménagement entraînant leur destruction</li> <li>- Toute opération d'urbanisme entraînant la suppression d'un corridor écologique sera évitée</li> </ul> <p>Objectif 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte le potentiel agronomique des sols/ localisation et besoins des sites d'exploitations en cas d'extension urbaine</li> <li>- Maintenir les conditions de préservation des sites d'exploitation agricole</li> <li>- Permettre la diversification des bâtiments agricoles</li> </ul>
<b>Habitat</b>	
<b>O3</b>	<p>Objectif 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entretien le rôle de proximité des communes rurales pour animer les secteurs les moins accessibles : créer les conditions du renouvellement de la population par une offre résidentielle attractive répondant prioritairement aux besoins des familles afin de préserver la vitalité rurale et l'équilibre générationnel ; maintenir la qualité du cadre de vie, condition sine qua non du développement des communes rurales, en valorisant le patrimoine bâti et paysager et garantissant des évolutions maîtrisées des extensions urbaines ; porter une attention toute particulière à la rénovation du parc ancien pour limiter la vacance d'obsolescence et de longue durée et valoriser l'authenticité des villages et hameaux.</li> <li>- Entretien des liens étroits avec l'extérieur et tout particulièrement les polarités voisines</li> <li>- Secteur 3, familial connaissant une activité de la construction modérée : rechercher la diversité des produits</li> <li>- Communes rurales de la COVATI : entre 350 et 700 logements à construire à l'horizon 2030.</li> </ul> <p>Objectif 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de la Côte d'Or (SDAGV, 2018-2024)</li> </ul> <p>Objectif 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Remettre sur le marché des logements vacants (en priorité par les communes ayant un taux de vacance &gt;8%)</li> <li>- Recenser les logements vieillissants, vacants, dégradés et/ou potentiellement indignes + communiquer auprès des propriétaires, sur les dispositifs existants.</li> <li>- Permettre la réhabilitation : adaptation des logements anciens aux besoins et attentes des ménages + identifier et permettre la réhabilitation des bâtiments non affectés à l'habitat</li> </ul>
<b>Transports et déplacements</b>	
<b>O4</b>	<p>Objectif 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Éviter les obstacles à la création d'ouvrages permettant l'amélioration des lignes ferrées et leur fréquentation</li> <li>- Conserver les capacités de reconquête et d'utilisation d'anciennes voies pour de nouveaux usages</li> </ul> <p>Objectif 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Privilégier les opérations résidentielles dans les communes bien desservies par une offre spécifique de transport en commun ou des axes structurants et aires de covoiturage</li> </ul>
<b>Équipement commercial et artisanal</b>	
<b>O5</b>	<p>Objectif 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre l'implantation d'activités économiques peu génératrices de nuisances dans les cœurs de bourgs</li> </ul> <p>Objectif 4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place des règles d'urbanisme favorables au maintien et développement du commerce</li> </ul>
<b>Qualité urbaine, architecturale et paysagère</b>	
<b>O6</b>	<p>Objectif 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les éléments de patrimoine remarquable faisant l'objet de protections réglementaires</li> <li>- Organiser une requalification du patrimoine bâti traditionnel (notamment le patrimoine lié à l'eau et le bâti défensif lié au relief)</li> <li>- Recenser les éléments du patrimoine ordinaire non protégés</li> <li>- Préciser et préserver les cônes de vue du DOO</li> </ul> <p>Objectif 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser et organiser l'intégration paysagère de l'urbanisation dans la continuité de la trame architecturale et paysagère existante</li> <li>- Planter de nouveaux projets dans le respect du socle naturel caractérisant chaque commune du territoire du PETR : en fond de vallée : privilégie le développement au sein de l'enveloppe urbaine ; en pente : préserver les vues et étudier l'inscription des nouvelles constructions dans la pente (éviter l'implantation en bord de coteau) ; en plateau/plaine : limiter les extensions urbaines linéaires et favoriser la densification</li> <li>- La place du végétal dans les villes et villages sera confortée</li> <li>- Éviter les extensions urbaines positionnées en entrée de ville</li> </ul>

<b>Equipements et services</b>	
<b>O7</b>	<p>Objectif 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir des espaces multifonctionnels (créer les conditions favorables au maintien et à l'implantation de commerces, services, équipements).</li> <li>- Créer les conditions d'accessibilité attractive aux commerces, services et équipements à pied et à vélo</li> <li>- Organiser l'espace public : penser l'aménagement en faveur des modes doux</li> </ul>
<b>Performances environnementales et énergétiques</b>	
<b>O9</b>	<p>Objectif 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte la capacité d'alimentation en eau potable, notamment la ZRE des bassins de la Tille et de l'Ouche et des captages prioritaires</li> <li>- Conditionner les ouvertures à l'urbanisation à son accès à un système d'approvisionnement en eau potable et veilleront à l'adéquation entre la ressource disponible et les besoins de l'opération</li> <li>- Pérenniser et protéger les captages d'eau potable</li> <li>- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à un système d'assainissement performant et des dispositifs de marge capacitaire suffisante pour prendre ne charge les nouveaux effluents</li> <li>- Dans les zones d'assainissement non collectif, les extensions des constructions existantes devront justifier d'un dispositif d'assainissement conforme et ne présentant aucun risque sanitaire ni environnemental</li> <li>- Les nouvelles constructions devront se raccorder au réseau collectif s'il existe</li> <li>- Mettre en œuvre une gestion alternative des eaux pluviales, à la parcelle ou à l'échelle de l'opération</li> </ul> <p>Objectif 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eviter l'exposition de la population aux risques naturels : respect des PPRI, prise en compte des éléments de connaissance disponibles sur les aléas locaux (Atlas des Zones inondable de l'Ignon, Dossier Départemental des Risques Majeurs 21...). Dans les zones à aléa fort : limiter fortement la constructibilité</li> <li>- Prendre en compte les risques technologiques (notamment industriels) : tenir compte des servitudes liées aux infrastructures identifiées pour le risque de Transport de Matières Dangereuses ainsi qu'aux activités industrielles et nucléaires. Eviter l'urbanisation en direction des zones à risques</li> <li>- Les sites et sols potentiellement pollués seront recensés et intégrés dans les réflexions relatives au renouvellement urbain et à la densification</li> <li>- Le développement urbain sera organisé en dehors des zones de nuisances sonores et de pollution atmosphérique</li> <li>- Organiser le développement du territoire en dehors des zones de nuisances sonores identifiées dans les Cartes de Bruit Stratégiques (CBS)</li> <li>- L'urbanisation le long des voies de circulation sera évitée</li> </ul>

## B

## COMMENT PRENDRE EN COMPTE LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ?

Le patrimoine archéologique mérite d'être pris en compte en ce qu'il est une composante du patrimoine culturel, comme le prévoit l'article L101-2 du code de l'urbanisme. La Carte communale participe à cette prise en compte notamment en tant qu'outil d'information de la population.

Les principales règles en matière d'archéologie préventive étant liées à l'aménagement du territoire sont les suivantes :

- Les aménagements de type ZAC (Zones d'Aménagement Concerté) ou lotissement d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillements ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du Code du patrimoine) ;
- En application des articles L.523-14 et R.531-8 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.
- L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations »* ;
- Conformément à l'article R.523-8 du même code : *« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance »*.

D'après le « Porter à connaissance de l'Etat », aucun site archéologique n'a été recensé sur le territoire communal, toutefois l'absence d'information en la matière ne reflète qu'un état des lieux susceptible d'évoluer et de s'enrichir.

**EN ATTENTE DE LA TRANSMISSION DU PORTER A CONNAISSANCE PAR LES SERVICES DE L'ETAT**



## II. ANALYSE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

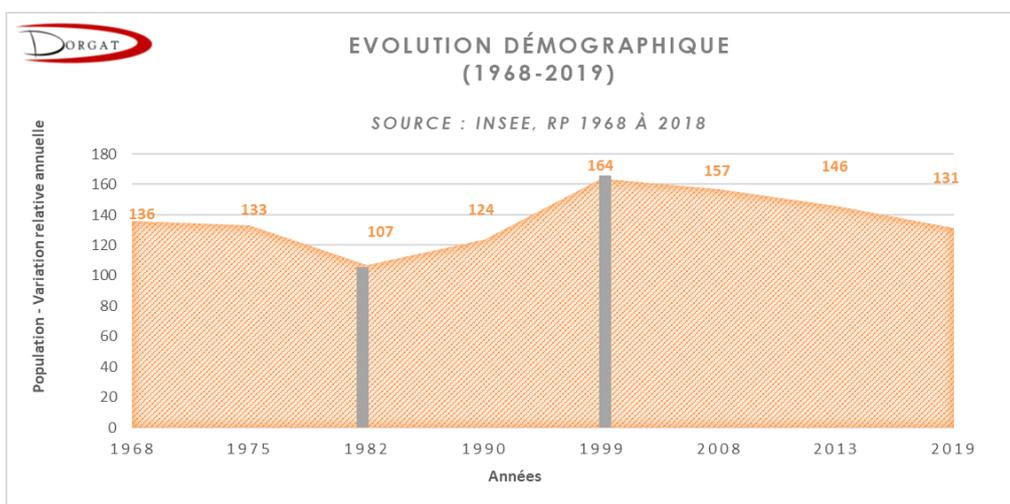


### QUELLES SONT LES TENDANCES DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ?

L'analyse socio-démographique est établie au regard des données INSEE de 2019 qui entrent en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2020, elles se basent sur la population municipale qui servira à l'analyse des projections démographiques.

#### Cadrage global

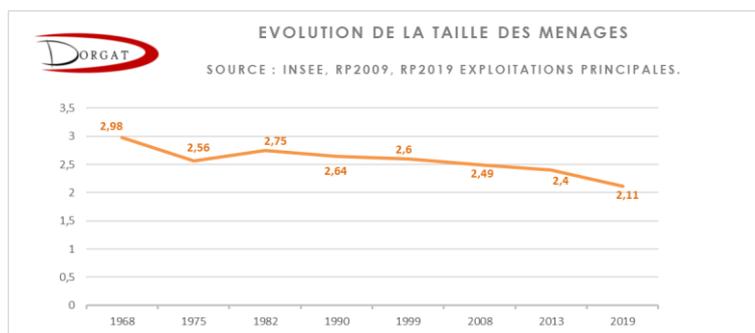
La population de Crécey-sur-Tille a décliné jusqu'en 1982, date à partir de laquelle une période de croissance démographique a pu être observée. Cette dernière s'est terminée au tournant du XXI<sup>ème</sup> siècle. Depuis lors, la population décroît.



	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Logements	56	54	55	61	74	73	73	74
Résidences principales	43	39	36	47	63	63	61	62
Résidences secondaires et logements occasionnels	4	9	10	11	8	4	8	11
Logements vacants	9	6	9	3	3	6	4	1

Il s'agira dans le cadre de cette analyse de déterminer les causes de l'évolution démographique et de mettre en avant les principales tendances évolutives qui se profilent. En effet, bien qu'une diminution de la population depuis quelques décennies soit illustrée par les recensements, il semble qu'une tendance plus favorable se soit fait jour depuis la pandémie de COVID19.

Dans les années 1800 la Commune comptabilisait environ 250 habitants. Le déclin démographique s'est amorcé à partir des années 1840 jusqu'en 1982. Une période de croissance démographique a été observée entre 1982 et 1999, le village passant alors de 107 à 164 habitants. Toutefois, depuis 1999, la population décroît pour atteindre 136 habitants au dernier recensement de 2019.



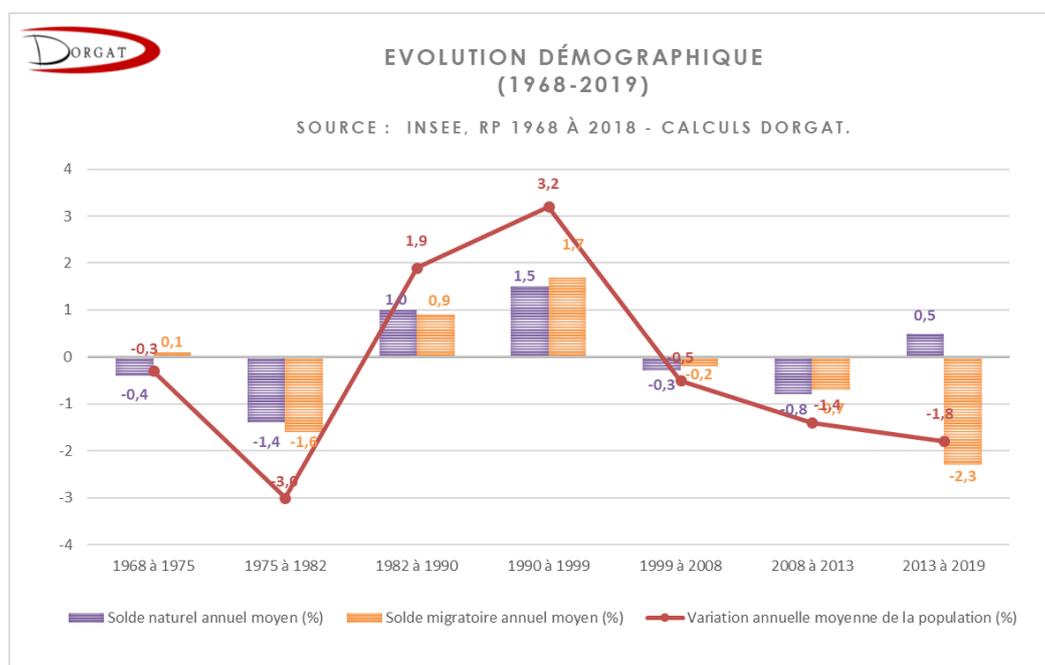
Cette baisse de population progressive est en partie liée à l'évolution des modes de vie et notamment à la diminution du nombre de personnes par ménages.

D'après les dernières données disponibles, les ménages comptabilisaient 2.98 personnes en 1968 contre 2.11 en 2019.

Ce phénomène, observé au niveau national est nommé « desserrement des ménages ». Il a pour conséquence directe de nécessiter davantage de logements pour loger le même nombre de personne, du fait de la diminution du nombre d'habitants par foyer.

Une analyse plus fine de ces données, corrélée avec les chiffres clés de l'évolution démographique, permet de mettre en avant un lien entre l'évolution du nombre de personnes par ménages et l'évolution de la courbe démographique.

