

# CARTE COMMUNALE

## Commune de MAREY-SUR-TILLE

(21385)

### PIECE N°2.1 – DIAGNOSTIC COMMUNAL

Prescrite par délibération du : 29/09/2021  
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 29/09/2021 la commune de Marey-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 MAREY-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>
CADRAGE GLOBAL	10
<b>UNE ANALYSE APPROFONDIE DES CAUSES DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE</b>	12
<b>COMMENT ÉVOLUE ET SE COMPOSE LE PARC DE LOGEMENTS ?</b>	<b>15</b>
CADRAGE GLOBAL	15
ANCIENNETÉ DU PARC DE LOGEMENTS	16
<b>III. ANALYSE TERRITORIALE</b>	<b>18</b>
<b>QUELLES SONT LES PRINCIPALES COMPOSANTES ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE</b>	<b>18</b>
L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE :	18
LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES :	20
L'ACTIVITÉ AGRICOLE :	22
<b>QUELS SONT LES PRINCIPAUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES À LA POPULATION ?</b>	<b>25</b>
LE PATRIMOINE COMMUNAL :	25
LE RÉSEAU D'EAU POTABLE :	27
LES AUTRES RÉSEAUX :	27
<b>IV. ANALYSE URBAINE ET PAYSAGÈRE</b>	<b>28</b>
<b>QUELLE EST LA STRUCTURE URBAINE ACTUELLE DU VILLAGE ?</b>	<b>28</b>
<b>COMMENT A ÉVOLUÉ LA TRAME URBAINE ?</b>	<b>30</b>
<b>QUELLE EST LA CONSOMMATION FONCIÈRE DU TERRITOIRE ENREGISTRÉE CES DIX DERNIÈRES ANNÉES ?</b>	<b>33</b>
MÉTHODOLOGIE :	33
DÉFINITION DES NOTIONS ABORDEES :	33
PRÉSENTATION DES DONNÉES :	34
<b>V. LES CAPACITÉS DE RENOUVELLEMENT</b>	<b>37</b>
<b>QUELLE EST L'EMPRISE DE LA PARTIE ACTUELLEMENT URBANISÉE ?</b>	<b>37</b>
<b>QUELLES SONT LES CAPACITÉS DE RENOUVELLEMENT DE LA PARTIE ACTUELLEMENT URBANISÉE ?</b>	<b>38</b>
<b>VI. LES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES</b>	<b>41</b>
LE DESSERTEMENT DE LA POPULATION :	42
LES CAPACITÉS DE RENOUVELLEMENT :	42
LES BESOINS EN TERMES DE SURFACE À OUVRIR À L'URBANISATION :	42

## I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

Marey-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 (à l'Est) et d'Is-sur-Tille (au Sud).

### Carte d'identité de la Commune :



**MAREY-SUR-TILLE (21385)**



325 habitants (population légale au 01/01/2022)



3015 hectares

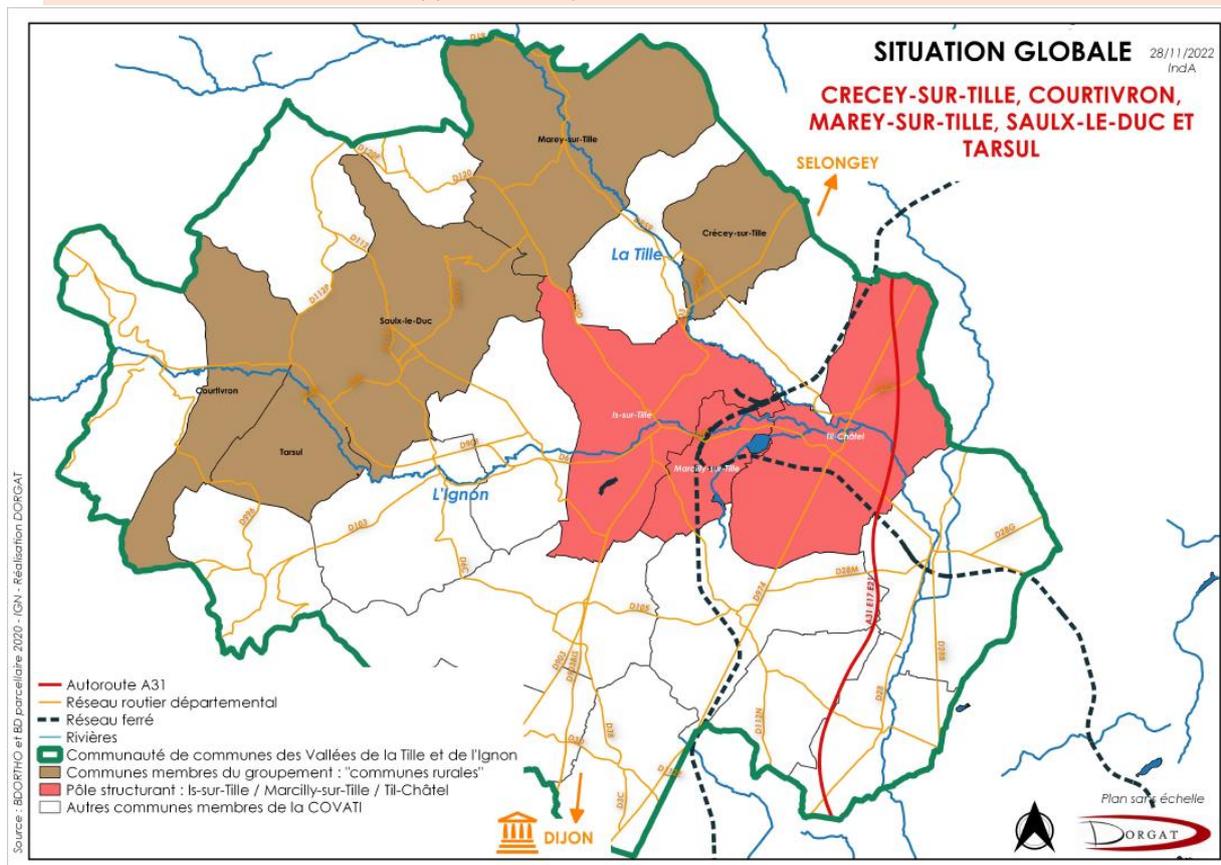


Appartient à la Communauté de Communes des Vallées de la Tille et de l'IGNON (COVATI)



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 MAREY-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, Marey-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>

Equipements et services	
<b>07</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>
Performances environnementales et énergétiques	
<b>09</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.

A Marey-sur-Tille, sont protégés au titre du patrimoine :

- **L'église Saint-Loup**, située rue de Varoux, inscrite aux Monuments Historique depuis 1926
- **Le portail compagnonnique**, situé au 24 rue de Grancey, classé aux Monuments Historiques depuis 1991

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

## II. ANALYSE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

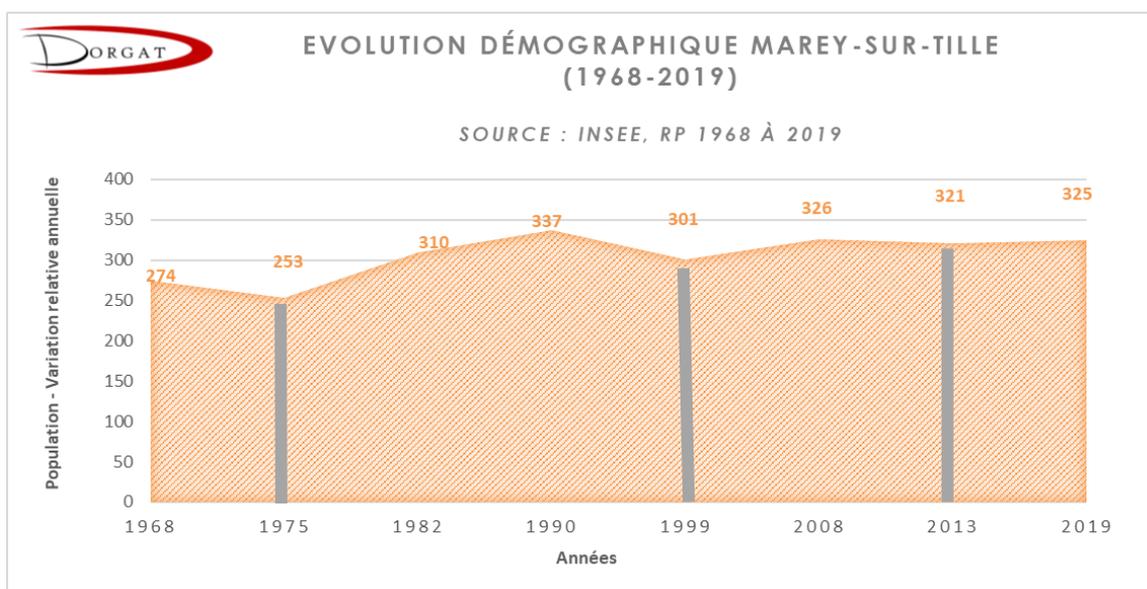


### QUELLES SONT LES TENDANCES DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ?

L'analyse socio-démographique est établie au regard des données INSEE de 2019 qui entrent en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022, elles se basent sur la population municipale qui servira à l'analyse des projections démographiques.

#### Cadrage global

La population de Marey-sur-Tille a décliné jusqu'en 1975, date à partir de laquelle une période de croissance démographique a pu être observée. Cette dernière a connu une courte phase de réduction entre 1990 et 1999. Depuis lors, la population a connu quelques variations contraires avant de renouer avec la croissance depuis 2013. La commune compte 325 habitants en 2019.

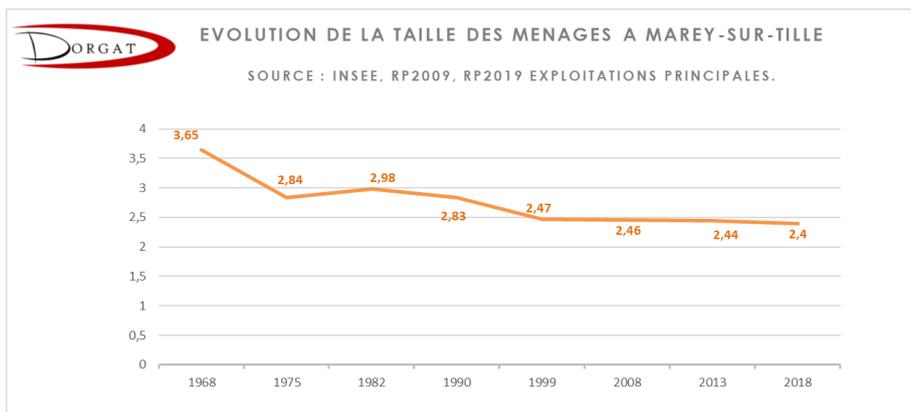


	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Logements	106	117	145	154	159	173	168	175
Résidences principales	75	89	104	118	122	133	132	136
Résidences secondaires et logements occasionnels	25	21	30	25	25	28	21	19
Logements vacants	6	7	11	11	12	13	15	21

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, il semble qu'une tendance plus favorable se soit fait jour, notamment depuis la pandémie de COVID19.