En effet, entre 1975 et 1982 la taille des ménages augmente tandis que la population décroît. Sur la même période, le taux de natalité augmente, et le taux de mortalité diminue. Ceci préfigure la période de croissance démographique des années 1982-1999 avec davantage de naissances, moins de décès et des foyers plus jeunes, en âge d'avoir des enfants.



L'évolution constatée de la population entre 1982 et 1999 est liée d'une part au solde naturel, dans la mesure où le taux de natalité excède le taux de mortalité sur la période ; et d'autre part au solde migratoire. En effet entre 1982 et 1999, le solde migratoire annuel moyen oscille entre 0.9% et 1.1%.

Ces deux facteurs cumulés ont engendré une période de croissance démographique qui s'est auto-entretenue : l'arrivée de nouveaux habitants en âge d'avoir des enfants a engendré un solde naturel positif. Il est donc possible de conclure que durant cette période 1982-1999, la commune de Crécey-sur-Tille a été attractive pour l'installation de jeunes foyers qui sont venus y construire leur famille et leur domicile. Cette observation est confirmée par la hausse importante du nombre de logements entre 1982 et 1999 qui passent de 55 logements en 1982 à 74 en 1999.

Toutefois, depuis 1999, la commune accuse une diminution progressive de sa population qui est passée de 164 habitants en 1999 à 131 au dernier recensement. Cette diminution s'explique par le cumul de deux facteurs :

- Un solde naturel devenu négatif depuis 1999 : le taux de mortalité a progressé et dépassé le taux de natalité dans la commune. Ceci semble en parti lié au fait que la Commune n'accueille plus assez de jeunes ménages en âges d'avoir des enfants et que les ménages implantés vieillissent.
- Un solde migratoire devenu négatif depuis 1999 : le solde migratoire annuel moyen est passé de 1.1% entre 1990-1999 à -0.2% entre 1999 et 2008. Depuis lors, le solde se dégrade de plus en plus. La diminution du solde migratoire n'est pas nécessairement liée à une perte d'attractivité du territoire, elle peut résulter du départ des jeunes actifs vers les bassins d'emplois. L'évolution des modes de vies (la séparation des ménages notamment) est également un critère à prendre en compte (seulement un des parents reste sur le territoire).

Depuis 2013, le solde naturel est redevenu positif, ce qui implique que la mortalité a diminué et que la natalité est en reprise. Toutefois, cette amélioration du solde naturel ne suffit pas à engendrer une croissance démographique, laquelle dépend également du solde migratoire qui se révèle négatif. De la sorte, entre 2013 et 2018, le solde migratoire annuel moyen était de -1.8%. Ces données doivent toutefois être prises avec attention car le faible nombre de logements sur la Commune engendre nécessairement une part très importante des personnes qui quitte le territoire. Il ne semble pas que la situation démographique du bourg soit si alarmante que cela, mais la faible rotation des ménages et les incidences du vieillissement de la population auront raison de la Commune si cette dernière n'est pas en mesure de renouveler et dynamiser sa population via l'accueil de jeunes ménages.

Le relatif déclin démographique de Crécey-sur-Tille est donc essentiellement causé par le départ de certains habitants qui n'est pas compensé par l'arrivée suffisante de nouveaux ménages. Il est nécessaire de rechercher les causes de cette situation afin d'endiguer cette dynamique et maintenir, voire rétablir le développement du village.

### Une analyse approfondie des causes de l'évolution démographique

L'analyse des données INSEE disponibles entre 1968 et 2019 permet de mettre en avant un solde d'évolution de la population globale quasiment neutre avec un nombre d'habitants similaire en 1968 et 2019. En 50 ans, la population a connu une variation annuelle moyenne de -0.1 %, ce qui s'explique par une courte phase de forte croissance encadrée par deux périodes de perte de population continue.

Sur les quinze dernières années (plage de référence pour l'élaboration de la Carte Communale), la population est passée d'environ 157 à 131 habitants, soit une moyenne de -2.4 habitants par an pour une variation annuelle moyenne de -1.6%.

La seule période de croissance démographique a eu lieu entre 1982 et 1999 et c'est entre 1990 et 1999 qu'elle s'est faite la plus soutenue avec l'accueil de 40 nouveaux habitants (probablement en lien avec les naissances suites à l'accueil de ménages en âge d'avoir des enfants, en témoignent les taux du solde naturel sur ces deux dernières décennies, qui sont les plus importants).

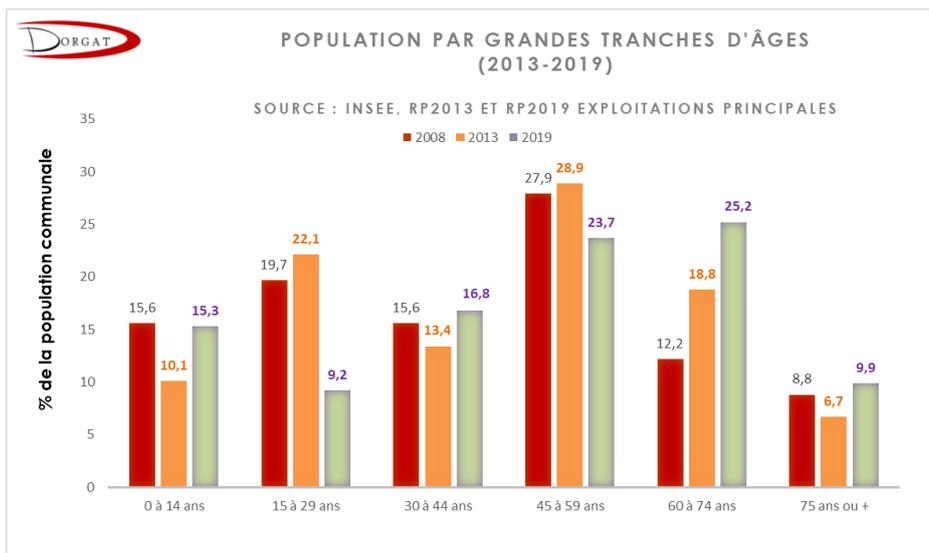
Entre 1999 et 2019, la Commune enregistre une perte continue d'habitants causée par le cumul d'un solde migratoire négatif et d'un solde naturel négatif jusqu'en 2013. L'amélioration du solde naturel depuis 2013 ne suffit pas à relancer la croissance démographique du village comme l'illustre la dégradation du solde migratoire. Toutefois, cette dernière s'explique essentiellement par le départ des étudiants, notamment vers la métropole, selon une dynamique classiquement observée.

Si le desserrement des ménages qui se poursuit entre 1999 et 2019 en passant de 2.6 habitants par ménage à 2.11 peut expliquer une part de cette situation, il ne peut en constituer l'unique motif au regard des deux facteurs ci-avant présentés.

Les modifications et recompositions familiales peuvent peut-être expliquer en partie ce constat. Les divorces et les veuages sont en effet des raisons susceptibles de renforcer le desserrement des ménages ainsi que le déclin démographique.

Il a donc été constaté que l'évolution positive du solde migratoire a permis par le passé de tirer vers le haut la croissance démographique via l'accueil de jeunes ménages (traduit sur les années suivantes par un regain du solde naturel). Ce constat tend à mettre en avant une certaine attractivité du territoire puisque les terrains à bâtir (et l'augmentation du nombre de logements) sont rapidement mis à profit pour permettre l'implantation de nouveaux ménages. En effet, comme il sera détaillé dans le chapitre suivant, l'augmentation du nombre de logements est particulièrement marquée sur la période 1982-1999.

La dynamique inverse observée depuis 1999 en matière de solde migratoire est donc celle qui tire le plus la décroissance de la population de Crécey-sur-Tille. Retrouver cette attractivité apparaît comme nécessaire pour assurer le développement de la collectivité.

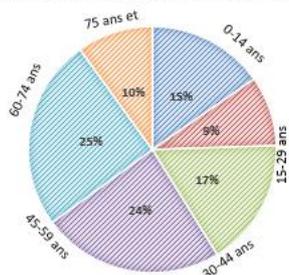


La situation démographique de la Commune se traduit par un certain déséquilibre des différentes tranches d'âges, la Commune présentant une population plutôt âgée, 58.7% des habitants ont plus de 45 ans en 2019. La faible part des 15-29 ans dans la population totale en 2019 illustre les propos évoqués précédemment, à savoir un départ des jeunes actifs ou des étudiants vers la métropole dijonnaise. Toutefois, la part croissante des 30-44 ans illustre l'attractivité de la commune pour les ménages les plus susceptibles d'avoir de enfants, lesquels son susceptible de rechercher la qualité du cadre de vie du village, notamment pour leurs enfants, tout en demeurant à proximité du pôle régional.

Crécey-sur-Tille fait face à un vieillissement de sa population puisque 54.4% des habitants avaient moins de 45 ans en 2013. Ce vieillissement va se poursuivre et s'amplifier si aucun nouveau ménage en âge d'avoir des enfants ne vient s'installer sur la Commune. Le taux de natalité s'améliore mais ne semble pas encore en mesure de contrer cette dynamique puisque les ménages en âge d'avoir des enfants ne représentent que 16.8% de la population. L'intérêt de la Commune réside également dans l'accompagnement des populations de seniors qui quitteront le territoire dans les prochaines années.



RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR GRANDES TRANCHES D'ÂGES EN 2019  
SOURCE : INSEE, RP2009, RP2019 EXPLOITATIONS PRINCIPALES.



La tranche d'âge des plus de 60 ans représente près de 35% de la population communale en 2019, tandis que les jeunes de 0 à 14 ans représentent environ 15% de la population. Le rapport entre générations est donc nettement déséquilibré. Ce constat permet de comprendre la dynamique affectant le solde naturel de la Commune.

La tranche d'âge des 15-29 ans est la plus faible en proportion tandis que celle des 30-44 ans représente moins de 20% de la population, ce qui rend peu probable un renouvellement de la population suffisant pour compenser le vieillissement. Les jeunes actifs qui quittent le territoire n'ont peut-être pas tendance à revenir s'implanter sur la Commune quelques années plus tard.

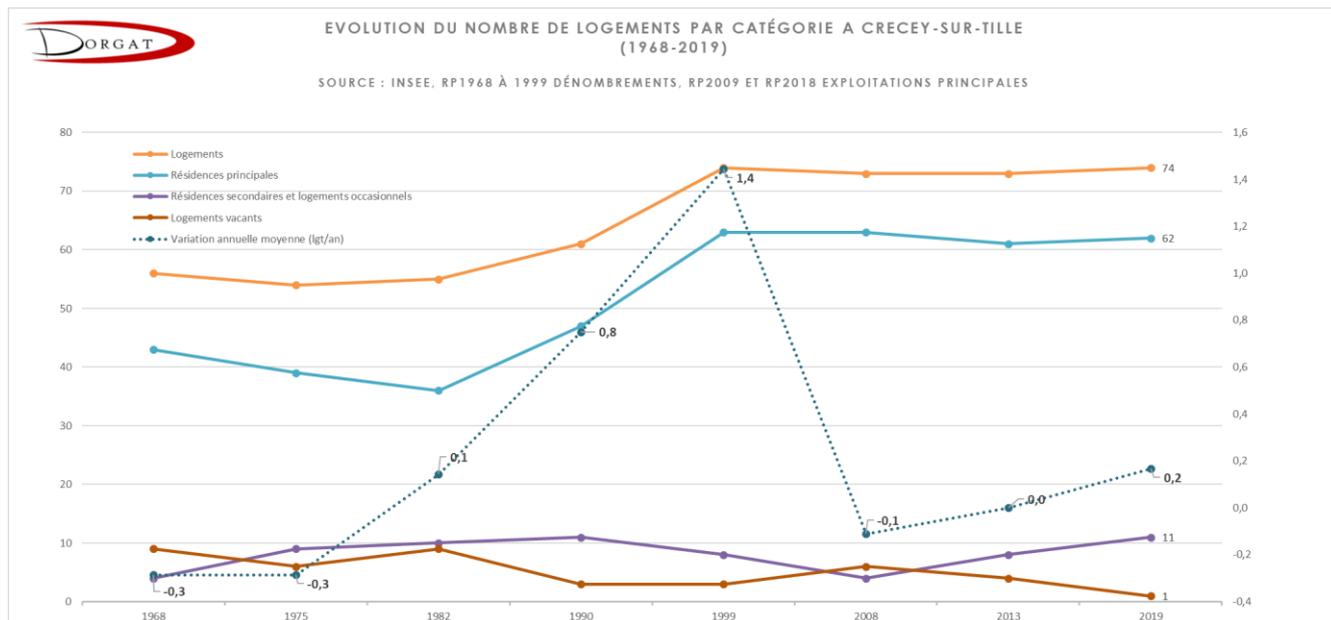
Sans l'accueil de nouveaux ménages en âges d'avoir des enfants, ou avec enfants, la tranche d'âge des 0-14 ans va diminuer au profit d'une augmentation progressive des tranches d'âges plus âgées, notamment celle des plus de 45 ans. Si l'on considère également une probable fuite des habitants (qui touche principalement la tranche d'âge des 15-29 ans qui souhaitent s'implanter plus près des bassins d'emplois et d'enseignement secondaire ou supérieur), l'équilibre démographique de la Commune sera remis en question, ce qui justifie la mise en œuvre d'une planification visant à accueillir les nouveaux ménages nécessaires à la préservation de l'équilibre démographique.



**COMMENT EVOLUE ET SE COMPOSE LE PARC DE LOGEMENTS ?**

**Cadrage global**

Une principale phase de croissance a été mise en avant lors de l'analyse de la courbe de croissance : 1982-1999. Cette phase de croissance se retrouve dans l'analyse de l'évolution du nombre de logements sur la Commune.



	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Logements	56	54	55	61	74	73	73	74
Résidences principales	43	39	36	47	63	63	61	62
Résidences secondaires et logements occasionnels	4	9	10	11	8	4	8	11
Logements vacants	9	6	9	3	3	6	4	1

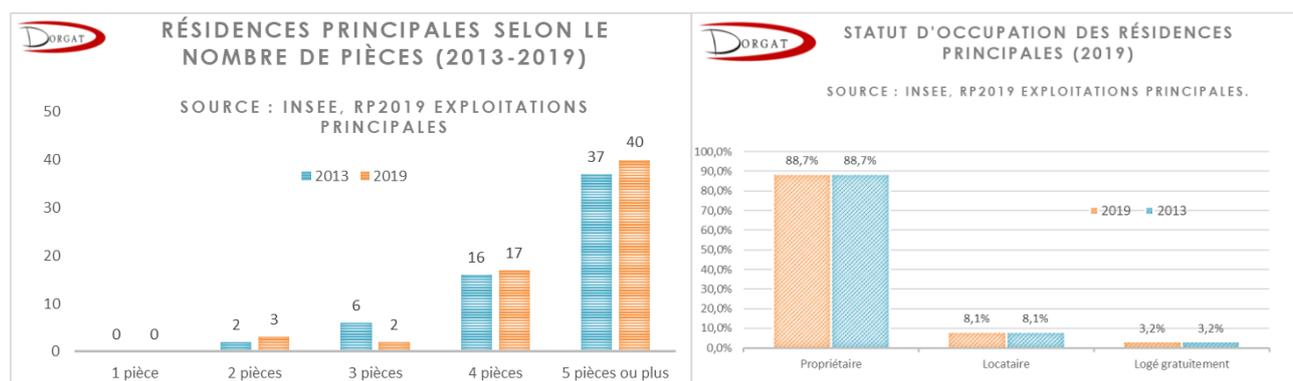
Globalement, entre 1968 et 2019, 18 nouveaux logements ont été réalisés, soit environ +0.3 logement par an. Ce n'est qu'entre les années 1982 et 1999 que le parc a grandement progressé, passant de 55 logements en 1982 à 74 en 1999 (soit un taux de variation de 34.5%). Depuis lors, le parc s'est maintenu à ce niveau, diminué d'un logement durant la période 2008-2013.

En 2019, le parc de logements est composé d'environ 83% de résidences principales. Relativement ancien, il ne se compose que d'un logement vacant (peu mobilisable dans le calcul des projections démographiques), la vacance n'étant pas un problème récurrent sur le territoire. Il y a donc fort à parier que le logement vacant identifié au moment du recensement est plus lié à une vacance saine qu'à une vacance structurelle liée à la vétusté des logements ou à des problèmes d'immobilisme du foncier bâti (problème de succession notamment). La très faible part de logements vacants (assez exceptionnel sur le territoire) souligne également l'attractivité du territoire et témoigne d'une certaine pression foncière sur la Commune. Les ménages peuvent difficilement venir s'installer à Crécey-sur-Tille car l'offre est insuffisante, ce qui peut justifier la solde migratoire négatif.

L'analyse des capacités de renouvellement et de réhabilitation est indispensable en matière de planification et doit être regardée comme un potentiel de développement pour l'accueil de la population à venir. Or cette faible proportion de logements vacants laisse peu de marge en matière de renouvellement et l'accueil de nouveaux habitants devra se faire en grande partie via l'aménagement de nouvelles constructions (dans les espaces encore libres du bourg ou sur des espaces en extensions).

Néanmoins, 11 résidences secondaires sont comptabilisées en 2019, nombre en hausse et qui atteint à nouveau le niveau de 1990. La courbe des logements secondaires présente toutefois une certaine particularité constatée durant la période 1968-1982 puisque le nombre de logements a doublé (10 logements en 1982). Le pic de logements secondaires atteint en 1990 a précédé une période de restriction de leur nombre qui a atteint son seuil le plus bas en 2008. Depuis lors, les résidences secondaires ont cru à nouveau.

Les résidences secondaires ou occasionnelles représentent une part significative du nombre total de logements. Cet état de fait démontre l'attractivité de la commune. Il n'est pas envisageable de mobiliser ces logements dans le potentiel de renouvellement urbain dans la mesure où ils sont d'ores-et-déjà occupés et où leur statut est susceptible d'évoluer dans un avenir proche, reconvertis en résidence principale, soit par de futurs retraités, soit par des ménages jeunes désireux de délaisser leur domicile principal en ville au profit de ces logements secondaires dans un contexte de développement du télétravail et de modification des projets de vie.



Le parc de logements se compose à plus de 64.5% de résidences de grande taille (5 pièces et plus), proportion encore plus importante si on y inclut les logements de 4 pièces qui représentent la seconde typologie de résidence principale en nombre. Cette prédominance des logements de grande taille concorde avec l'habitat en milieu rural et l'attractivité résidentielle des communes rurales situées dans l'aire d'attraction de grandes villes telles que Dijon et à proximité de plus petits pôles tels que Selongey et Is-sur-Tille.

La Commune ne compte qu'un seul appartement sur son territoire et l'offre de petits logements est très restreinte, ne permettant pas de proposer une offre adaptée aux différents parcours de vie (notamment pour les jeunes actifs et les seniors). Cette prédominance des résidences principales de grande taille pourrait, à terme, influencer sur la croissance démographique dans le sens où les seniors (souhaitant rester sur le territoire) mobiliseront ce type de logements plutôt que des logements de plus petites tailles, d'autant que la Carte Communale ne permet pas d'encadrer la typologie de logements réalisés sur la Commune.

Le parc ne compte pas de logements sociaux, ce qui s'explique au regard des caractéristiques de la commune située en milieu rural.

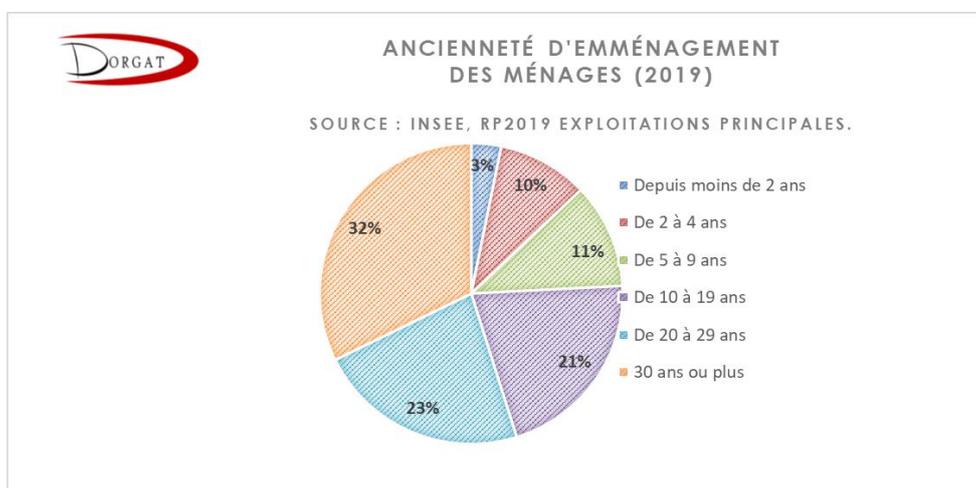
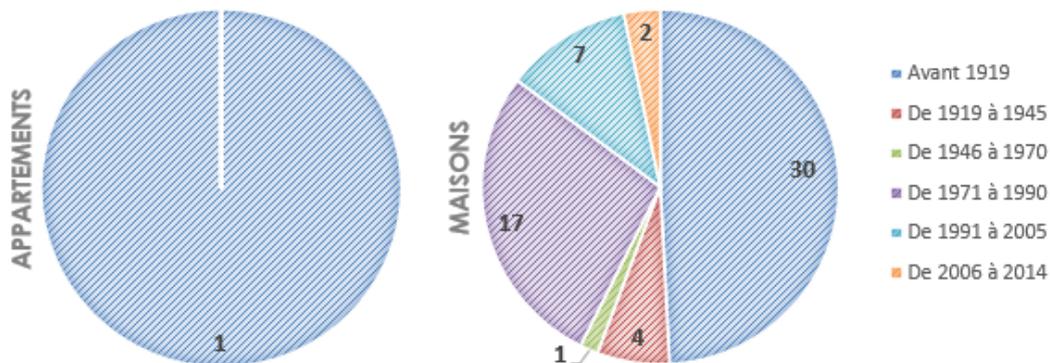
### Ancienneté du parc de logements

Le parc de logements est globalement ancien puisque que près de 50% des logements sont antérieurs à 1919 selon l'INSEE. Toutefois, l'autre partie du parc a majoritairement été bâti entre 1971 et 1990, puis dans une moindre mesure entre 1991 et 2005. Ces périodes d'achèvement récentes des constructions coïncident globalement avec la période de forte croissance démographique s'étalant de 1982 à 1999.

Près de 42% des logements ont été bâtis après 1971 ce qui explique notamment le faible taux de vacance enregistré dans la commune dans la mesure où les logements récents sont plus adaptés aux besoins des ménages et en conséquence moins susceptibles d'être laissés vacants.

### RESIDENCES PRINCIPALES SELON LA PERIODE D'ACHEVEMENT (2019)

SOURCE : INSEE, RP 2019 EXPLOITATIONS PRINCIPALES



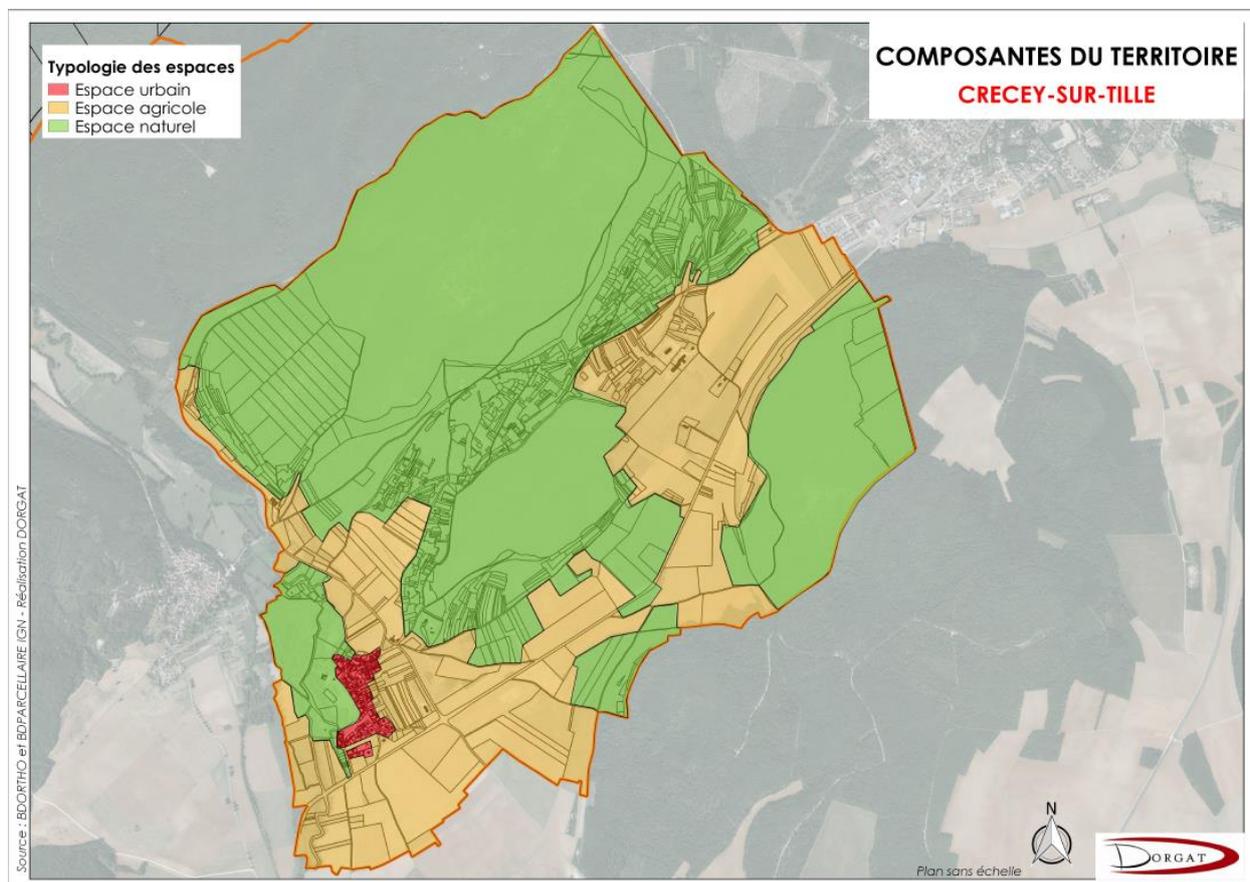
L'ancienneté du parc de logements est à mettre en corrélation avec l'ancienneté d'emménagement des ménages, lesquels sont implantés à plus de 50% depuis plus de 20 ans. Les habitants sont donc bien implantés à Crécey-sur-Tille. Seulement, près de 13% de la population est installée depuis moins de 5 ans, soulignant un faible taux de rotation des ménages, preuve qu'il fait bon vivre au village.

La Commune met donc en exergue deux réalités opposées : les ménages sont majoritairement installés depuis longtemps dans des logements anciens mais une petite part significative s'est installée plus récemment, notamment dans des pavillons neufs. Cette dynamique d'installation récente de nouveaux ménages devrait être plus importante pour assurer à la commune un développement suffisant.

### III. ANALYSE TERRITORIALE



#### QUELLES SONT LES PRINCIPALES COMPOSANTES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE



On constate que le territoire est peu urbanisé et que la majorité du sol est consacré aux milieux naturels (notamment de la forêt). L'autre grande composante économique du territoire est l'activité agricole, présente majoritairement autour des axes routiers, notamment au Sud et au Nord-Est. Le bourg est bien recentré sur lui-même, seuls des bâtiments (dont une habitation) liés à l'activité agricole sont situés à l'écart des constructions. L'opportunité pour le village est de préserver et de renforcer cette compacité de l'espace bâti.