Au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle, la population communale s'est considérablement réduite, passant d'environ 630 habitants en 1800 à environ 330 habitants au tournant du XX<sup>ème</sup> siècle. Le déclin démographique dans un contexte d'exode rural s'est globalement poursuivi jusqu'en 1975. Depuis lors, l'effectif de la population a globalement cru pour atteindre quelques 325 habitants en 2019.

Toutefois, il faut noter que le village se caractérise par une certaine instabilité de sa population avec la succession de courts épisodes de croissance et de déclin démographique, et ce depuis plusieurs siècles. La période d'étude 1968-2019 n'y fait pas exception avec 3 pics de décroissance.

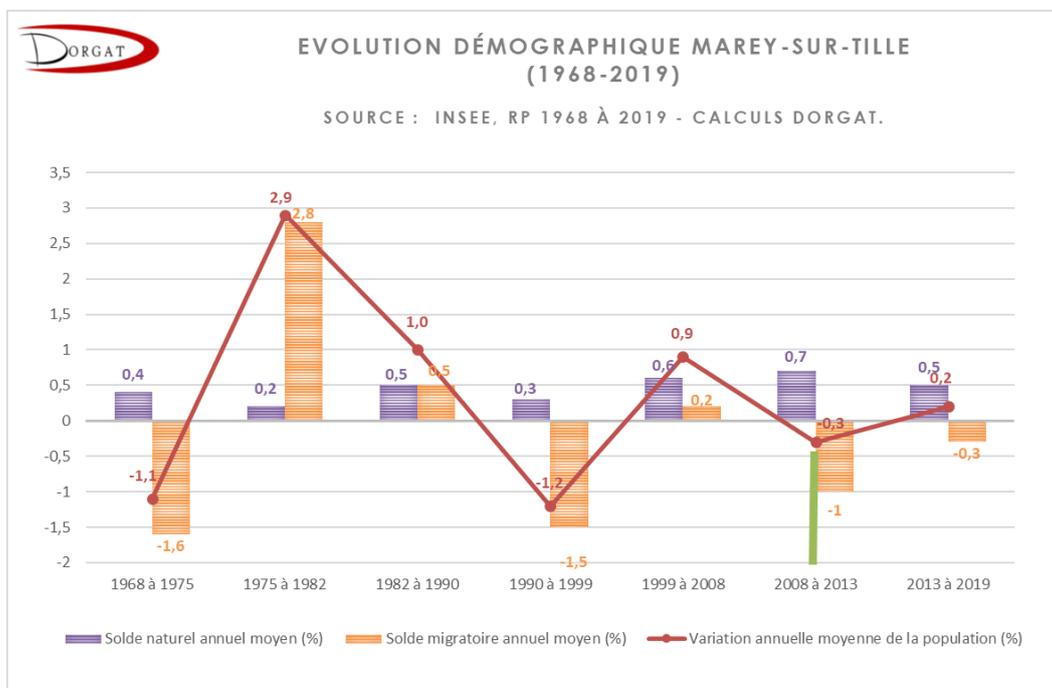


Cette évolution de la population est en partie liée à l'évolution des modes de vie et notamment à la diminution du nombre de personnes par ménages. D'après les dernières données disponibles, les ménages comptabilisaient 3.65 personnes en 1968 contre 2.4 en 2019.

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 ; laquelle s'explique notamment par les nouvelles formes et typologies familiales, la réduction du nombre d'enfants par femme et par les situations de divorce et veuvage.

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 fait de même, ce qui traduit l'arrivée de nouveaux ménages avec enfants. Sur la même période, le taux de natalité augmente, et le taux de mortalité diminue. Ceci préfigure la période de croissance démographique des années 1982-1990 avec davantage de naissances, moins de décès et des foyers plus jeunes, en âge d'avoir des enfants.



Il apparaît que la commune de Marey-sur-Tille est largement dépendante du solde migratoire quant à l'évolution de sa population. En effet, entre 1968 et 2019, le solde naturel est demeuré positif bien que relativement faible : entre 0.2 et 0.7% ; tandis que le solde migratoire s'est démarqué par des variations très importantes : de -1.6% au plus faible à +2.8% au plus fort. En somme, la commune a connu des vagues d'entrées et de sorties d'habitants

du territoire, lesquelles ont influencé son développement et expliquent l'instabilité mise en évidence par l'évolution des effectifs de la population.

Les données de l'évolution du solde migratoire et de la démographie à Marey-sur-Tille se recourent parfaitement. Ainsi, les 3 « pics » de décroissance relevés dans le village : 1975, 1999 et 2013, correspondent aux trois événements survenus aux mêmes dates engendrant une dégradation importante du solde migratoire.

Sur la période 1968-2019, la population de Marey-sur-Tille a globalement cru de +0.3% par an, passant de 274 habitants en 1968 à 325 en 2019. Malgré les courts épisodes de déprise, la dynamique démographique demeure donc positive. Ceci s'illustre par l'existence de phénomènes de reprise après chaque pic de perte d'habitants. On comprend donc que les phases de repli sont courtes et liées à des événements conjoncturels dans la mesure où le village tend à récupérer son effectif de population.

Depuis 2013, le taux de croissance de la population progresse et connaît une reprise, passant de -0.3% en 2013 et à +0.2% en 2018. L'amélioration du solde migratoire (bien que toujours faiblement négatif) explique notamment cette amorce de reprise démographique ainsi que la dynamique favorable qui semble se mettre en œuvre.

L'évolution de la population de Marey-sur-Tille est donc liée à deux facteurs :

- Un solde naturel qui se maintient depuis 1968 et qui, malgré les fluctuations, demeure toujours positif.
- Un solde migratoire plus instable qui est en mesure de tirer la croissance de la population mais également sujet aux « chocs » conjoncturels.

L'analyse démographique démontre donc que la commune de Marey-sur-Tille est une commune relativement attractive et caractérisée par un certain dynamisme démographique dans la mesure où sa population a cru de 51 nouveaux habitants entre 1968 et 2019. Bien que faible, la croissance se poursuit sur la période récente.

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

L'analyse des données INSEE disponibles entre 1968 et 2019 permet de mettre en avant une progression de la population de Marey-sur-Tille avec un + 51 habitants entre 1968 et 2019. En 50 ans, la population a connu une variation relative annuelle moyenne de +0.3%, ce qui indique que cette commune rurale présente une certaine attractivité pour les ménages.

Sur la plage de référence pour l'élaboration de la Carte Communale : 2008-2019, la population est passée d'environ 326 à 325 habitants, soit une moyenne de -0.1 habitant par an pour une variation relative annuelle moyenne de 0%. La population s'est donc globalement maintenue mais il faut en réalité constater la récupération mise en œuvre dans la commune sur la période, laquelle a eu pour conséquence de rattraper la perte d'habitants enregistrée sur 2008-2013.

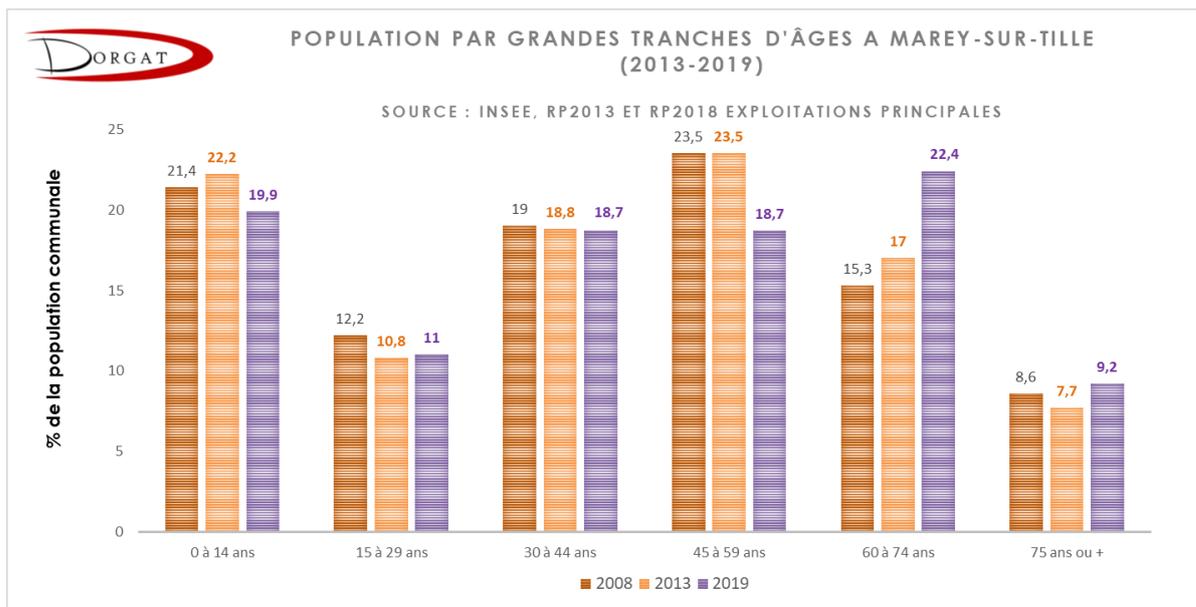
Depuis 1968, Marey-sur-Tille a connu 6 périodes démographiques :

- **Période 1968-1975** : durant ces 7 années, la dynamique héritée du début du XXème siècle se poursuit avec la perte de 21 habitants, engendrée par la forte dégradation du solde migratoire, lequel s'effondre alors à -1.6%. Alors que le solde naturel se maintient, le solde migratoire démontre une fuite d'une partie de la population. Marey-sur-Tille enregistre alors son effectif de population le plus faible : 253 habitants, contre 274 en 1968.
- **Période 1975-1990** : durant ces 15 années, la commune connaît une croissance démographique importante avec l'accueil de 84 nouveaux habitants, passant de 253 habitants en 1975 à 337 en 1990. Cette période est donc marquée par une très forte attractivité, comme en témoigne le solde migratoire redevenu positif et s'élevant à +2.8% entre 1975 et 1982 puis à 0.5% entre 1982 et 1990. L'entrée de nouveaux habitants, et notamment de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants ou en ayant déjà, a plusieurs conséquences : une amélioration du solde naturel qui passe de 0.2% sur 1975-1982 à 0.5% sur