#### L'activité économique :

Population de 15 à 64 ans par type d'activité						
	2008		2013		2019	
<b>Ensemble de la population de 15 à 64 ans</b>	<b>108</b>	<b>100%</b>	<b>108</b>	<b>100%</b>	<b>78</b>	<b>100%</b>
<b>Population d'actifs</b>		<b>73,3%</b>		<b>71,8%</b>		<b>78,2%</b>
Dont actifs ayant un emploi		68,3%		65,5%		75,6%
Dont chômeurs		5,0%		6,4%		2,6%
<b>Population d'inactifs</b>		<b>26,7%</b>		<b>28,2%</b>		<b>21,8%</b>
Dont élèves, étudiants		12,9%		12,7%		5,1%
Dont retraités		10,9%		11,8%		12,8%
Dont autres inactifs		3,0%		3,6%		3,8%

Source INSEE

<b>Equipelement automobile des menages</b>						
	2008		2013		2019	
<b>Ensemble des menages</b>	<b>70</b>	<b>100%</b>	<b>73</b>	<b>100%</b>	<b>62</b>	<b>100%</b>
<b>Au moins un emplacement reserve au stationnement</b>	<b>44</b>	<b>63,0%</b>	<b>50</b>	<b>68,1%</b>	<b>47</b>	<b>75,8%</b>
<b>Au moins une voiture</b>	<b>65</b>	<b>93,2%</b>	<b>72</b>	<b>98,6%</b>	<b>57</b>	<b>91,9%</b>
1 voiture	20	28,8%	27	37,7%	23	37,1%
2 voitures ou plus	45	64,4%	44	60,9%	34	54,8%

Source INSEE

<b>Emploi et activites</b>						
	2008		2013		2019	
<b>Nombre d'emplois sur la commune</b>	<b>11</b>		<b>13</b>		<b>6</b>	
<b>Actifs ayant un emploi resident sur la commune</b>	<b>75</b>		<b>71</b>		<b>60</b>	
Qui travaillent sur la commune	7	10,0%	8	11,1%	4	6,7%
Qui travaillent dans une autre commune	67	90,0%	63	88,9%	56	93,3%

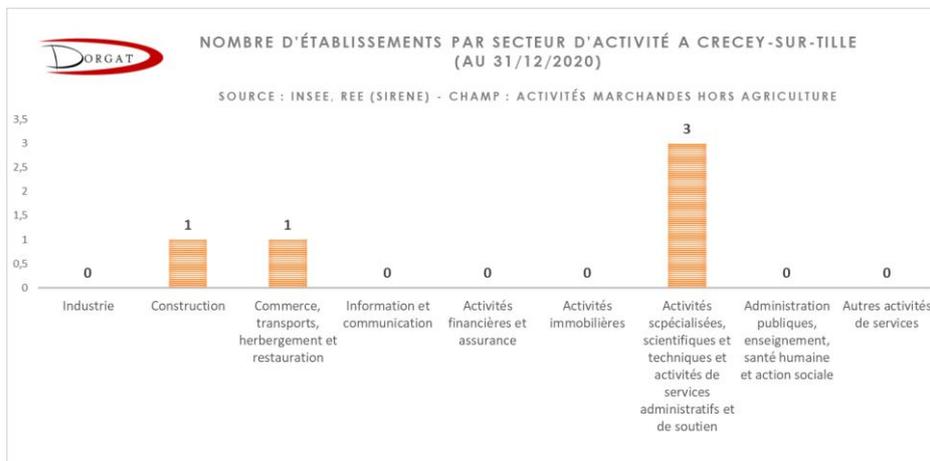
Source INSEE

Entre 2008 et 2019, la part d'actifs (parmi la population de 15 à 64 ans) augmente sur la Commune, passant de 73.3% (de la population de 15 à 64 ans) à 78.2%, témoignant de l'influence périurbaine de la métropole et des bassins d'emplois situés à proximité. Cette hausse a eu lieu en parallèle de la diminution de la population municipale et sur une période où le solde migratoire était négatif. Il semble donc que la fuite d'une part de la population soit notamment liée à celle des élèves et étudiants, non comptabilisés dans la population active. Ceux-ci partent étudier ou travailler dans les pôles urbains et peu semblent revenir à Crécey-sur-Tille pour y travailler. Cette dynamique est un facteur qui tend à aggraver le vieillissement de la population. En effet, la part de retraités quant à elle augmente sur la période de référence.

La hausse du nombre d'actifs entre 2008 et 2019 a compensé une période de restriction de la population active enregistrée entre 2008 et 2013, laquelle pouvant être regardée dans une certaine mesure comme une conséquence de la crise de 2008. De même cette hausse des actifs peut être corrélée à la croissance de la part des 30-44 ans sur la période récente. Les très jeunes actifs et étudiants ne semblent pas s'installer dans le village, en revanche, les ménages plus intégrés socialement et dans le monde du travail y voient un lieu propice d'installation de leur foyer.

La commune est directement sous l'influence des bassins d'emplois puisque 93.3% des actifs résidents quittent le territoire pour aller travailler dans d'autres communes, cela se traduit par une part importante du nombre de ménages équipés d'au moins une voiture. En effet, en 2019, 91.9% des ménages disposent d'au moins une voiture, part en légère baisse par rapport à 2008 (93.2%).

Crécey-sur-Tille est donc une commune sous l'influence périurbaine de la métropole, laquelle se renforce et tend à transformer le village en commune dortoir puisque de 11 emplois disponibles en 2008, il n'en reste que 6 en 2019. Toutefois, l'essentiel des emplois disponibles directement sur place, 4 des 6 en question, sont occupés par des habitants du village, ce qui caractérise un bon taux d'occupation.



Au 31/12/2020, 5 établissements actifs sont recensés à Crécey-sur-Tille, dont 3 dans le secteur des activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien.

L'activité économique à Crécey-sur-Tille reste donc assez limitée en raison de la proximité de la métropole Dijonnaise et des pôles de Selongey et Is-sur-Tille. Cette réalité est cohérente pour une commune rurale située dans l'aire d'attraction d'une métropole.

## Les équipements et services :

Comme cela a été évoqué au cours du diagnostic économique, la commune de Crécey-sur-Tille est une commune rurale dépourvue d'équipements privés et de commerces. La faiblesse quantitative de la demande ainsi que la mutation de l'économie contemporaine expliquent cette réalité. De la sorte, les habitants profitent des équipements et services présents dans les pôles alentours, en premier lieu de par son importance, ceux de la métropole Dijonnaise ; puis dans une moindre ampleur mais davantage pour des achats du quotidien, ceux des pôles d'Is-sur-Tille et de Selongey.

Quant aux équipements publics sur le territoire communal, ils sont peu nombreux, à l'exception de la mairie, de l'église de la nativité ainsi que d'un espace ouvert dédié aux activités sportives situé sur la rue du Moulin, composé d'une cage de football et d'un panier de basketball. Les autres équipements publics sont souvent des ouvrages du XIX<sup>ème</sup> siècle comme l'ancien lavoir, qui doivent davantage être regardés comme des éléments du patrimoine qu'il convient de préserver.

Le caractère bien regroupé de l'urbanisation permet de répondre aux besoins de lien social. De même, les associations permettent de participer à cette composante essentielle du vivre ensemble. On recense ainsi au moins 3 associations : « La Diane de Crécey-sur-Tille » consacrée à la chasse, « GMX Racing team » consacrée aux sports mécaniques et l'« UNAM – Unité Amitié » dédiée aux échanges culturels internationaux.

La mobilité est un enjeu important pour la commune dans la mesure où elle est largement dépendante du bassin d'emplois de la métropole Dijonnaise et que la grande majorité de ses actifs travaillent en dehors des frontières communales. Il en est de même pour les établissements scolaires qui, à mesure de la montée en degrés (de l'école maternelle jusqu'à l'enseignant supérieur), sont de plus en plus susceptibles de se situer en ville, notamment vers ou au sein de la métropole. Les familles sont nécessairement contraintes de se déplacer hors du village pour scolariser leurs enfants. Toutefois, la commune est bien organisée et connectée à son environnement en matière d'éducation.

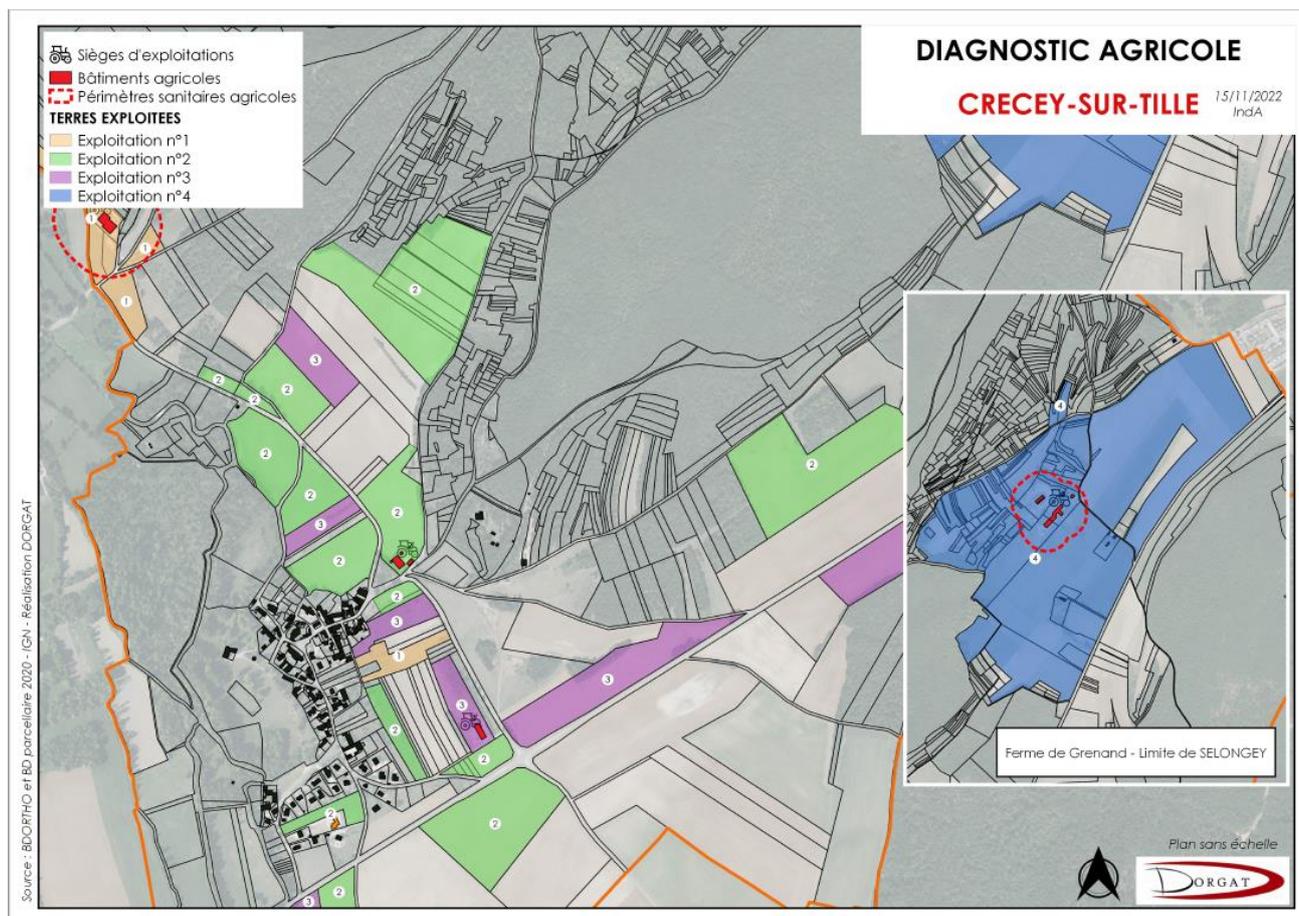
Pour le cycle primaire, les enfants sont en effet scolarisés au sein du RPI Villey-Crécey-Marey, dont les établissements sont localisés : à Villey-sur-Tille pour les classes de la Grande Section de maternelle jusqu'au CE1, puis à Marey-sur-Tille pour les classes du CE2 au CM2. Au sein du RPI, 10 enfants scolarisés proviennent de la commune sur les environ 25. Concernant la Petite et la Moyenne Section de maternelle, une navette assure le transport des enfants vers l'école de Marcilly-sur-Tille, au sein de laquelle 4 enfants de Crécey-sur-Tille sont scolarisés. Pour le cycle secondaire, 5 enfants sont scolarisés au collège et un au lycée. Bien qu'elle possède un statut de « commune rurale », Crécey-sur-Tille est une commune attractive pour les ménages avec enfants qui y trouvent l'ensemble des solutions liées à la scolarisation des enfants, même si celle-ci n'est pas assurée directement sur le territoire communal.

En termes de mobilités et d'infrastructures de transport, la commune en elle-même est peu desservie par les transports collectifs, en particulier en raison de la fermeture de la gare qu'elle partageait avec la commune voisine de Villey (gare située sur le territoire communal de Villey) en 1969. La portion de voie correspondante qui fait partie de la ligne de Saint-Julien (Troyes) à Gray et qui permettait notamment de rejoindre par le chemin de fer la ville d'Is-sur-Tille est à l'état d'abandon. La commune est toutefois desservie par le réseau public régional de bus MOBIGO par la ligne LR125 de Chatillon-sur-Seine à Dijon. La montée s'effectue route d'Is-sur-Tille.

Afin de relier par le train le cœur de l'aire d'attraction à laquelle appartient la commune, à savoir Dijon, il est possible de réaliser un parcours multimodal en prenant le train à Is-sur-Tille, la commune voisine. Ce trajet en Train Express Régional (TER) est assuré par la SNCF à raison de 11 allers-retours par jour, pour une durée de trajet de l'ordre de 34 minutes, entre 6h18 du matin et 20h05 le soir. Crécey-sur-Tille présente donc un intérêt pour les travailleurs urbains qui souhaitent vivre dans un cadre rural en se déplaçant en transports en commun, ceci d'autant plus dans un contexte de développement du télétravail.

En matière routière, la commune de Crécey-sur-Tille est bien desservie par le réseau départemental dans la mesure où elle est traversée par la RD3 qui la relie notamment à la commune de Selongey au nord, trouvant par la même occasion un accès très rapide à l'autoroute A31 (Autoroute de Lorraine-Bourgogne). Dès lors, le réseau autoroutier est accessible en moins de 15 minutes en automobile. Cette même route D3 est connectée au sud-ouest à la RD959 qui lie ainsi en moins de 10 minutes le village au pôle d'Is-sur-Tille. En quelques 25 minutes vers le sud, il est possible de relier l'entrée nord de la métropole régionale qu'est Dijon.

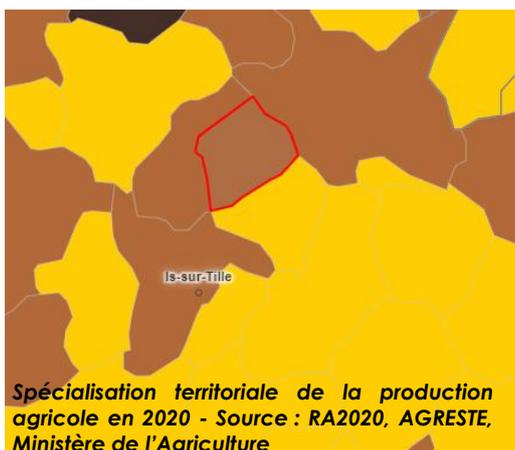
## L'activité agricole :



L'activité agricole demeure importante à Crécey-sur-Tille, notamment au regard de l'usage qui est fait des sols ainsi que de la présence de plusieurs bâtiments agricoles.

Les agriculteurs exploitent encore quelques terres au sein de la morphologie urbaine et autour de la trame urbaine, toutefois, la majorité des terres agricoles est localisée à l'écart de l'urbanisation, tout en étant mêlée avec les espaces naturels, en particulier forestiers.

Le diagnostic se base sur les données mises à disposition par le Ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté Alimentaire (et relayé par la DRAAF) au travers de ses données AGRESTE du recensement agricole de 2020. Il est complété par les éléments d'information issus d'une réunion réunissant les exploitants agricoles sur la commune, lesquels ont répondu à un questionnaire agricole permettant d'affiner l'état des lieux de l'activité agricole. Le diagnostic permet la mise en évidence, pour l'agriculture, des enjeux, contraintes et problématiques divers liés à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme.



La commune appartient à la « Petite Région Agricole » du « Plateau Langrois, Montagne » du département de la Côte d'Or.

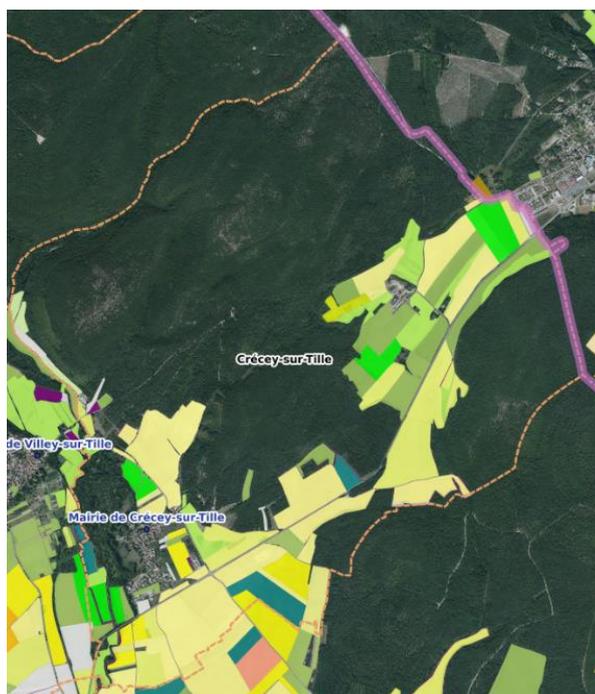
Selon la base de données AGRESTE de la DRAAF (Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt) de Bourgogne-Franche-Comté pour le recensement agricole 2020, l'orientation technico-économique de la commune de Crécey-sur-Tille est la polyculture et/ou le polyélevage. La plupart des communes situées au Sud sont consacrées à une production de céréales et/ou d'oléoprotéagineux tandis que les communes situées au Nord sont globalement consacrées à la même orientation technico-économique.

Le même recensement fait état d'un total de 2 exploitations agricoles sur le territoire communal, soit la perte d'une exploitation depuis le dernier recensement de 2010. Néanmoins, il semble, au regard des résultats de la réunion agricole ainsi que de ceux des questionnaires, que les dernières données omettent un exploitant dont le siège social est situé à Crécey-sur-Tille.

Le recensement agricole met en évidence une Surface Agricole Utilisée en 2020 de 333 hectares, surface en diminution de 117 hectares par rapport au recensement de 2010 (450 ha), soit une perte de 26.1% de SAU. Toutefois, au regard de ces données, il est légitime de confirmer l'importance de l'activité agricole à Crécey-sur-Tille dans la mesure où elle représente environ 31% de la surface communale.

Le Registre parcellaire graphique (RPG) permet de connaître la localisation et certaines caractéristiques des parcelles et îlots des exploitants agricoles ayant déposé une déclaration en vue d'une aide de la PAC (Politique Agricole Commune au sein de l'Union Européenne).

Il faut donc garder à l'esprit que des surfaces agricoles, peuvent être manquantes. Malgré certains aspects lacunaires, le RPG permet tout de même de mettre en évidence que la culture des céréales et des oléagineux est significative à l'échelle de la commune, tout en démontrant que l'orientation technico-économique majoritaire est bien la polyculture/polyélevage.



**Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2021**

Source : RPG21 – Géoportail

	Blé tendre		Gel (surface gelée sans production)
	Maïs grain et ensilage		Gel industriel
	Orge		Autres gels
	Autres céréales		Riz
	Colza		Légumineuses à grains
	Tournesol		Fourrage
	Autre oléagineux		Estives et landes
	Protéagineux		Prairies permanentes
	Plantes à fibres		Prairies temporaires
	Semences		

Sur la Commune, des bâtiments d'élevage et certaines de leurs annexes font l'objet de périmètres de protection sanitaire fixés notamment par le régime ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement). Un travail en commun a été réalisé avec les agriculteurs pour repérer ces bâtiments agricoles et identifier l'impact des périmètres éventuels.

En effet, ces périmètres impliquent le respect de règles d'éloignement de minimum 100 mètres entre ces bâtiments et les habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Il est rappelé, en application de l'article L.111-3 du code rural, que la même exigence d'éloignement est imposée à toute nouvelle construction, à usage non agricole, d'habitation ou de locaux habituellement occupés par des tiers par rapport à un bâtiment d'élevage, ou annexe de bâtiment d'élevage régulièrement implanté.

Pour une parfaite information des citoyens, la carte communale doit intégrer ces contraintes dans son zonage. Il est en effet inutile, et trompeur, de classer en zone constructible des terrains qui sont impactés par un périmètre sanitaire, puisque les constructions d'habitation ne seront pas autorisées, sachant que les prescriptions fixées par le RSD sont opposables aux autorisations d'urbanisme et que les prescriptions applicables aux ICPE font partie des éléments dont il est tenu compte dans le cadre de la délivrance desdites autorisations d'urbanisme.

Toutefois, pour Crécey-sur-Tille, les bâtiments en question étant situés bien à l'écart de la zone urbanisée et des espaces ayant vocation à accueillir des nouvelles constructions, ces périmètres n'ont que peu d'importance en l'espèce. Les exploitations concernées sont celle situées à l'extrême Nord-Est en direction de Selongey ainsi que la seconde, isolée en direction du Nord.

Aucun Indicateur Géographique Protégé (IGP) ou Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) n'est recensé sur le territoire communal. La majorité des exploitants intervenant sur le territoire appartient à une forme de groupement agricole : CUMA (Coopération d'Utilisation de Matériels Agricoles) ou coopérative agricole.

Le tableau ci-dessous permet de synthétiser les informations obtenues lors de la réunion agricole :

Exploitant	Siège social	Terres exploitées	Type d'exploitation	Bâtiments sur la Commune	Liste des projets recensés
N°1	Villey-sur-Tille	7.3 Ha en location sur la commune 1.4 Ha en location sur Marey-sur-Tille	Céréales Bovins à viande (>100)	Stabulation Silo	Extension du site actuel
N°2	Crécey-sur-Tille	333 Ha en location sur la commune	Céréales Oléagineux	Bâtiment de stockage Silo	/
N°3	Crécey-sur-Tille	9.83 Ha en propriété sur la commune	Céréales	Bâtiment de stockage	/
N°4	Crécey-sur-Tille	125 Ha sur la commune	Céréales Bovins à viande (environ 25) Bovins à lait (environ 50)	Stabulation Bâtiment de stockage Silo	/

Aucun dispositif d'irrigation des cultures n'est évoqué par les exploitants. Un agriculteur déplore le manque d'entretien de certains chemins, générant quelques difficultés dans les déplacements agricoles. De même, un autre exploitant fait état du gêne occasionné selon lui sur le bétail par les éoliennes implantée aux alentours.

En l'état, un seul projet en matière agricole est recensé à Crécey-sur-Tille et consiste en l'extension sur site d'un bâtiment d'exploitation. Toutefois, ce dernier n'aurait aucun impact sur le développement de l'urbanisation résidentielle dans la mesure où l'exploitation en question est située dans une zone isolée au nord du village.

Le diagnostic agricole met en évidence l'importance sur le territoire communal de l'activité d'élevage. Ainsi, la commune s'inscrit bien dans son environnement agricole, tout en étant plus diversifiée que les communes situées au Sud du territoire dans la mesure où cultures de céréales et élevage cohabitent.

Dans l'ensemble, l'activité agricole demeure importante à Crécey-sur-Tille. Organisée de façon globale à l'extérieur du bourg, elle n'est quasiment pas menacée par les perspectives d'urbanisation et de développement. Néanmoins, de rares terres agricoles sont exploitées à proximité des habitations, notamment au Sud du village. Il convient donc de préserver, dans la mesure du possible, ces espaces agricoles.



## QUELS SONT LES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION ?

### Le patrimoine communal :

La Commune ne possède que peu d'équipements et espaces publics, la qualité urbaine du bourg est donc principalement liée aux composantes architecturales des logements privés. Notamment aux bâtiments en pierre de Bourgogne, aux murs d'enceintes en pierre sèche en limite de voie publique, à la végétation présente sur les parcelles privées et en bordure du domaine public... La fontaine-lavoir du bourg ainsi que le lavoir situé au nord du village sont des marqueurs du patrimoine rural de la commune. L'environnement naturel et agricole du village participe à sa mise en valeur.



Le château est l'élément le plus qualitatif et caractéristique du patrimoine communal. Edifié sur les fondations d'un ancien château médiéval, ce château privé est entouré d'un vaste parc arboré, ceinturé de hauts murs de pierres et est bordé par la Tille. Il faut toutefois noter sa dégradation et le défaut d'entretien des bâtiments, notamment des communs qui sont pour la plupart en voie d'effondrement. L'ancien moulin, devenu habitation, est un autre élément marquant du patrimoine communal qui souligne l'importance passée de la rivière pour le territoire.



La Commune ne possède pas de service à la population, ce qui engendre deux conséquences qui doivent être prises en compte : l'isolement des séniors (la part des séniors étant de plus en plus importante dans la Commune) et l'accroissement des besoins de mobilité.

## Le réseau d'eau potable :

L'eau potable est gérée par le syndicat intercommunal des eaux de Villey-Crécey (SIAEP). La source d'alimentation est le puits de captage « Prés Craneley » dont l'autorisation de prélèvement date du 15/12/1968.

Crécey-sur-Tille est classée, au même titre que les 4 autres communes du groupement de Cartes communales, en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) par l'arrêté préfectoral portant classement en ZRE du 25/06/2010 pour la « ZRE du bassin de la Tille et de la nappe profonde de la Tille ». Ce classement concerne les eaux superficielles et souterraines associées à partir du sol. Le volume de prélèvement est donc soumis à déclaration en vertu de l'application de la nomenclature de l'article R214-1 du Code de l'Environnement.

Le volume de prélèvement autorisé pour l'ensemble du territoire du syndicat Villey-Crécey est de 140 m<sup>3</sup> / jour soit environ 51 100 m<sup>3</sup> / an. La consommation réelle actuelle est d'environ 20 000m<sup>3</sup> / an pour l'ensemble du syndicat, soit environ 55 m<sup>3</sup> / jour. En conséquence, plus de la moitié du potentiel de prélèvement demeure mobilisable, ce qui couvrira largement les besoins en adduction d'eau potable induits par le projet de carte communale dans la mesure où celui-ci ne consiste pas en un doublement de la population.

## Les autres réseaux :

La Commune ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif, les constructions sont donc concernées par le réseau d'assainissement non collectif, géré en régie par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) de la COVATI.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée précise que « tout projet doit viser *a minima* la transparence hydraulique de son aménagement vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales en favorisant l'infiltration ou la rétention à la source ».

Conformément à l'article L.541-2 du Code de l'Environnement, « Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre. Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. ».

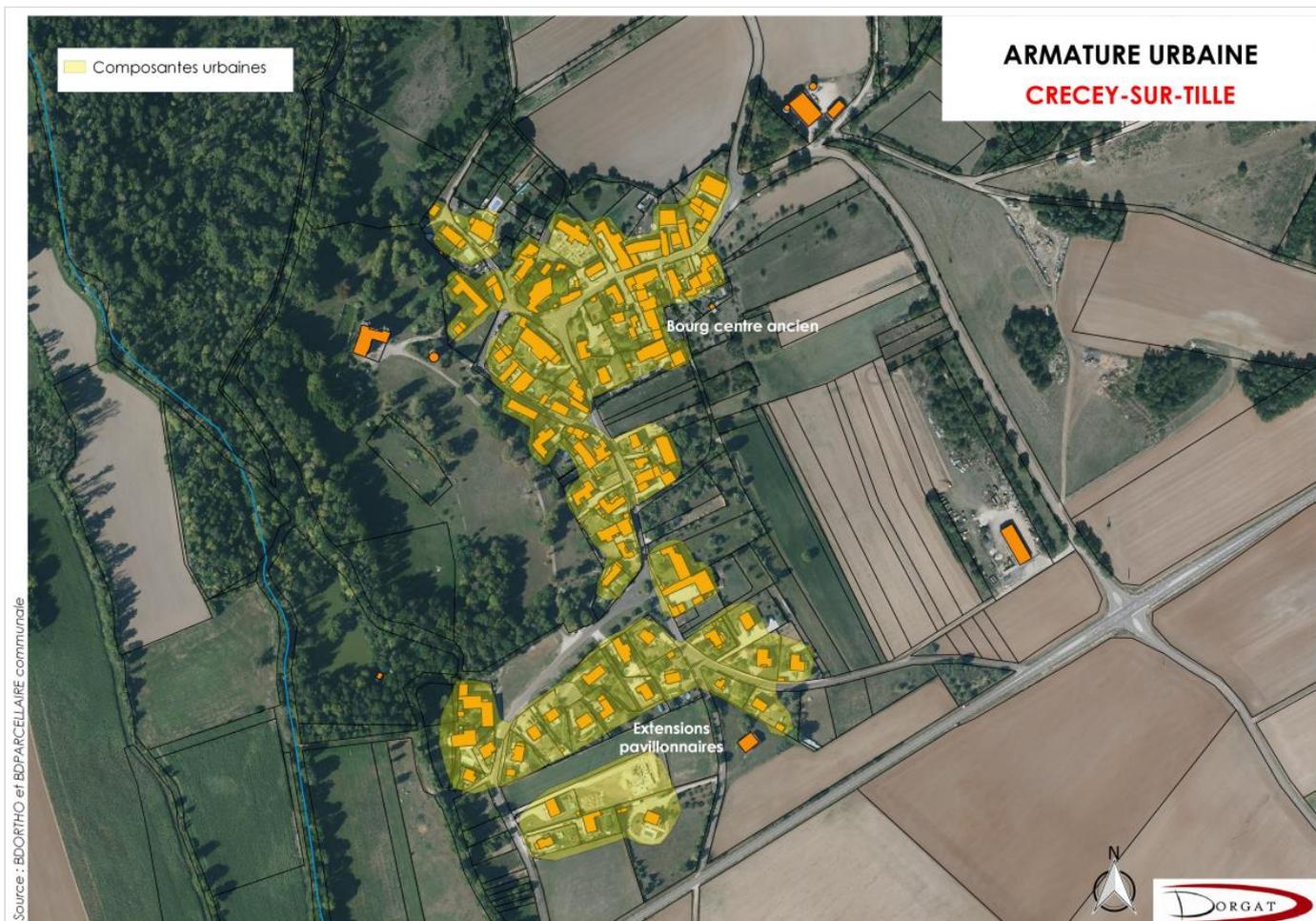
D'un point de vue communal et intercommunal, l'organisation de la collecte et du traitement des déchets s'appuie sur les éléments suivants :

- Le ramassage des ordures hebdomadaire s'effectue le lundi, en porte à porte sur l'ensemble de la Commune, par l'intermédiaire du Syndicat Mixte des Ordures Ménagères (SMOM).
- Le ramassage du tri sélectif est effectué dans les mêmes conditions un lundi sur deux.
- La déchetterie la plus proche est celle d'Is-sur-Tille.
- Il n'existe pas d'ancienne décharge sur la Commune.