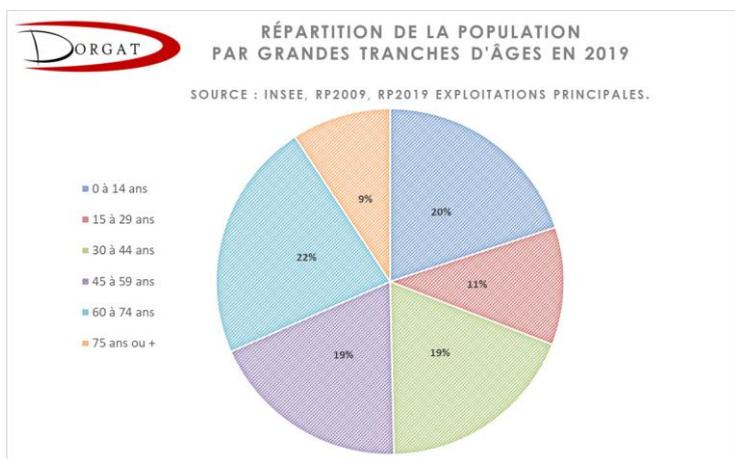
1982-1990. De plus, cette arrivée booste la taille des ménages qui croit de 2.84 habitants par ménages en 1975 à 2.98 en 1982.

En somme, ces 15 années ont reboosté la dynamique démographique de Marey-sur-Tille en permettant un renouvellement de sa population. L'impact considérable de l'évolution du solde migratoire est donc indéniable en l'espèce. En effet, la commune connaît alors en 1990 son plus haut niveau de population depuis le milieu du XXème siècle, avec un taux de croissance compris entre 1% et 2.9% sur l'ensemble de la période.

- **Période 1990-1999** : au cours de ces 9 années, le village fait face à un épisode de déprise, illustré par la perte de 36 habitants. Alors que le solde naturel demeure faible mais positif (0.3%), le solde migratoire se dégrade considérablement (-1.5%), entraînant la fuite d'une partie des habitants de Marey-sur-Tille. L'existence d'un choc conjoncturel est donc mise en évidence, matérialisée par un taux de croissance annuel moyen de la population de -1.2%. L'effectif de la population passe alors de 337 habitants en 1990 à 301 en 1999, soit un niveau inférieur à celui enregistré en 1982. Ce mouvement s'accompagne d'une importante réduction de la taille des ménages, de 2.83 habitants par ménage en 1990 à 2.47 en 1999.
- **Période 1999-2008** : pendant ces 9 années, une reprise démographique se fait jour, démontrant le caractère conjoncturel des phases de déprise. En 2008, 326 habitants sont recensés à Marey-sur-Tille, soit 25 de plus qu'en 1999. Le village connaît donc un retour de la croissance démographique : +0.9%, et tend à retrouver son effectif passé, tout en demeurant toutefois inférieur à l'effectif de 1990. Le retour d'une dynamique positive trouve alors à s'expliquer par la conjonction d'un solde naturel et d'un solde migratoire positifs. Néanmoins et de manière inédite depuis 1968, c'est davantage le solde naturel qui explique la croissance sur la période 1999-2008, dans la mesure où le premier s'élève à +0.6% tandis que le second renoue avec une entrée plus importante d'habitants que de sorties du territoire, pour un solde de +0.2%. La relative jeunesse de la population est mise en évidence par cette reprise démographique puisque cette dernière semble due en grande partie à la naissance d'enfants de personnes vivant déjà à Marey-sur-Tille. C'est d'ailleurs ce qu'indique la croissance du taux de natalité entre 1999 et 2008, en passant de 9.3% à 14.2% sur la période.
- **Période 2008-2013** : au cours de ces 5 années, un choc conjoncturel engendre une faible perte de 5 habitants, l'effectif passant de 326 habitants en 2008 à 321 en 2013. Le taux de croissance tombe alors à -0.3%, mettant en évidence un épisode de faible repli. Alors que le solde naturel s'améliore encore pour atteindre les 0.7%, l'évolution du solde migratoire perturbe la dynamique antérieure. En effet, le solde migratoire s'élève à -1%, ce qui explique la dégradation de l'évolution démographique.
- **Période 2013-2019** : les 6 dernières années du recensement INSEE témoignent de l'effort permanent de la commune ainsi que de son habilité à renouer avec la croissance démographique, immédiatement après une période de repli. En effet, la période est caractérisée par l'accueil de 4 nouveaux habitants, soit un taux de croissance de +0.4%. Ce retour à une dynamique favorable s'explique par le relatif maintien du solde naturel (+0.5%) ainsi que par l'amélioration du solde migratoire, bien que ce dernier demeure encore faiblement négatif (-0.3%). Une amorce de reprise démographique est donc engagée à Marey-sur-Tille.



La Commune se caractérise par une amorce de déséquilibre démographique encore non totalement caractérisée dans la mesure où les moins de 45 ans représentent 49.6% de la population. Ceci signifie que les plus de 45 ans sont majoritaires, bien que d'une courte avance. La tranche d'âge la plus représentée est celle des personnes de 60 à 74 ans qui représentent environ 22.4% de la population municipale en 2019.



Toutefois, cette **amorce de vieillissement et de déséquilibre de la population** n'est pas encore trop prédominante dans la mesure où les 0-14 ans représentent 19.9% de la population. Le rapport entre les différentes générations n'est pas particulièrement disproportionné, toutefois il est légitime de constater un vieillissement de la population entre 2008 et 2019. En effet, les 75 ans et plus représentent 9.2% de la population en 2019 contre 8.6 en 2008, tandis que les 0-14 ans ne représentent plus que 19.9% contre 21.4% de la population en 2008. Toutes les catégories d'âges inférieures à 60 ans ont globalement réduit leur part au sein de la population municipale entre 2008 et 2019 tandis que les 60 ans et plus sont de plus en plus représentés : environ 30% de la population en 2019.

Une amélioration du solde migratoire apparait donc comme nécessaire afin de mettre un terme à cette dynamique récente et de renouer avec une trajectoire de développement démographique. Cette évolution permettrait une amélioration liée du solde naturel. En l'absence de cela, les tranches d'âge supérieures à 45 ans vont progresser au détriment des tranches d'âges les plus jeunes, notamment celle des 0-14 ans.

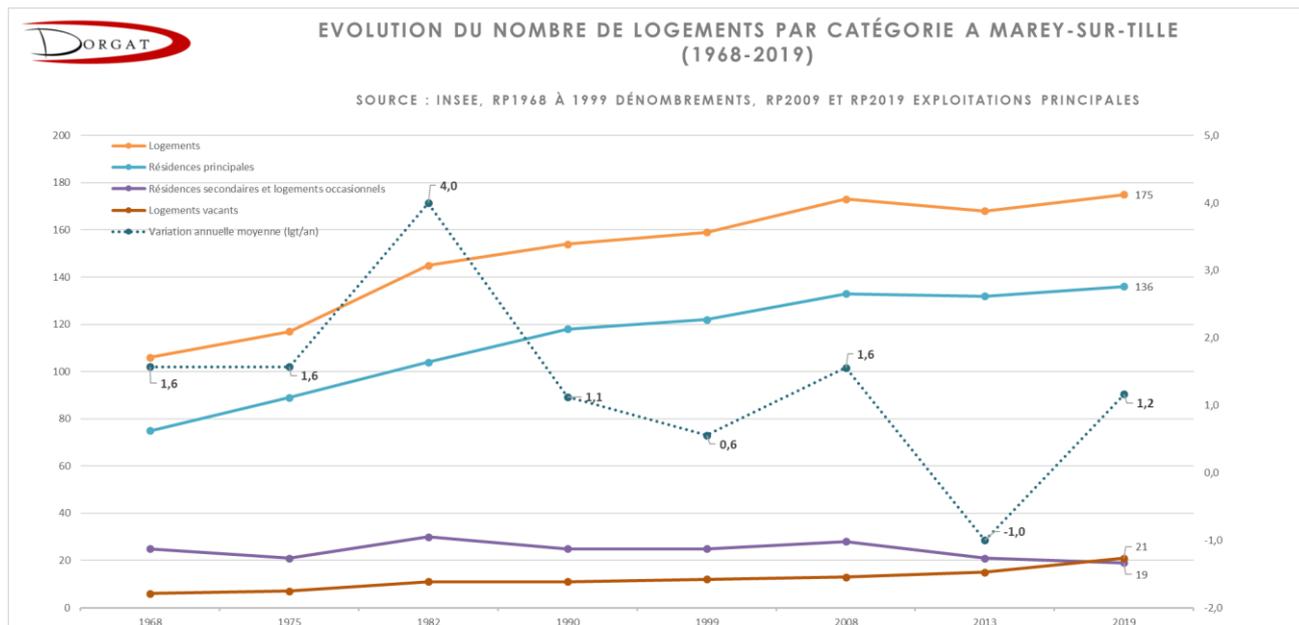
**Un accueil de jeunes ménages est donc nécessaire afin d'anticiper et de contrer les conséquences de la dynamique actuelle** et de renouer avec la dynamique traditionnelle observée à Marey-sur-Tille. De plus, il semble que la période récente, et notamment le contexte de pandémie de COVID19, ait engagé cette dynamique d'attractivité de la commune, la situation actuelle réelle de la commune pourrait donc être plus favorable que celle dont témoigne le dernier recensement de l'INSEE de 2019.



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

**Cadragre global**

Une principale phase de croissance a été mise en avant lors de l'analyse de la courbe de croissance : 1975-1990. Cette phase de croissance se retrouve dans l'analyse de l'évolution du nombre de logements sur la Commune.



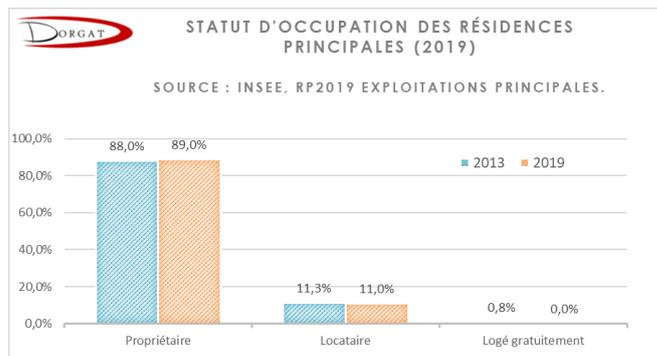
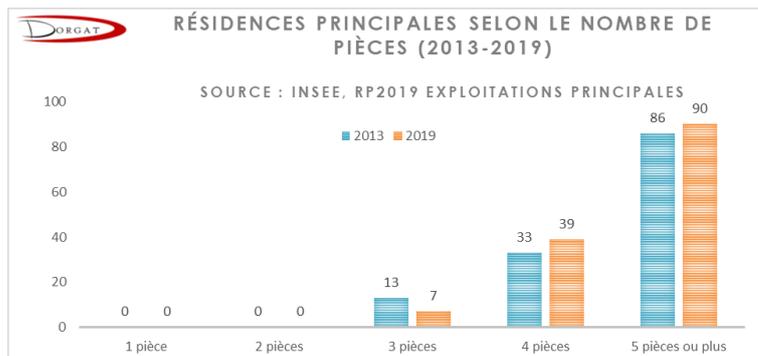
	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Logements	106	117	145	154	159	173	168	175
Résidences principales	75	89	104	118	122	133	132	136
Résidences secondaires et logements occasionnels	25	21	30	25	25	28	21	19
Logements vacants	6	7	11	11	12	13	15	21

Globalement, entre 1968 et 2019, 69 nouveaux logements ont été réalisés, soit environ +1.35 logement par an. Le parc a dans l'ensemble progressé de manière continue, passant de 106 logements en 1968 à 175 en 2019. Il faut toutefois mettre en exergue deux périodes de forte croissance du parc : 1975-1982 (+28 logements) et 1999-2008 (+14 logements) ainsi qu'une unique période de faible restriction : 2008-2013 (-5 logements).

En 2019, le parc de logements est composé d'environ 77.4% de résidences principales. Relativement ancien, il se compose selon l'INSEE de 21 logements vacants (le recensement étant antérieur à la pandémie de COVID19 et à ses effets sur l'attractivité des communes rurales intégrées à l'aire d'attraction d'une grande ville, ce nombre semble extrêmement surévalué, ce qui a justifié la réalisation d'un recensement communal complémentaire de la vacance immobilière afin de dresser des projections démographiques plus objectives et proches de la réalité concrète de Marey-sur-Tille, d'autant plus que le phénomène de vacance identifié par le passé a été peu à peu réduit. Cette étude est présentée dans l'analyse des capacités de renouvellement).

Néanmoins, 19 résidences secondaires sont comptabilisées en 2019, nombre en diminution constante depuis 2008 et qui atteint le niveau le plus bas de toute la période d'étude INSEE. La courbe des logements secondaires présente toutefois une certaine particularité avec 2 épisodes de croissance de ce type de logement en 1982 et 2008, soit deux périodes de reprise démographique importantes. Globalement depuis 1968, le nombre de résidences secondaires s'est maintenu dans la vingtaine, connaissant toutefois des mouvements de croissance et de restriction selon le contexte démographique.

Les résidences secondaires ou occasionnelles représentent environ 10.8% du parc de logements, soit la part la plus faible enregistrée depuis 2008 (16.1% à l'époque). Cet état de fait démontre l'attractivité de la commune, laquelle est dans une mesure modérée, un lieu de villégiature bien que cette tendance se réduise de plus en plus. 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 délaissier 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 66.2% 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 que 2 appartements 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.

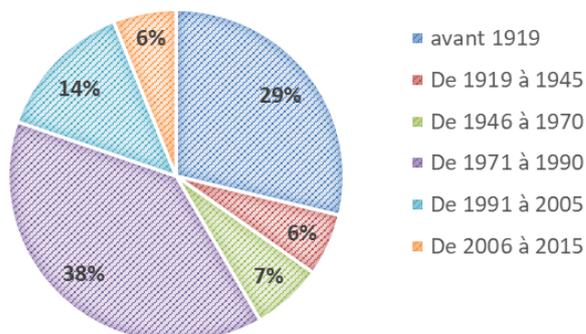
### Ancienneté du parc de logements

Le parc de logements est globalement ancien puisque que près de 35% des logements sont antérieurs à 1945 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 1975 à 1990.

Près de 58.3% des logements ont été bâtis après 1971 ce qui implique qu'une grande partie des logements du parc du village sont relativement adaptés aux besoins et désirs des ménages actuels. En revanche, il est possible que l'ancienneté d'une partie significative du parc justifie l'existence de logements vacants.

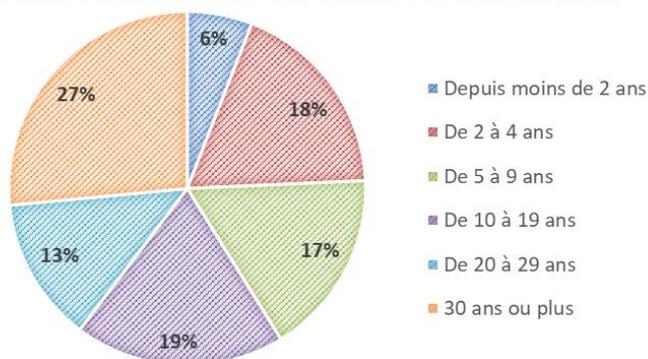
### RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LA PÉRIODE D'ACHÈVEMENT (2019)

SOURCE : INSEE, RP2019 EXPLOITATIONS PRINCIPALES.



### ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT DES MÉNAGES (2019)

SOURCE : INSEE, RP2017 EXPLOITATIONS PRINCIPALES.



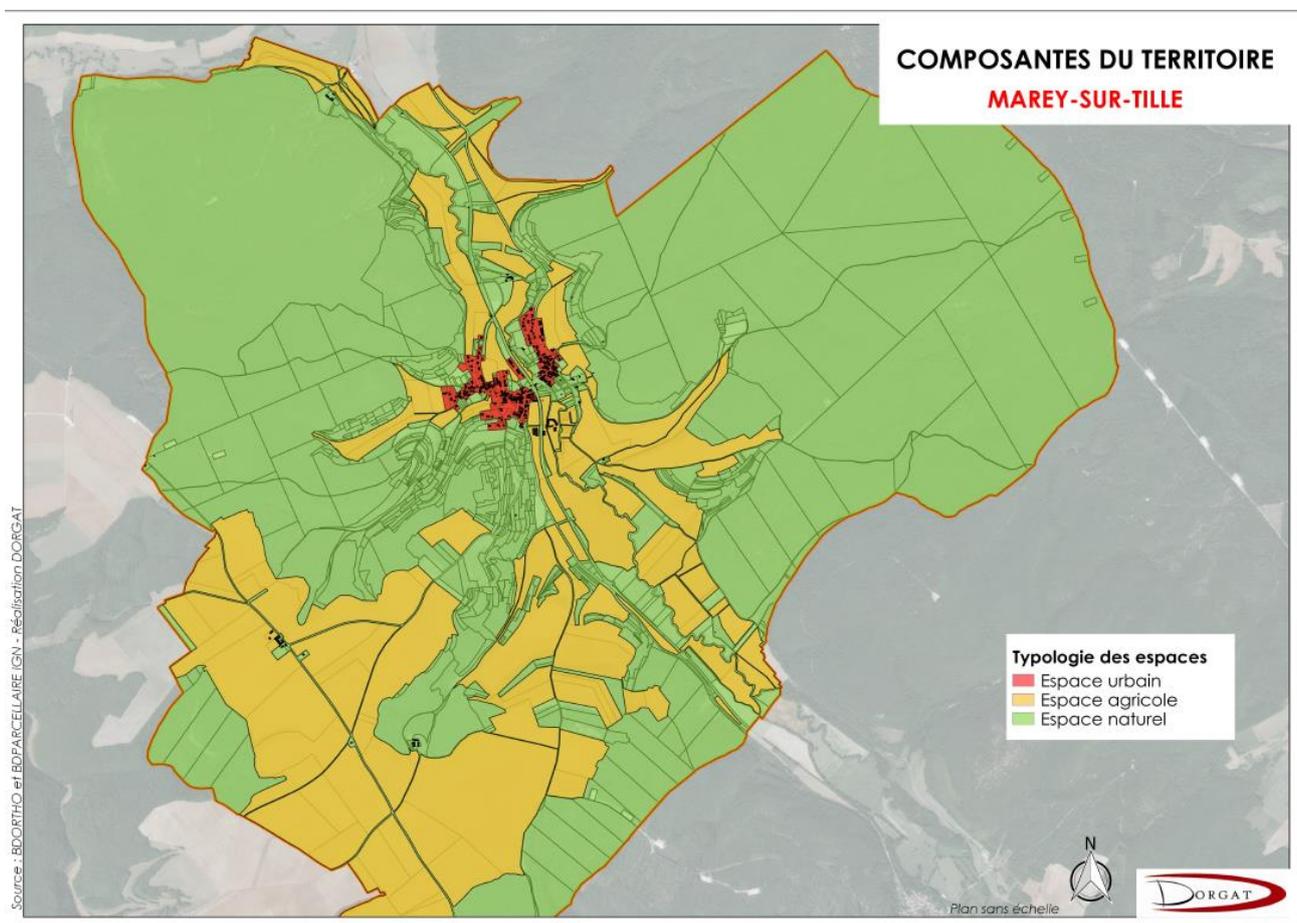
L'ancienneté du parc de logements est à mettre en corrélation avec l'ancienneté d'emménagement des ménages, lesquels sont implantés pour 40% depuis plus de 20 ans. Les habitants sont donc bien implantés à Marey-sur-Tille. Cependant, près de 24% de la population est installée depuis moins de 5 ans, soulignant une importante attractivité de la commune qui continue d'accueillir de nouveaux ménages, preuve qu'il y fait bon vivre.

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, à même de contrer l'amorce de vieillissement.

### 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-Ouest et sur un axe Nord-Sud autour de la rivière. Le bourg est séparé par la Tille et l'urbanisation est quelque peu étalée en raison de la topographie mais on dénombre peu d'écartés de constructions, L'opportunité pour le village est de préserver et de renforcer cette compacité de l'espace bâti.

#### L'activité économique :

Entre 2008 et 2019, le nombre d'actifs de plus de 15 ans se maintient sur la Commune, passant de 77.5% (de la population de 15 à 64 ans) à 77.4%. Ceci a eu lieu en parallèle de la baisse de la population municipale en âge de travailler.