## IV. ANALYSE URBAINE ET PAYSAGÈRE



### QUELLE EST LA STRUCTURE URBAINE ACTUELLE DU VILLAGE ?



Crécey-sur-Tille est composé d'un centre ancien prenant la forme d'un village rue. Les constructions sont implantées de part et d'autre de la rue de Bourgogne. La trame urbaine est essentiellement regroupée autour du noyau ancien, le territoire présente peu de constructions isolées. L'armature urbaine est contrainte au nord par la topographie, à l'ouest par les boisements et la ripisylve de la Tille, au sud par la RD3.

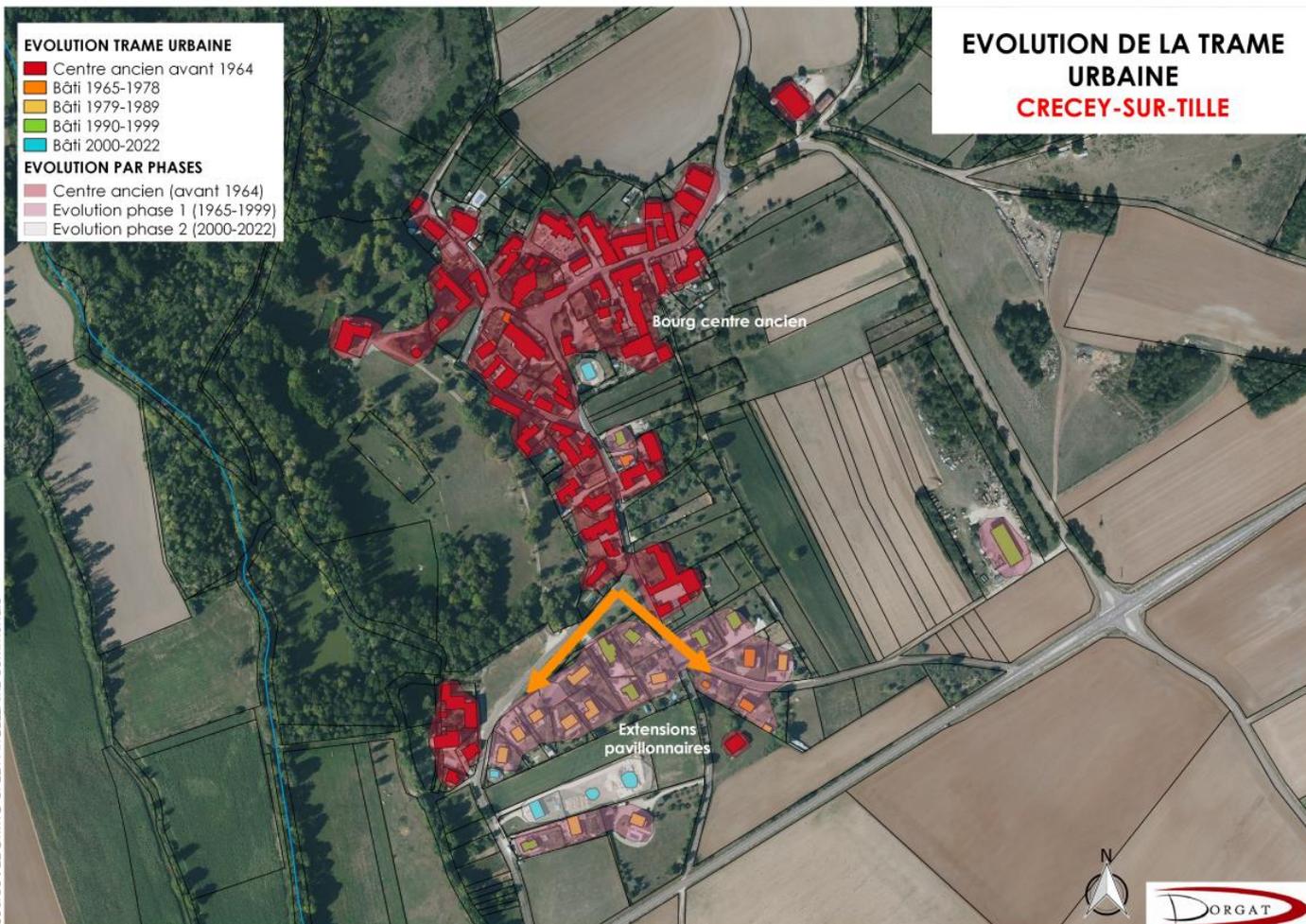
La structure urbaine se compose de deux principales entités, le centre ancien implanté au nord sur la RD120c « rue de Bourgogne » à proximité de l'église d'une part, et des constructions pavillonnaires plus au sud. Un ancien écart de construction au sud correspond au moulin. L'urbanisation a depuis relié cet écart au centre-bourg.

L'espace public est plutôt resserré. On note l'absence de grande place publique et donc l'absence de grande perspective au sein du village. Le cœur social est très concentré autour du pôle mairie-église-cimetière.

**B**

**COMMENT A EVOLUE LA TRAME URBAINE ?**

**EVOLUTION DE LA TRAME URBAINE  
CRECEY-SUR-TILLE**



Le centre ancien se compose de grosses résidences implantées, pour la plupart sur rue ou en retrait mais closes par un mur ou demi-mur de pierres, parfois surmonté d'un grillage en fer-forgé. Il se caractérise par une certaine homogénéité des matériaux et formes architecturales.



Source : DORGAT

L'urbanisation du village après 1964 s'est faite principalement vers le sud : entre les rues du Moulin, du Champ Martin et la Route Départementale 3. Elle a contribué à modifier la typologie de Crécey-sur-Tille qui était jusqu'ici un village rue. Cette urbanisation, de type pavillonnaire, s'est développée entre la fin des années 1970 et le début des années 1980. Il s'agit de pavillons caractéristiques de la fin des Trente glorieuses, implantés en centre de parcelle, adaptés aux nouveaux modes de déplacements d'alors par automobile.



Source : DORGAT

Cette zone du territoire communal s'urbanise encore quelque peu jusqu'à la fin des années 1990 mais à un rythme et dans des proportions moindres. Il s'agit essentiellement du comblement de certains terrains demeurés libres dans ce nouvel espace urbain pavillonnaire. Ce mode d'urbanisation a le mérite de demeurer assez compact et recentré sur lui-même, bien qu'il consiste en une forme d'étalement urbain.

En 2001, la trame urbaine de Crécey-sur-Tille est quasiment identique à celle observée en 2022, à l'exception de quelques constructions récentes des années 2010-2020. L'urbanisation du village a donc été extrêmement modérée au cours des 20 dernières années. De plus, cette dernière s'est réalisée sans produire d'étalement nouveau le long des axes de communications puisqu'elle s'est au contraire réalisée en continuité du tissu pavillonnaire du sud du village, participant ainsi à sa densification.

La dynamique d'urbanisation qui s'observe actuellement est celle qui consiste au comblement des espaces laissés libres entre les pavillons des années 1980 au sud de la commune et les rues du Moulin et du fossé.



Source : DORGAT



## QUELLE EST LA CONSOMMATION FONCIERE DU TERRITOIRE ENREGISTREE CES DIX DERNIERES ANNEES ?

### Méthodologie :

La **loi climat et résilience du 22/08/2021** impose de diviser par deux le rythme de la consommation des terres agricoles et naturelles dans les 10 années suivant la promulgation de la loi, par rapport aux dix années précédentes.

La loi ayant été promulguée le 24/08/2021, la période de référence retenue pour le recensement des consommations foncières passées au titre de cette loi est de **01/2011 à 12/2020**.

Cette analyse est réalisée au regard des informations mobilisables au titre de la base des données du **Portail de l'Artificialisation des Sols** (outil développé par le CEREMA), ainsi que par une **analyse combinée par photo interprétation sur les fonds aériens disponibles en 2010 et 2020**.

### Définition des notions abordées :

Avant de présenter le détail de l'étude de consommation il est nécessaire de préciser les notions employées, qui sont celles issues du décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme.

- Consommation d'espace : La loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés. La définition ne fait pas l'objet d'un décret d'application. Cependant, une note de doctrine nationale est en cours d'élaboration. L'article 194 de la Loi Climat prévoit "un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes".
- Nomenclature de l'artificialisation des sols annexée à l'article R.101-1 du Code de l'urbanisme : Cette notion de "consommation d'espaces" ne doit pas être confondue avec la notion d'artificialisation définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. » (article 192 de la loi « Climat et résilience »). Sont considérées comme des surface artificialisées ou non artificialisées les emprises suivantes\_:

ANNEXE  
À L'ARTICLE R. 101-1 DU CODE DE L'URBANISME

Catégories de surfaces	
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.
	4° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
	5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
	7° Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
	8° Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.

### Présentation des données :

Le tableau ci-dessous permet de dresser l'état des surfaces artificialisées identifiées au titre du Portail de l'Artificialisation des Sols.

A noter ici que la notion d'artificialisation englobe de manière générale celle de la consommation (des terres consommées sont nécessairement artificialisées, mais des terres artificialisées peuvent ne pas être consommées).

En effet, l'article 191 de la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets précise : « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi ».

Une circulaire 4 août 2022 du Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires rappelle que les trajectoires de réduction de la consommation d'espace pour atteindre le Zéro artificialisation nette doivent être arbitrées dans les documents de planification des régions (SRADDET) et collectivités du bloc local (SCoT et PLUi). La loi prévoit pour cela la mise en place des conférences des SCoT qui peuvent établir des propositions à destination des régions.

A ce jour le SRADDET de Bourgogne Franche-Comté est en cours de modification pour intégrer les objectifs de la Loi Climat. Son approbation est prévue pour mi 2023. L'application de l'objectif de réduction de 50% de la consommation d'espaces n'est donc pas imposée à l'échelle communale.

### Données du portail de l'artificialisation - OAS

	Total emprise artificialisée	À vocation d'activités	À vocation d'habitat	À vocation mixte	À vocation inconnue
2011	0	0	0	0	0
2012	410	0	410	0	0
2013	0	0	0	0	0
2014	0	0	0	0	0
2015	2639	0	2639	0	0
2016	58	0	58	0	0
2017	0	0	0	0	0
2018	0	0	0	0	0
2019	0	0	0	0	0
2020	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>3107 m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>3107</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Les données du portail de l'artificialisation des sols mettent en avant un potentiel de terres artificialisées d'environ 0,31 hectares, en totalité dédiés aux besoins de l'habitat.

**Étude de consommation par photo-interprétation 2011-2021 :**

L'étude par photo-interprétation se base sur les BD ORTHO de l'IGN de 2020 et de 2010 (à défaut de base de données aérienne de 2011).

Sur la période 01/2011 – 12/2020, l'emprise des terres consommées / artificialisées est liée à la réalisation de :

- 1 logement pavillonnaire pour une surface totale de 1214m²
- 1 logement pavillonnaire dont la construction a débuté en 2020 pour une surface totale de 3150 m².

Globalement, l'emprise des terres consommées / artificialisées (soit **0.44 ha**, les surfaces artificialisées et consommées étant identiques dans la mesure où les constructions ont été réalisées sur un espace agricole) est supérieur à celle constatée au travers du portail de l'artificialisation des sols.

**Dans cette situation, les données de l'étude par photo-interprétation seront préférentiellement retenues car il apparaît que les données de l'OAS ne sont pas à jour**, notamment en ce qu'elles omettent visiblement le pavillon construit en 2020. Or ce pavillon est visible sur la photo-aérienne de 2020, ses fondations étant réalisées et les murs étant en cours d'édification. De plus, ceci se justifie d'autant plus dans la mesure où les données SIT@DEL2 mettent en évidence un logement individuel autorisé en 2020.

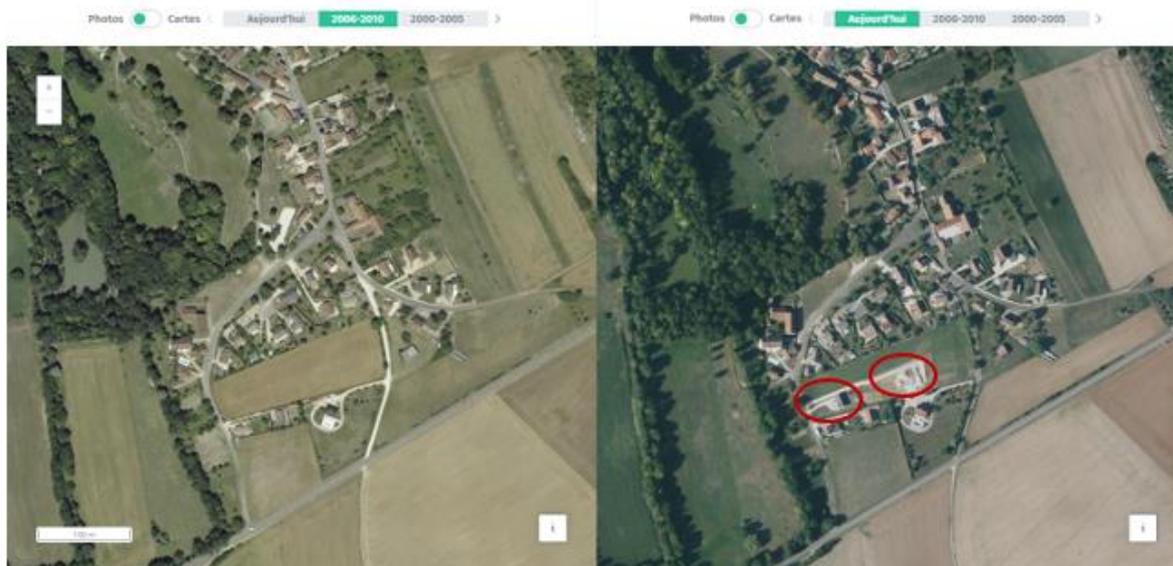
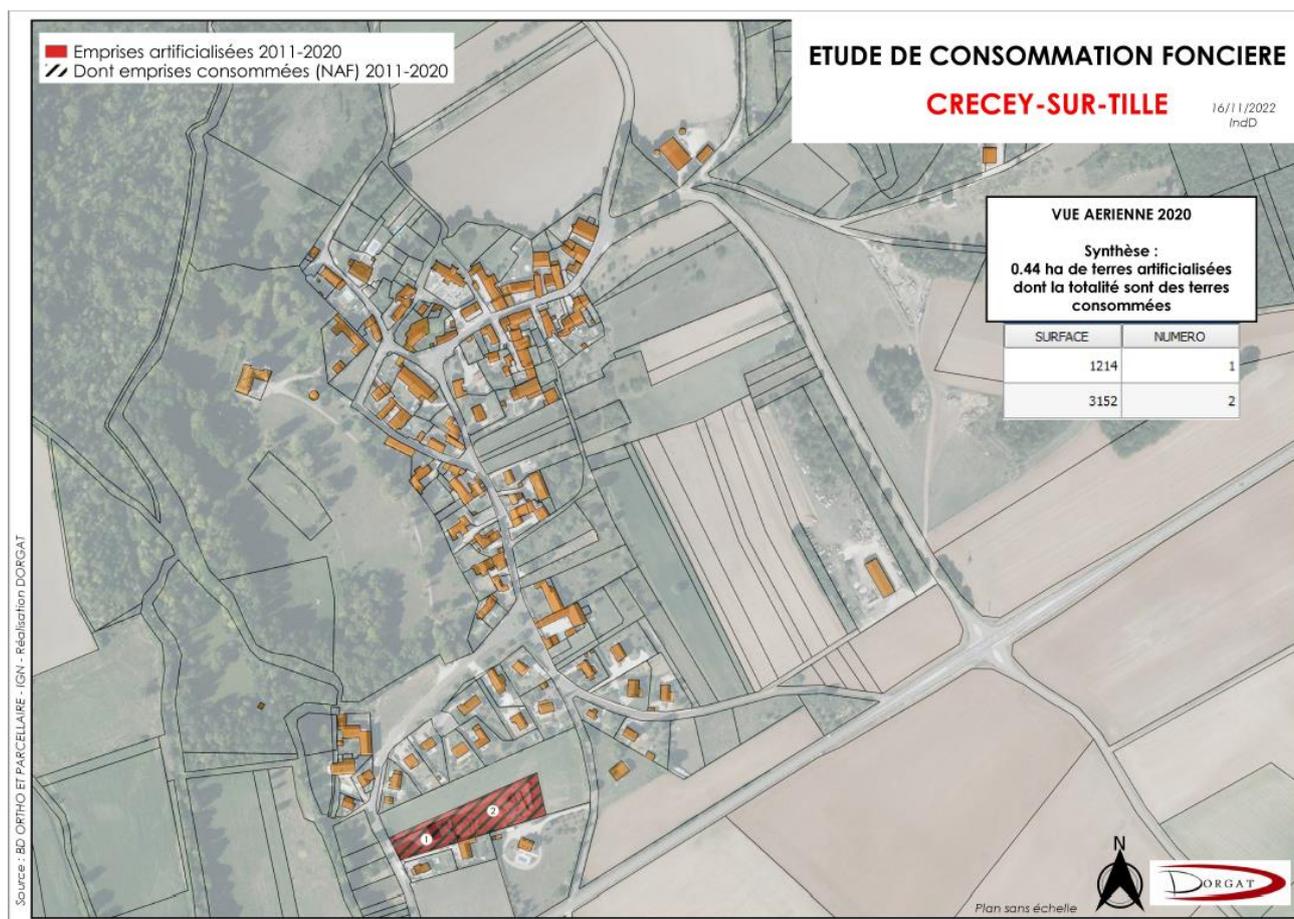


Illustration de l'urbanisation sur la période – Remonter le temps, Géoportail, IGN

Pour la période 2021-2022, il n'est recensé aucune construction nouvelle. Par conséquent, le potentiel d'urbanisation pour la période de la Carte communale est plein et entier et ne devra souffrir d'aucune déduction de construction réalisée en 2021-2022.

Synthèse des analyses sur les 10 dernières années		Total potentiel sur 10 ans	Période supplémentaire de 5 ans (pour une durée de CCo projetée sur 15 ans)	Total potentiel sur 15 ans
Terres artificialisées	0,44 Ha	$0.44 / 2 = 0.22$ ha	$(0.22 / 2) / 2 = 0.05$ Ha	0,27 ha
Terres consommées	0,44 Ha	$0.44 / 2 = 0.22$ Ha	$(0.22/2) / 2 = 0.05$ Ha	0,27 Ha



L'étude de la consommation foncière (par photos-interprétations) observée sur les 10 dernières années (période 2011-2020), démontre que la commune de Crécey-sur-Tille a connu une très faible urbanisation ainsi qu'une faible artificialisation de ses sols. De plus, la totalité des sols consommés l'a été à des fins résidentielles. En effet, près de 0.44 ha ont été urbanisés afin de bâtir des logements.

Il faut noter que les surfaces consommées accueillent désormais deux logements neufs, sous la forme de pavillons dont l'un possède une piscine enterrée. Ces derniers ont été érigés en limite sud du village, à proximité d'autres pavillons mais restent séparés du tissu pavillonnaire plus au nord par une vaste parcelle agricole. Ils ont été produits en consommation foncière puisque leur construction a consisté en l'urbanisation de terres auparavant agricoles.

La faible quantité de constructions recensées sur la période tend à s'expliquer par les limites de l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) ainsi que par une certaine rétention foncière de la part de quelques propriétaires, ceci alors même qu'une demande en terrain à bâtir est reconnue depuis plusieurs années. Cette distorsion entre offre et demande ayant par ailleurs motivé l'élaboration de cette carte communale.

Dans la poursuite des objectifs de la loi climat et résilience, le potentiel d'artificialisation et de consommation théorique des sols pour les 10 ans à venir correspond à la consommation mise en évidence dans l'étude de consommation foncière, réduite de 50%. Dans la mesure où cette Carte communale opère une projection sur +15 ans, un prorata est pris en compte pour les 5 années supplémentaires. Ainsi, environ 0.27 ha de terres sont théoriquement artificialisables d'ici décembre 2036. Le potentiel de consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) est identique dans la mesure où la totalité de l'artificialisation passée, observée sur les 10 dernières années, l'a été en consommation d'espaces NAF.

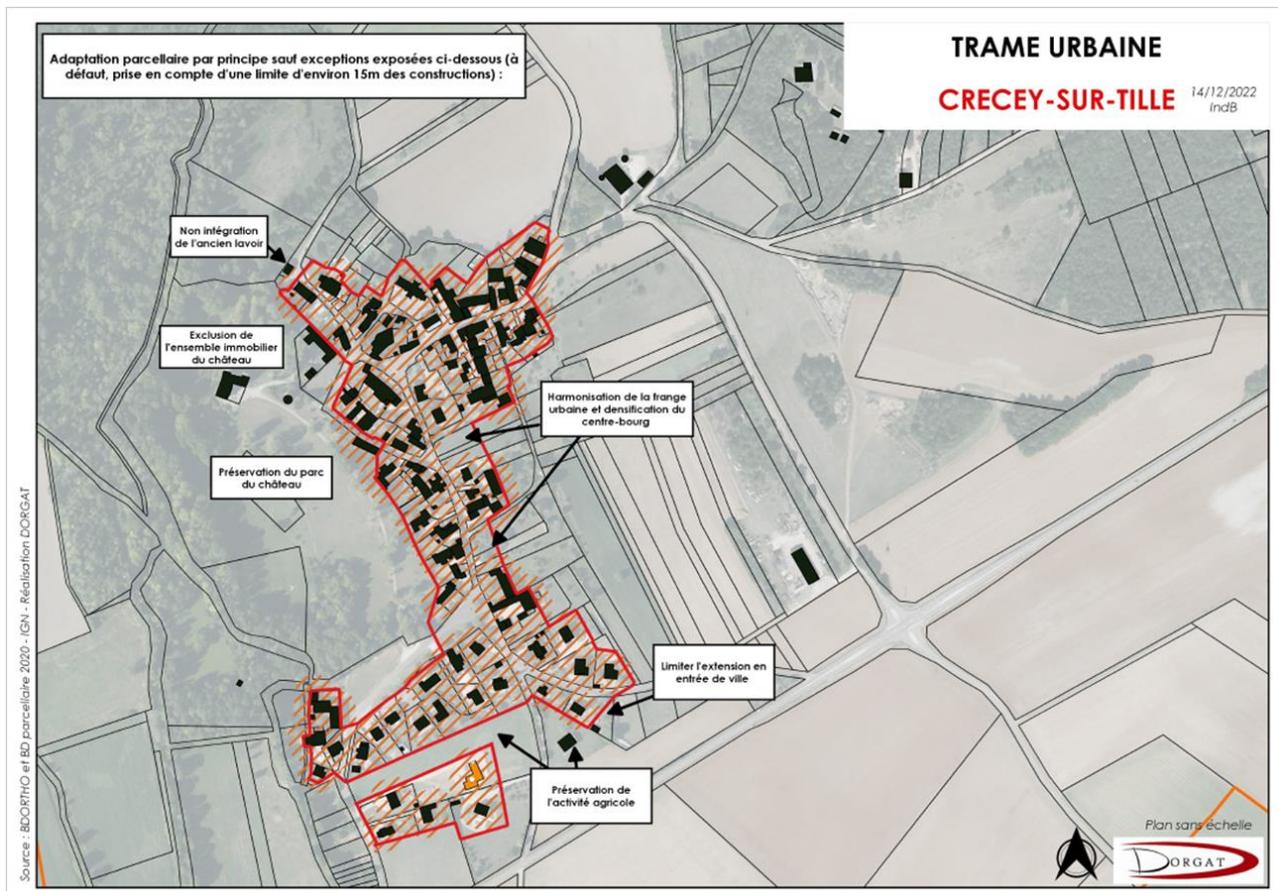
**Le potentiel théorique de consommation d'espaces NAF d'ici décembre 2036 est donc de 0.27 ha.**

## V. LES CAPACITÉS DE RENOUVELLEMENT

### A QUELLE EST L'EMPRISE DE LA PARTIE ACTUELLEMENT URBANISÉE ?

À titre liminaire, il est rappelé que la notion de Partie Actuellement Urbanisée n'a pas de définition juridique encadrée, cette dernière est éclairée par les différentes jurisprudences qui ont définies un nombre de critères à prendre en compte dont : la notion de contiguïté ou de proximité immédiate, l'existence de terrain voisin déjà construits, le type d'urbanisation et d'habitat du secteur.

Ainsi, la jurisprudence permet d'écarter de la définition de la PAU « des terrains formant un compartiment nettement distinct d'une zone urbanisée, bien qu'un des terrains jouxte des parcelles supportant des constructions et formant un espace naturel homogène – CE-18-10-2002 - G.Turbe- ». Cette jurisprudence s'applique en matière de sauvegarde de l'activité agricole qui implique que les « vastes » ensembles agricoles situés au sein du bourg ne soient pas scindés.



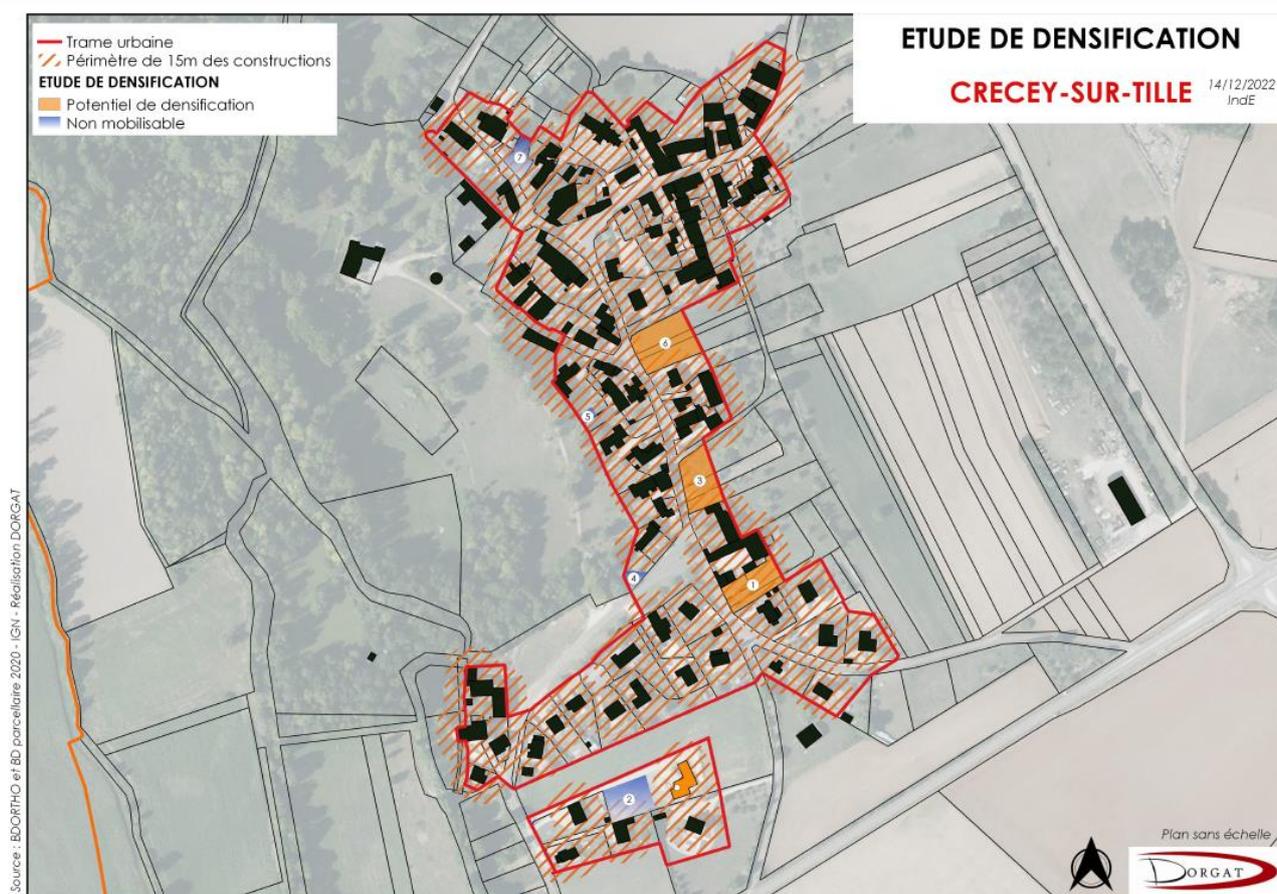
La définition de la Partie Actuellement Urbanisée est un travail préalable à la définition des capacités de renouvellement et de l'emprise des futures zones constructibles. Le tracé prend en compte le parcellaire existant au plus près des constructions, pour limiter le mitage du territoire et conserver la forme bien compacte du bourg. Dans l'ensemble, le tracé de la PAU permet la création de constructions dans les espaces interstitiels.