Le **maintien du nombre d'actifs entre 2008 et 2019** peut être regardée dans une certaine mesure comme un facteur de stabilité de la population. Toutefois, il faut noter la hausse de la part d'actifs entre 2008 et 2013 (passage à 80.5% en 2013), suivie d'une baisse entre 2013 et 2019.

Le maintien de la part d'actifs ne présente pas la même réalité entre 2008 et 2019 dans la mesure où la part de chômeurs s'est réduit de moitié sur la période (4.5% à 2.1%) ce qui indique que la situation de l'emploi pour les habitants de Marey-sur-Tille est celle du **plein-emploi**. Cet élément positif est à mettre en évidence au regard de

la forte progression de la part de chômeurs sur 2008-2013, laquelle a par la suite été divisée par 4 sur 2013-2019. L'épisode ponctuel de hausse du chômage doit être regardé comme la conséquence de la crise économique de 2008, et sa résorption illustre la reprise économique.

Concernant les inactifs, si leur part n'a que faiblement variée entre 2008 et 2019, leur composition a évolué avec davantage d'élèves/étudiants (+0.3 points de pourcentage) et de retraités (+1.1 points de pourcentage) contre moins d'autres catégories d'inactifs (-1.3 points de pourcentages). Encore une fois, le recensement 2013 fait état d'un « creux » et coïncide avec une année de perte d'habitants.

<b>Population de 15 à 64 ans par type d'activité</b>						
	2008		2013		2019	
<b>Ensemble de la population de 15 à 64 ans</b>	<b>199</b>	<b>100%</b>	<b>193</b>	<b>100%</b>	<b>189</b>	<b>100%</b>
<b>Population d'actifs</b>		<b>77,5%</b>		<b>80,5%</b>		<b>77,4%</b>
Dont actifs ayant un emploi		73,0%		72,3%		75,3%
Dont chômeurs		4,5%		8,2%		2,1%
<b>Population d'inactifs</b>		<b>22,5%</b>		<b>19,5%</b>		<b>22,6%</b>
Dont élèves, étudiants		6,0%		5,1%		6,3%
Dont retraités		11,0%		9,7%		12,1%
Dont autres inactifs		5,5%		4,6%		4,2%

Source INSEE

En tant que commune rurale dépourvue de transports collectifs, l'importance de la voiture individuelle est majeure à Marey-sur-Tille, les habitants en étant dépendant pour assurer la majorité de leurs activités et notamment de leur activité professionnelle. Ainsi, l'équipement automobile des ménages a cru entre 2008 et 2019 de sorte que si en 2008 près de 90.27% des ménages étaient dotés d'au moins une voiture, ils sont environ 94.1% en 2019. De plus, les ménages nécessitent souvent un véhicule par membre du couple voir par membre du foyer, ce qui suscite une hausse du nombre de ménages concernés par la possession de minimum 2 voitures : évolution de 53.4% des ménages en 2008 à 58.8% en 2019. Ceci tend à s'expliquer par l'évolution des modes de vie et notamment par le travail des femmes.

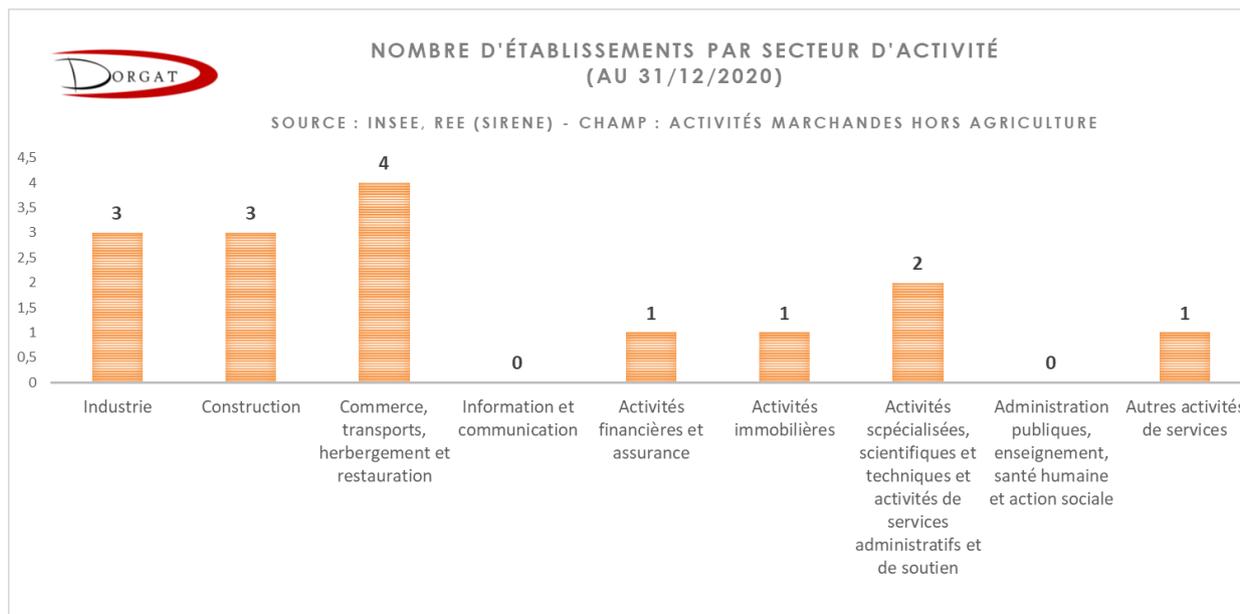
<b>Equipement automobile des ménages</b>						
	2008		2013		2019	
<b>Ensemble des ménages</b>	<b>133</b>	<b>100%</b>	<b>132</b>	<b>100%</b>	<b>136</b>	<b>100%</b>
<b>Au moins un emplacement réservé au stationnement</b>	<b>96</b>	<b>72,2%</b>	<b>96</b>	<b>72,9%</b>	<b>108</b>	<b>79,4%</b>
<b>Au moins une voiture</b>	<b>120</b>	<b>90,2%</b>	<b>119</b>	<b>90,2%</b>	<b>128</b>	<b>94,1%</b>
1 voiture	49	36,8%	40	30,1%	48	35,3%
2 voitures ou plus	71	53,4%	79	60,2%	80	58,8%

Source INSEE

L'activité économique sur le territoire communal est modeste et s'est réduite entre 2008 et 2019, passant de 64 emplois sur le territoire à 40. Si le nombre d'actifs résidant et travaillant sur le territoire communal s'est réduit entre 2008 et 2019, passant de 19.9% à 12.4%, il demeure toutefois relativement significatif pour une commune rurale impactée par une dynamique de périurbanisation.

<b>Emploi et activités</b>						
	2008		2013		2019	
<b>Nombre d'emplois sur la commune</b>	<b>64</b>		<b>54</b>		<b>40</b>	
<b>Actifs ayant un emploi résidant sur la commune</b>	<b>146</b>		<b>140</b>		<b>145</b>	
Qui travaillent sur la commune	29	19,9%	31	22,0%	18	12,4%
Qui travaillent dans une autre commune	117	80,1%	109	78,0%	127	87,6%

Source INSEE



Au 31/12/2020, 15 établissements actifs étaient recensés à Marey-sur-Tille, dont 4 dans le secteur du commerce, des transports, de l'hébergement et de la restauration ; 3 dans l'industrie ; 3 dans la construction. Ces trois secteurs sont les plus représentés dans l'économie communale, suivis par d'autres secteurs dont celui des activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien (2). L'activité économique à Marey-sur-Tille reste donc assez importante et connaît une certaine diversité.

### Les équipements et services :

Comme cela a été évoqué au cours du diagnostic économique, la commune de Marey-sur-Tille est une commune rurale qui dispose de peu 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. Toutefois, il faut noter l'existence de certains commerces à Marey-sur-Tille, notamment le **café-restaurant-multiservices « Le Marronnier »** situé rue de Grancey non loin de la Tille.



Quant aux équipements publics sur le territoire communal, il faut relever la **mairie-école**, l'**église Saint-Loup de Troyes** ainsi que la **salle polyvalente** érigée à proximité de l'ancienne gare de Marey-sur-Tille. Laquelle est inoccupée depuis 1969 mais présente un intérêt pour la réalisation d'un équipement collectif. 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.

*(Ci-contre : gare et salle polyvalente de Marey-sur-Tille – DORGAT)*

Le caractère assez 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 : l'association « Team Park » consacrée au karting, l'association « Marey actions » à vocation plurielle et notamment aux activités de loisirs, tourisme, culture et sports ainsi que « l'union sportive de Marey-Cussey ». L'activité associative est particulièrement tournée vers la jeunesse et l'enfance, ce qui témoigne de l'attractivité du village pour des familles avec enfants.

### Les équipements scolaires :

La commune de Marey-sur-Tille est bien organisée et connectée à son environnement en matière d'éducation dans la mesure où **le village possède une école**, située **rue de Varoux** et est interconnecté avec les communes voisines pour assurer l'instruction des enfants.



Mairie-école de Marey-sur-Tille – Source : DORGAT

Pour le cycle primaire, les enfants sont en effet scolarisés au sein du **RPI Villey-Crécey-Marey** accueillant 25 enfants à la rentrée 2022/2023 et dont les établissements sont localisés :

- à Villey-sur-Tille pour les classes de la Grande Section de maternelle jusqu'au CE1
- à Marey-sur-Tille pour les classes du CE2 au CM2.

Concernant la Petite et la Moyenne Section de maternelle, une navette assure le transport des enfants vers l'école de Marcilly-sur-Tille.

Pour le cycle secondaire, les élèves fréquentent le collège Champ-Lumière de Selongey (ou d'Is-sur-Tille pour les classes SEGPA) tandis que le lycée de secteur est Hippolyte Fontaine à Dijon. La commune bénéficie également de la proximité de la métropole Dijonnaise pour ses établissements d'enseignement supérieur tels que l'Université de Bourgogne par exemple.

Bien qu'elle possède un statut de « commune rurale », Marey-sur-Tille est une commune attractive pour les ménages avec enfants qui y trouvent l'ensemble des solutions liées à la scolarisation, même si celle-ci n'est pas assurée en totalité directement sur le territoire communal.