La trame urbaine exclut notamment le parc du château. Dans la mesure où ce dernier fonctionne comme un ensemble global, qu'il est majoritairement constitué d'un parc végétalisé et qu'il est séparé du village par un haut mur d'enceinte en pierres sèches. Le tracé de la trame urbaine vise essentiellement à renforcer les franges urbaines, à recentrer l'urbanisation en centre-bourg et à éviter l'étalement urbain, notamment en entrée de ville. De même, les composantes naturelles telles que la ripisylve de la Tille limitent l'extension de la trame urbaine.


**B**
**QUELLES SONT LES CAPACITES DE RENOUVELLEMENT DE LA PARTIE ACTUELLEMENT URBANISEE ?**

L'analyse des capacités de renouvellement s'est faite au sein de la partie actuellement urbanisée identifiée ci-avant, ainsi que dans une logique de gestion plus économe du foncier. Elle prend en compte les capacités de mobilisation au regard des contraintes présentes sur le territoire, et des capacités de viabilisation.

Cependant, il faut bien prendre en compte – et comprendre- pourquoi des logements sont vides ou des espaces sont libres et non bâtis. Plusieurs raisons peuvent être avancées : caractéristiques propres au logement ; blocage foncier (successions, raisons fiscales, financières...) ; caractéristiques spécifiques des terrains notamment leurs spécificités peu propices à une habitation (nature du terrain, proximité d'une zone peu attrayante, exposition...).



Afin de définir les capacités de renouvellement mobilisables, un travail de recensement exhaustif permet de définir les espaces interstitiels existants au sein de la Partie Actuellement Urbanisée. Ces espaces interstitiels constituent des espaces libres (souvent des jardins de particuliers) sans contraintes d'accessibilité particulières, ils peuvent être aménagés individuellement et sont directement desservis par les réseaux et les axes de circulations. Certains espaces libres sont écartés du potentiel de densification en raison de divers facteurs : topographie, accessibilité, surface ou emprise au sol non disponible depuis les dernières données photo-aériennes.

La méthodologie mise en œuvre dans le cadre de l'étude de densification consiste à appliquer une bande tampon de 15 mètres autour des constructions principales présentes dans la trame urbaine puis d'identifier les espaces apparaissant comme libres. Certains espaces sont également pris en compte en raison de l'existence d'une parcelle cadastrale propice, bien qu'impactés par un tampon de 15m d'une construction riveraine. En effet, il est parfois envisageable selon les circonstances, de créer un nouveau logement selon une implantation en limite de propriété.

Dans le cadre de cette étude de densification, la surface minimale théorique pour considérer l'existence d'un espace interstitiel a été portée à 600m<sup>2</sup>, en considération de l'organisation actuelle du village et des objectifs de densification et de modération de la consommation de l'espace.

Espaces interstitiels à Crécey-sur-Tille selon leur caractère mobilisable ou non pour le renouvellement urbain :

		Mobilisables	Non mobilisables en création de logements	
NUMERO	SURFACE en m <sup>2</sup>	DENSIFICATION	NON-MOBILISABLE	
1	931	931		Potentiel
2	876		876	Déjà pourvu par une piscine
3	1058	1058		Potentiel
4	151		151	Insuffisant
5	109		109	Insuffisant + enclavé sans accès
6	1485	1485		Potentiel
7	383		383	Insuffisant + topo
<b>TOTAL</b>	<b>4993</b>	<b>3474</b>	<b>1519</b>	
Surface en HA		0,3474		
Nbr lgmts si 12/ha		4,1688		
<b>Potentiel théorique de création de 4 logements en densification</b>				

Dans l'ensemble, **3 espaces interstitiels mobilisables** sont identifiés, pour une **emprise globale d'environ 0.35 hectares**. Dans une démarche de modération de la consommation des espaces, et alors même que le SCOT n'en impose pas une définie, une densité minimale brute de 12 logements à l'hectare est appliquée à l'ensemble du potentiel. Il est toutefois rappelé que la densité demeure théorique dans la mesure où elle ne peut être imposée par les outils de la carte communale. Sa seule vocation est en conséquence de servir de base à l'élaboration des projections démographiques.

En outre, il est souligné également que les services de l'Etat n'entendent plus anticiper les problématiques de rétention ou de mixité de destination (un espace pouvant être mobilisé pour créer autre chose que du logement compte-tenu de la mixité de destination admise au sein du futur règlement (annexes, équipements, local d'activité...)). Bien que cette problématique ne soit pas traduite au niveau des données mobilisées, elle n'en reste pas moins bien réelle. Le fait que les élus ne l'intègrent pas dans les projections constitue en soi un objectif de modération de la consommation de l'espace.

En application de cette méthodologie, les 3 espaces interstitiels identifiés permettent d'envisager la création de 4 logements au sein de l'enveloppe urbaine.

Ceci porte le **nombre de logements mobilisables à environ 4 logements en renouvellement urbain.**

## VI. LES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

Les prévisions d'évolution ci-dessous, basées sur les chiffres et taux d'évolution du rapport de présentation, aideront à projeter l'évolution future de Crécey-sur-Tille aux environs de 15 ans. En outre, ces prévisions permettront de mettre en avant le lien entre l'accroissement naturel et total de la population et le nombre de logements présents sur la Commune (vacants ou à construire). À savoir que la population ne peut s'accroître que si l'offre de logement sur la Commune est suffisante et adaptée.

Les projections qui suivent sont des illustrations, des outils, établis lors du diagnostic et qui servent aux élus dans la définition de leur projet de développement, pour « placer » leurs objectifs démographiques au-dessus, à égalité, ou en dessous des projections. La décision leur appartient, dans la limite du respect des principes législatifs d'équilibre, de consommation modérée des espaces agricoles et naturels, afin de limiter au maximum l'impact du développement humain sur l'environnement et l'activité agricole.

Données d'entrée	
Population 2020	131
Population nouvelle 2020-2022	0
<b>Base population 2022</b>	<b>131</b>
Résidences principales 2020	64
Résidences principales 2020-2022	0
<b>Base résidences principales 2022</b>	<b>64</b>
Taux d'occupation 2020	2,110
Taux d'occupation projeté 2037	2,05
Objectif démographique 2037	139
Taux de croissance annuel moyen en %	0,40
Accueil de populations nouvelles sur 15 ans	8
Besoin théorique en nouveaux logements	
Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population	2
Nombre de logements nécessaires pour l'accueil de nouveaux habitants	4
<b>Besoin théorique total</b>	<b>6</b>
Capacités de renouvellement	
Logements vacants (>6% parc)	0
Réhabilitations	0
Logements programmés	0
Espaces interstitiels	4
<b>Total</b>	<b>4</b>
Besoin en extension de nouveaux logements	
nombre de logements en extension	2
<b>Besoin en extension en ha (12 lgts/HA)</b>	<b>0,15</b>

Il ne s'agit là que d'une hypothèse basée sur certains postulats. Si les partis pris ou les postulats changent, les résultats pourront être modifiés en conséquence. En l'occurrence, l'analyse des capacités de création de logement dans le bourg est imposée par les principes de renouvellement urbain et de gestion économe des sols établis dans les lois Grenelle de 2009 et 2010. Ces principes sont ensuite appliqués et modulés en fonction d'une bonne connaissance du bourg et de ses situations particulières, rendue possible par l'établissement du diagnostic et le dialogue avec les élus locaux.

Les chiffres à une ou deux unités près n'ont aucun intérêt. La Carte Communale établit un projet de développement durable et se sont donc des ordres de grandeurs qui sont recherchés ici, d'où le souci de toujours arrondir les résultats. Il s'agit de définir le nombre de logements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants

via plusieurs calculs qui aboutiront à une estimation du nombre de logements à bâtir, une fois qu'auront été pris en compte les capacités de création de logements déjà existantes dans le bourg actuel par la réhabilitation, la mobilisation de la vacance, l'aménagement des espaces interstitiels...

Pour rappel :

- Entre 2008 et 2019 la commune a enregistré une croissance démographique annuelle moyenne de -1.6%
- Entre 1999 et 2019, cette croissance était portée à -1.1% annuels
- Le SCOT ne fixe aucun objectif démographique mais limite le rythme de constructions annuelles entre 23 et 46 logements par an pour les 17 « communes rurales » de la Communauté de Communes.

### Le desserrement de la population :

En premier lieu il convient d'anticiper la prise en compte du desserrement de la population, fait national déjà constaté depuis plusieurs années sur la Commune. Le desserrement des ménages influe sur les projections.

En 2020, le nombre de résidences principales est estimé à 64 selon l'INSEE. Les ménages de Crécey-sur-Tille comptent 2.11 personnes en moyenne en 2020, toutefois la commune étant largement impactée par le phénomène de desserrement de ménages, il est nécessaire de le prendre en compte dans les projections car cela influe sur les projections d'évolution du nombre de logements en ce que :

- Il conduit à la réalisation de plus de logements pour un même nombre de personnes
- Il s'accompagne d'une augmentation de la surface habitable par habitant

Il est possible d'estimer que le taux d'occupation à échéance de la Carte Communale sera de **2.05 habitants par ménage**, ce qui engendrera un besoin de 2 nouveaux logements pour permettre le maintien de la population, afin de compenser le desserrement des ménages pour la population actuelle.

### Les capacités de renouvellement :

Deuxièmement, outre le calcul du nombre de constructions à réaliser pour tenir compte du desserrement des ménages, il convient de prendre en compte la possibilité de création de logements mobilisables au sein de la trame urbaine de la Commune, via :

- Les logements vacants au-delà d'un taux de fluidité de 6%
- Les réhabilitations
- Les espaces interstitiels

Il a été vu que les capacités de renouvellement au sein des espaces interstitiels étaient de 4 logements. En 2020 **un unique logement est identifié comme vacant au titre des données INSEE**. Par principe, il est de bon ton de maintenir une vacance saine d'environ 6% du parc de logements afin de maintenir une certaine fluidité du parc. Or, Crécey-sur-Tille s'illustre par une vacance extrêmement faible, laquelle accentue la problématique de tension foncière observée dans la commune. En conséquence, **il est fait le choix de ne mobiliser aucun logement vacant** au titre des capacités de renouvellement.

Concernant les capacités de renouvellement, la commune n'en compte pas, à l'exception de certaines dépendances du château. Il a toutefois été décidé de ne pas retenir le potentiel de réhabilitation de ces bâtiments en question en raison de leur état matériel et juridique. En effet, ces constructions sont délabrées, voire en voie de devenir des ruines pour certaines. De plus, leur dangerosité a motivé le déclenchement de mesures de police des immeubles menaçant ruine. Enfin, le propriétaire de l'ensemble, qui semble être une personne morale localisée à l'étranger, n'a pas pu être retrouvé et contacté en bonne et due forme. Ces éléments justifient la non intégration de ces constructions dans le potentiel de réhabilitation. Ainsi, **il est fait le choix de ne mobiliser aucun logement en réhabilitation au regard de la complexité de la situation juridique et matérielle** évoquée.

### Les besoins en termes de surface à ouvrir à l'urbanisation :

Compte tenu des postulats précédents, différentes hypothèses permettent de mettre en avant les simulations de surfaces à ouvrir à l'urbanisation en fonction de différents objectifs démographiques sur lesquelles les élus pourront s'appuyer pour définir les besoins qui seront traduits au sein de la Carte Communale.

Le développement de la commune doit être maîtrisé, c'est-à-dire que l'urbanisation ne doit être ni trop forte ni trop faible. L'accueil de nouveaux habitants est la pierre angulaire de ce développement, permettant de pallier au phénomène de vieillissement de la population constaté sur la commune. Toutefois, le renouvellement démographique ne doit pas être trop important puisque la commune pourrait ne pas être en mesure d'accueillir un afflux de nouveaux habitants. En outre, le cabinet rappelle que la détermination de l'objectif démographique doit répondre à une nécessaire adaptation aux capacités d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Pour cette raison, il est estimé à **deux logements** le nombre de logements **à produire en extension**, ce qui demeure très modéré. De plus, la modération est observée également en matière de consommation d'espace puisque la même densité de 12 logements par hectare sera utilisée pour définir l'ampleur de cette extension.

**Pour cela, la création de logements en extension est envisagée sur une surface de 0.16 ha soit une emprise légèrement supérieure à celle identifiée dans les projections démographiques (0.15 ha), mais qui se justifie par la composition des terrains sur lesquels l'extension est envisagée.** En effet, la partie Ouest de ces derniers consistent en un espace interstitiel à mobiliser tandis que la partie Est consistera en une extension. Or la surface de la partie Est s'établit à 0.16 ha et il est donc fait le choix de l'inclure en totalité dans la zone constructible, dans la mesure où l'écart avec les projections démographiques est négligeable et où l'intégration complète est nécessaire pour assurer la cohérence et la pertinence du projet dans son ensemble.