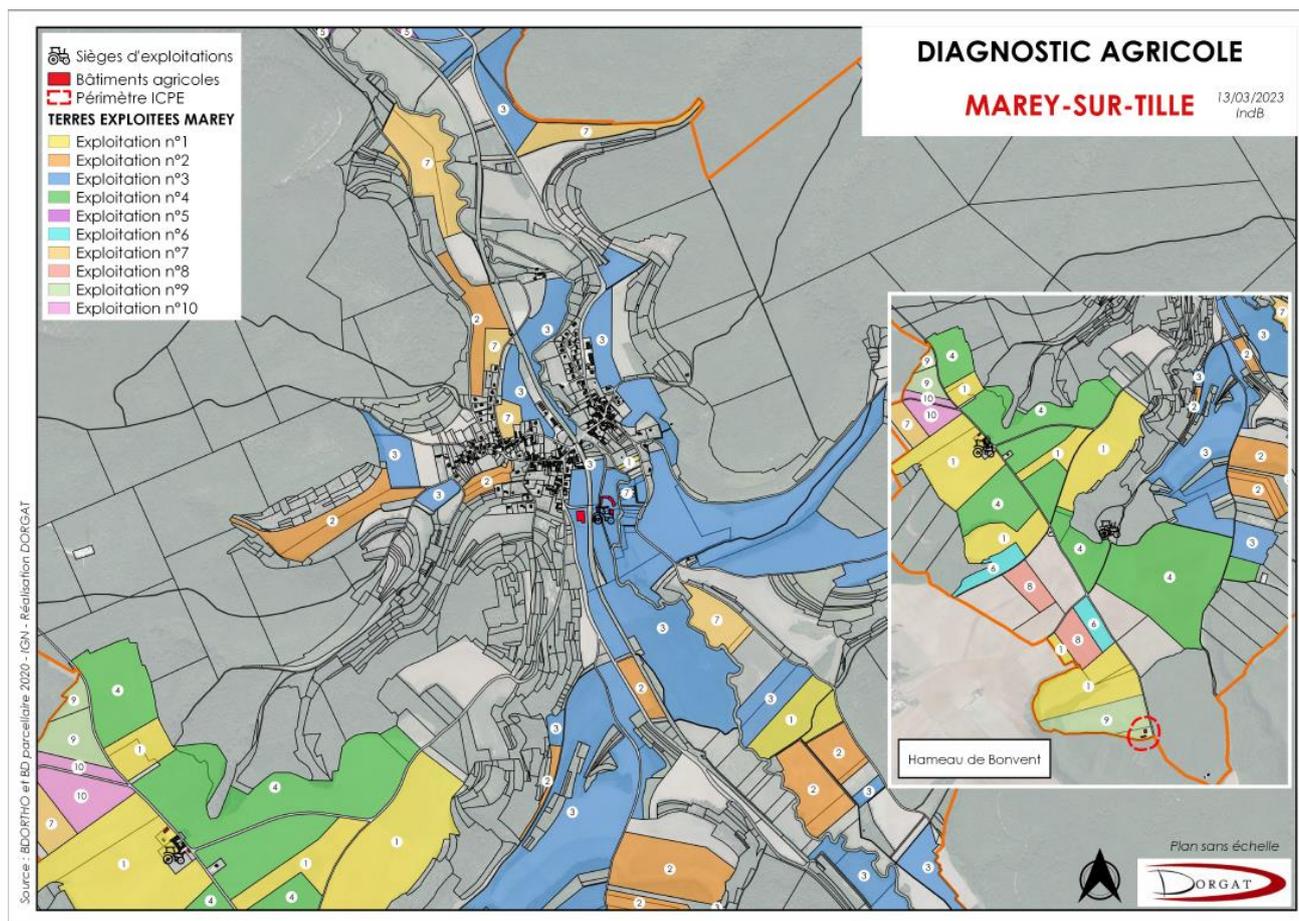
Les mobilités et les infrastructures de transport, ont une importance de premier plan pour la commune qui est intégrée à l'aire d'attraction de la métropole Dijonnaise et qui se trouve impactée par une dynamique de périurbanisation avec un nombre croissant de ménages qui travaillent à l'extérieur du village.

La commune en elle-même est peu desservie par les transports collectifs, en dehors des liaisons scolaires qui sont très bien organisées, en particulier en raison de la fermeture de la gare 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 devant le pôle mairie-école.

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 (environ 10 minutes en voiture). 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. Marey-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 Marey-sur-Tille est bien desservie par le réseau départemental dans la mesure où elle est traversée par la RD959 qui la relie notamment à la commune d'Is-sur-Tille au sud, trouvant par la même occasion un accès très rapide à la RD3 puis à l'autoroute A31 (Autoroute de Lorraine-Bourgogne). Dès lors, le réseau autoroutier est accessible en moins de 20 minutes en automobile. En quelques 30 minutes vers le sud, il est possible de relier l'entrée nord de la métropole régionale qu'est Dijon et de profiter ainsi des commerces et services.

L'activité agricole :



L'activité agricole demeure importante à Marey-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 Marey-sur-Tille est les céréales et les oléo-protéagineux. La plupart des communes situées aux alentours sont consacrées à une production de type polyculture-polyélevage.

Le même recensement fait état d'un total de 3 exploitations agricoles sur le territoire communal, soit aucune variation depuis le recensement de 2010. Ces données sont cohérentes et réalistes au regard des résultats de

la réunion agricole ainsi que de ceux des questionnaires. A noter que 4 exploitants sont recensés par les questionnaires comme ayant leur siège d'exploitation à Marey-sur-Tille, mais que seuls 3 sont pris en compte car parmi ces 4 exploitants, deux sont intégrés dans une EARL commune.

Le recensement agricole met en évidence une Surface Agricole Utilisée en 2020 de 721 hectares, surface en hausse de 188 hectares par rapport au recensement de 2010 (533 ha). Au regard de ces données, il est légitime de confirmer l'importance de l'activité agricole à Marey-sur-Tille ainsi que le dynamisme de cette activité au regard de la vaste et croissante part de la surface communale qu'elle représente.

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 oléoprotéagineux est significative à l'échelle de la commune, en constituant donc l'orientation technico-économique majoritaire.



**Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2020**

Source : RPG20 – 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.

A Marey-sur-Tille, les bâtiments en question étant situés bien à l'écart de la zone urbanisée (extrême sud) et des espaces ayant vocation à accueillir des nouvelles constructions, ces périmètres n'ont que peu d'importance en l'espèce. Néanmoins, les projets de changement d'orientation économique d'une exploitation située à proximité du centre-bourg induisent la création dans un futur proche d'un périmètre sanitaire agricole. Toutefois, ce dernier ne devrait pas fortement impacter le développement urbain dans la mesure où il produira ses effets en entrée de ville et à proximité de la Tille ; deux localisations peu propices aux extensions urbaines selon des considérations urbanistiques et liées au risque.

Aucune exploitation n'est concernée par une Appellation d'Origine Protégée ou Contrôlée (AOP/AOC) et la vente directe est très minoritaire. Certaines exploitations sont intégrées à un GAEC ou une coopérative telle que Dijon céréales.

Le tableau suivant met en évidence les exploitations actives à Marey-sur-Tille selon les conclusions de la réunion agricole tenue avec les exploitants :

EXPLOITATIONS AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE MAREY-SUR-TILLE										
P = PROPRIETAIRE										24/11/2022
L = LOCATAIRE										
N° SUR CARTE	SIEGE SOCIAL	TERRES EXPLOITEES (HA)	DETAILS TERRES	TYPE D'EXPLOITATION	AOP	BATIMENTS SUR LA COMMUNE	ICPE	Vente directe	GAEC / COOP	PROJETS RECENSES
1	MAREY	119	MAREY : 95P + 24L SAULX : 24,5 L	Céréales + oléagineux	/	Siège + Bâtiment stockage		/	EARL	/
2	LE MEIX	48		Céréales + bovins à viande (500)	/	/	Oui avec PS	/	/	/
3	MAREY	228		Céréales + oléagineux	/	Siège + stabulation + stockage + silo	Le sera après projet	/	/	Extension sur site pour créer activité production animale (0822)
4	MAREY	176	L	Céréales	/			Oui	/	Extension sur site pour bâtiment agricole
4	MAREY	142	P	Céréales	/	Stockage		/	/	Extension sur site bâtiment agricole
4	EGUENIGUE	31	P	Céréales	/	/		/	/	/
4		349								
5	CUSSEY-LES-FORGES	18,3		Céréales + bovins à viande (180)	/	/	Oui déclaration	/	/	/
6	IS-SUR-TILLE	13,5	P	Céréales	/	/	/	/	/	/
7	AVELANGES	30		Céréales	/	/	Oui déclaration	/	/	/
8	DIENAY	17,02	MAREY : 17,02 + SAULX 80,86	Céréales	/	Bâtiment de stockage + silo	/	/	/	/
9	AVELANGES	25		Céréales + oléagineux + prairies + caprins	/	Stabulation + Stockage	Oui autorisation	Oui	Oui	Extension sur site actuel
10	AVELANGES	10		Céréales + bovins à viande (100 UGB)	/	/	Non mais PS 50m RSD	/	Oui Dijon Céréales	/
		857,82								
<b>Surfaces en vert : surfaces calculées sur carte car non indiquées sur questionnaires</b>										
Exploitants en n°4 : un seul total car il s'agit d'une EARL										

Aucun dispositif d'irrigation des cultures n'est évoqué par les exploitants. Un agriculteur déplore quelques difficultés dans les déplacements agricoles, notamment une problématique d'accessibilité, laquelle est susceptible de rendre plus difficile la cohabitation entre activité agricole et résidents.

En l'état, plusieurs projets en matière agricole sont recensés à Marey-sur-Tille et consistent globalement en l'extension sur site de bâtiments d'exploitation. Toutefois, ces derniers n'ont peu ou pas impact sur le développement de l'urbanisation résidentielle dans la mesure où les exploitations en question sont implantées en dehors de la trame urbaine. Toutefois, un projet d'extension et de changement d'orientation économique concernant une exploitation est susceptible d'avoir un certain impact sur l'urbanisation du bourg. En effet, ce projet devrait engendrer le classement en Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de l'exploitation et donc de produire par conséquent un périmètre sanitaire agricole de 100m.

Dans l'ensemble, l'activité agricole demeure importante à Marey-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. Il convient donc de traiter de la manière la plus convenable cette situation afin d'assurer une bonne articulation entre ces espaces agricoles et urbains.



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

### Le patrimoine communal :

La Commune possède quelques équipements et espaces publics mais la qualité urbaine du bourg est 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... L'environnement naturel et agricole du village participe à sa mise en valeur. Marey-sur-Tille est un village rural qui se démarque par la concentration de patrimoine.



Lavoir Sirodot - DORGAT

Marey-sur-Tille est caractérisé par la présence de l'eau de par la Tille qui traverse le village du Nord au Sud. Cette influence s'illustre par la présence de 2 **lavoirs**. Le plus imposant a été réalisé au XIX<sup>ème</sup> siècle par l'architecte Dijonnais Sirodot. Son architecture d'inspiration antique avec son *compluvium* est inédite dans la région. L'édifice est en effet fermé de murs de pierres, couvert par un toit ouvert en son centre, permettant ainsi aux eaux pluviales de venir remplir le bassin intérieur. Une galerie couverte supportée par des colonnes d'inspiration toscane crée une forme de déambulatoire. Cette construction confère un air méditerranéen au village.

La qualité architecturale du bourg est remarquable pour l'existence de certains éléments de patrimoine telle que l'imposante maison « bourgeoise » de la rue de Grancey dont le porche du portail d'entrée est classé monument historique (1991). Ce **« porche d'une cayenne de compagnon charpentier du devoir de Liberté »** comporte deux colonnes surmontées d'un fronton en pierre taillé représentant des outils de compagnon ainsi que le monogramme du propriétaire, daté de 1825. Le portail permet d'accéder à une vaste demeure aux caractéristiques architecturales de qualité. Il s'agit en effet d'une grande bâtisse en pierres de deux étages, ouverte au Nord sur un parc, lequel surplombe le niveau de la route. Cette maison de caractère fait état de la richesse architecturale et historique du village.



Portail compagnonique - DORGAT



La richesse architecturale est de nouveau mise en évidence par les constructions privées au sein du bourg.

D'une part, une **bâtisse « bourgeoise » du centre-bourg** (*photo de gauche*), située face à l'église. Cette construction massive en pierres sur deux étages et une imposante maison de bourg, ceinte d'un muret en pierre surmonté d'un grillage en fer forgé. La régularité de la façade ainsi que la qualité des matériaux et du traitement des extérieurs font de cette maison un marqueur visuel du village qu'il convient de préserver.

D'autre part, **l'ancien château associé à son parc privé** (*photo de droite*), situé au croisement de la Grand-Rue et de la rue de l'Argillère. Cette construction de qualité est un élément du patrimoine communal, de même que son parc qui constitue un espace végétal en cœur de village. L'ensemble demeure isolé du domaine public par ses hauts murs d'enceinte en pierre. La restauration de l'ensemble a été permis par la participation de la Fondation du Patrimoine.



En matière de patrimoine public, **l'église Saint-Loup** ainsi que la **mairie-école** de Marey-sur-Tille témoignent d'une qualité architecturale remarquable.

L'église de style gothique a été édiée entre les XIII et XVème siècle. Inscrite aux monuments historiques (1927), son clocher est couvert d'un motif de tuiles vernissées de Bourgogne. Patrimoine culturel communal de premier plan, l'édifice catholique fait l'objet, courant 2022, d'une campagne de restauration financée notamment grâce à une collecte de fonds portée par la commune et la Fondation du Patrimoine.

Au cœur du village, un bâtiment public abrite la mairie ainsi que l'école. Le bâtiment est une construction du XIXème siècle de style néo-classique aux formes simples et à l'agencement symétrique. Ses matériaux sont qualitatifs, bien que l'enduit de façade nécessite un rafraichissement superficiel. L'enceinte matérialisée par un muret de pierre surmonté d'un grillage en fer forgé est de qualité.

**Du village de Marey-sur-Tille, se dégage une atmosphère pittoresque et agréable, au regard de la qualité du centre bâti et de la présence des espaces naturels et agricoles, mis en valeur par le passage de la Tille.**

## Le réseau d'eau potable :

L'eau potable est gérée par le **syndicat intercommunal à vocation unique (SIVU) des eaux du Charmoy, composé de 5 communes et dont le siège est à Villecomte.**

Deux sources assurent l'alimentation en eau potable dont un captage à la source de Charmont ainsi qu'à la nappe du puit de Marey-sur-Tille (lequel est situé au pied de la station).

Marey-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.

Il n'existe pas de volume de prélèvement maximal. Les volumes prélevés sont répartis comme suit :

- 16301 m<sup>3</sup> pour le captage
- 9379 m<sup>3</sup> pour la nappe

→ A compléter après avis syndicat : quantité de prélèvement supplémentaire envisageable

→ Corriger incohérence : commune déclare gestion en régie mais SIVU apparaît sur données disponibles.

## 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. ».

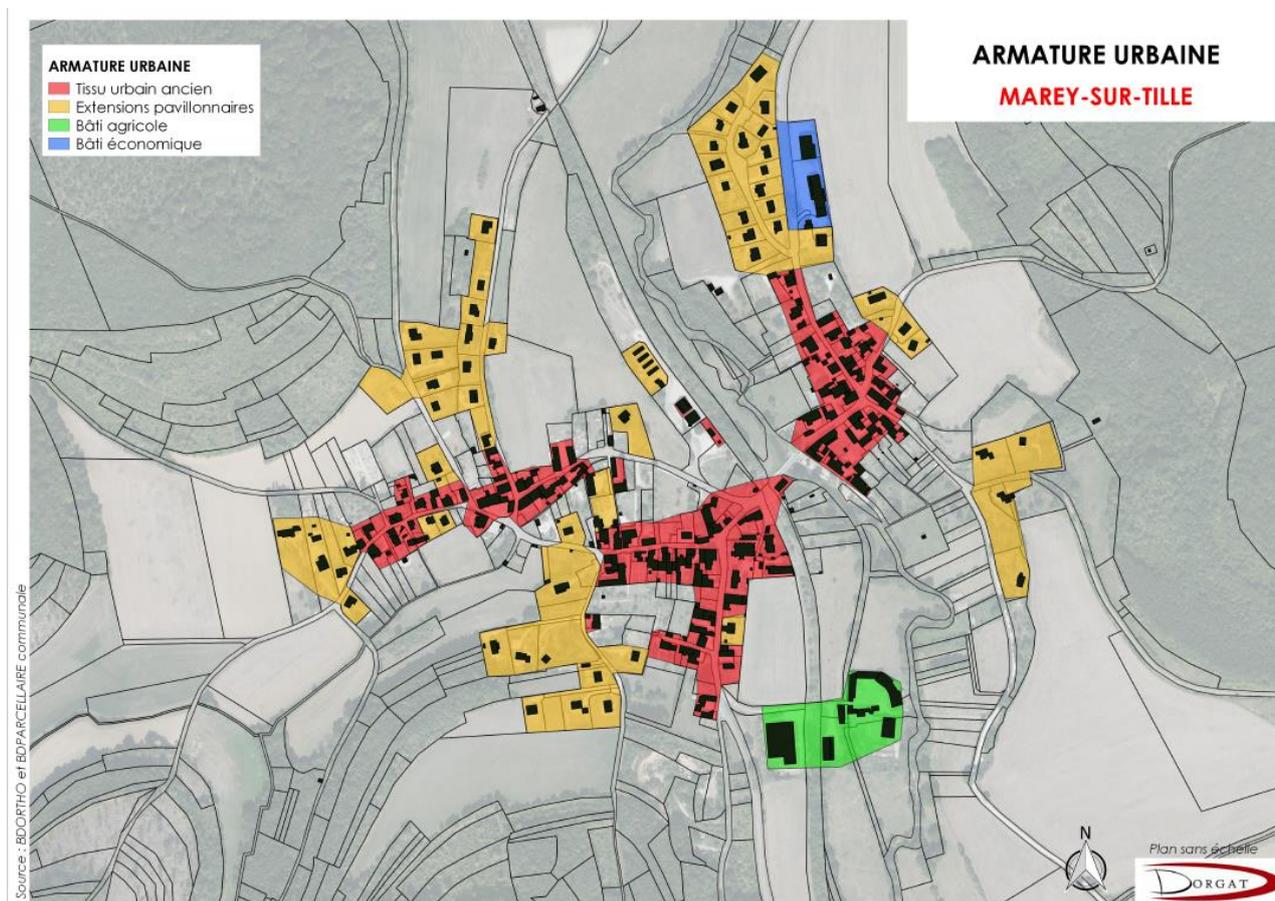
D'un point de vue communal et intercommunal, l'organisation de la collecte et du traitement des déchets s'appuie sur les éléments suivants :

- 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 de Cussey-les-Forges mais celles de Selongey et Is-sur-Tille sont également à proximité.
- Il n'existe pas d'ancienne décharge recensée sur la Commune.

## IV. ANALYSE URBAINE ET PAYSAGÈRE

A

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



Le bourg de Marey-sur-Tille est installé au creux de la vallée creusée par la Tille, laquelle est entourée par des collines globalement couvertes de forêts. Le hameau de Bonvent est un écart de constructions localisé sur un vaste plateau cultivé au Sud-Ouest, à proximité du hameau voisin de Luxerois (Saulx-le-Duc). Il ne compte que quelques ensembles bâtis à vocation agricole. De même, certaines constructions isolées sont recensées le long du cours de la rivière, vers le Nord notamment ; ou encore à l'extrême Sud-Ouest du village.



Entrée de ville par le hameau de Bonvent - DORGAT

L'armature urbaine de Marey-sur-Tille est très contrainte par la topographie et les éléments naturels tels que le ruissellement ou encore le cours de la rivière Tille. Dès lors, la **structure urbaine** actuelle est dite de type « **polynucléaire** » dans la mesure où deux sous-ensembles sont nettement observables, chacun installé sur l'une des rives de la Tille. De plus, chaque noyau d'urbanisation se révèle plus ou moins lâche et aéré, soit en considération de contraintes naturelles évoquées ci-avant, soit en raison de la vocation agricole historique du village. En effet l'agriculture traditionnelle nécessitait une certaine imbrication des constructions (fermes) et des espaces agricoles (vergers, prés, champs...).



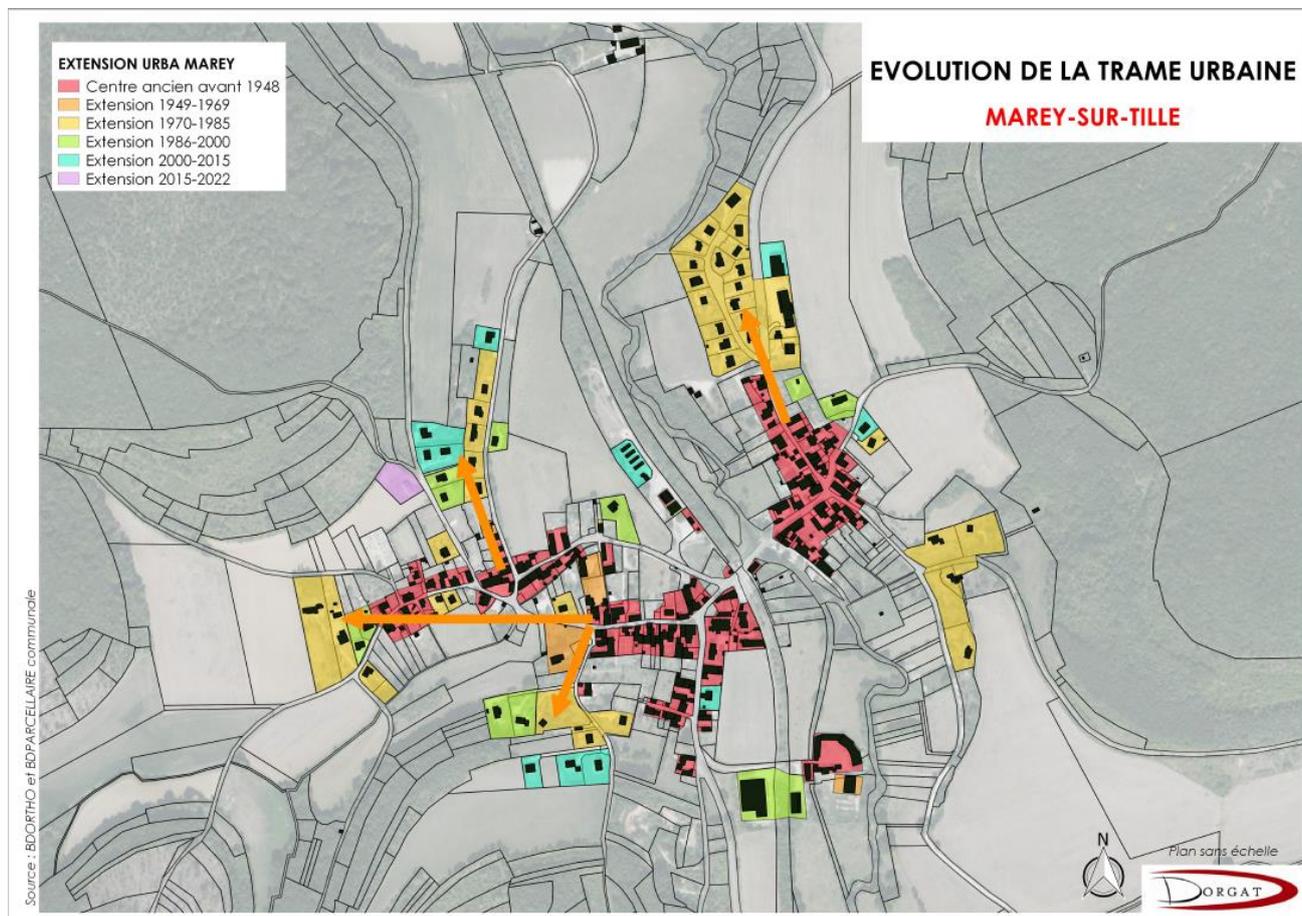
*La Tille sépare le village en deux sous-ensembles et valorise le paysage - DORGAT*

Le croisement de 3 rues principales marque le cœur social du village : Grand-Rue, rue de Varoux et rue de Grancey. Ce dernier accueille les équipements historiques principaux que sont l'église et la mairie-école. Le tissu urbain ancien est globalement installé autour de la rivière, quoique plus étendu vers l'Ouest. Le bâti est implanté en limite de voie publique et selon une logique d'étalement le long des axes de transport. Des extensions pavillonnaires complètent la trame bâtie et sont implantées autour du centre historique, notamment selon un axe Nord-Sud parallèle à la rivière. La structure urbaine actuelle demeure impactée, bien que dans une mesure bien moindre que par le passé, par du bâti agricole situé en entrée de ville au Sud du bourg, toutefois à une distance relativement marquée des constructions. De même, du bâti économique est localisé en entrée de ville Nord sur la rue de Grancey.

En dépit des diverses contraintes et du relatif étalement du village, ce dernier conserve une certaine compacité de par son implantation au creux d'une vallée de la Tille. Le bourg n'est découvert qu'après avoir emprunté un chemin traversant des espaces naturels et agricoles, et ce qu'importe la provenance. Le village apparaît alors sur les rives de la Tille, encadré un environnement verdoyant et arboré en arrière plan. Marey-sur-Tille bénéficie en cela d'un paysage pittoresque de village rural, même si les extensions pavillonnaires successives représentent un enjeu lorsqu'elles sont localisées en lignes de crêtes, susceptibles de porter atteinte au paysage.

## B

## COMMENT A EVOLUE LA TRAME URBAINE ?



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. Plusieurs constructions présentent un intérêt architectural et/ou patrimonial (cf partie patrimoine communal).



Constructions traditionnelles du centre ancien (à gauche : rive droite ; à droite : rive gauche de la Tille) - DORGAT

L'urbanisation du village après 1948 est restée très modérée jusqu'au début des années 1970. Ainsi, quelques constructions neuves ont vu le jour à proximité immédiate du centre historique, en introduisant toutefois le modèle architectural du pavillon dans le village.

Le début des années 1970 marque un tournant dans l'urbanisation de Marey-sur-Tille. A l'instar de la dynamique engagée au niveau national, le village est concerné par le développement de l'étalement pavillonnaire, dans un contexte d'accession à la propriété vers des maisons individuelles. Cette concrétisation sera de grande ampleur dans le village. En effet, des pavillons émergent à toutes les extrémités de la trame urbaine et la plupart de ces extensions sont réalisées en instaurant un certain retrait par rapport au tissu urbain préexistant.

Ce constat est d'autant plus prégnant au sud de la rue des Chènevières, de Melson ou encore de l'Argilière. Ces extensions consistent en des pavillons neufs implantés au centre de vastes parcelles, ce qui rompt avec l'organisation urbaine traditionnelle observée jusque-là dans le village. Toutefois, les extensions pavillonnaires ne mettent pas toutes en évidence la même logique, on distingue ainsi 3 concrétisations différentes.

- 1- Au Nord de la rue de Grancey, voit le jour un nouveau type d'organisation urbaine : un lotissement, terminé en cul de sac. Cette conception rompt avec le traitement traditionnel de l'urbanisation mais apparaît alors comme une innovation caractéristique d'un mode de vie moderne.
- 2- Au Nord de la rue du Moulin, se développe un étalement urbain sous forme linéaire le long de la voie, uniquement du côté Ouest.
- 3- A l'Ouest de la rue de Melson ou au Sud de la rue des Chènevières, apparaissent des constructions isolées, sises sur de très vastes parcelles.

Cette période d'intense construction a également été marquée par l'édification d'une importante surface économique sur la rue de Grancey, en entrée de ville Nord.



*Développement pavillonnaire initié dès les années 1950-1960 (gauche) et intensifié courant 1970-1980 (droite) - DORGAT*

Après 1985, le développement pavillonnaire se poursuit mais à un rythme et dans des proportions très réduites. Le changement principal tient en la localisation des nouvelles constructions qui tendent à s'insérer dans les espaces laissés libres entre la trame urbaine historique et les extensions pavillonnaires des années 1970-1980. Les premiers efforts de renouvellement urbain sont donc mis en œuvre, bien que des extensions en étalement urbain soient toujours visibles dans la mesure où elles répondaient à la logique d'urbanisation majoritairement mise en œuvre à l'époque dans le pays. Il faut noter que l'exploitation agricole située en entrée de ville sud a connu une extension durant cette période, conduisant à accroître la visibilité du bâti agricole.

A partir du tournant du XXI<sup>ème</sup> siècle, un développement urbain significatif est mis en évidence. L'étalement pavillonnaire connaît un regain d'activité, en poursuivant la dynamique d'étalement urbain. En l'absence de document d'urbanisme, des constructions ont vu le jour selon un étalement linéaire, conduisant à étendre le village de façon « tentaculaire » le long de ses voies d'accès, ce qui a induit une restriction de la relative compacité qu'avait jusqu'ici le village. Néanmoins, au-delà de considérations urbanistiques, cet état de fait est également dû aux contraintes topographiques et naturelles présentes dans le village. La consommation d'espaces agricoles au profit de l'étalement pavillonnaire (et dans une moindre mesure de l'extension de bâtiments économiques) démontre l'attractivité qu'a connu Marey-sur-Tille sur une période récente.



*Extension pavillonnaire en étalement urbain sur la période récente – DORGAT*

En définitive, la commune de Marey-sur-Tille a connu un développement urbain classique en France avec une croissance extensive, caractérisée par des développements successifs vers l'extérieur de la trame urbaine, conduisant à étendre l'enveloppe bâtie. D'une manière commune, cet étalement se matérialise majoritairement par un développement pavillonnaire, ce qui révèle que Marey-sur-Tille est un territoire attractif pour l'installation de nouveaux ménages qui viennent s'y établir et bâtir leur domicile ainsi que leur foyer.

L'enjeu principal réside dans la limitation de l'étalement urbain et de la préservation du cadre de vie rural et du paysage de la commune. Le développement de l'urbanisation doit être étudié pour opérer une densification de la trame urbaine via la poursuite des efforts de renouvellement urbain d'ores-et-déjà engagés. Toutefois, cette approche est inévitablement contrainte par la topographie et les nombreux aléas naturels présents dans la commune : risque inondation, ruissellement...



## 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	1168	0	1168	0	0
2012	2378	0	2378	0	0
2013	0	0	0	0	0
2014	0	0	0	0	0
2015	2787	0	2787	0	0
2016	0	0	0	0	0
2017	0	0	0	0	0
2018	0	0	0	0	0
2019	0	0	0	0	0
2020	2496	0	2496	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>8829</b>	<b>0</b>	<b>8829</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Les données du portail de l'artificialisation des sols mettent en avant un potentiel de terres consommées d'environ 0.9 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 pavillon en centre bourg pour une surface d'environ 429 m<sup>2</sup>
- 1 pavillon en second rang à l'ouest du village pour 680 m<sup>2</sup>
- 1 pavillon à la limite de la forêt au nord-ouest pour une surface d'environ 1188 m<sup>2</sup>
- 1 pavillon au nord du village pour une surface d'environ 1166 m<sup>2</sup>
- 3 pavillons au sud-ouest du village pour environ respectivement : 1852 + 1721 + 1220 m<sup>2</sup>

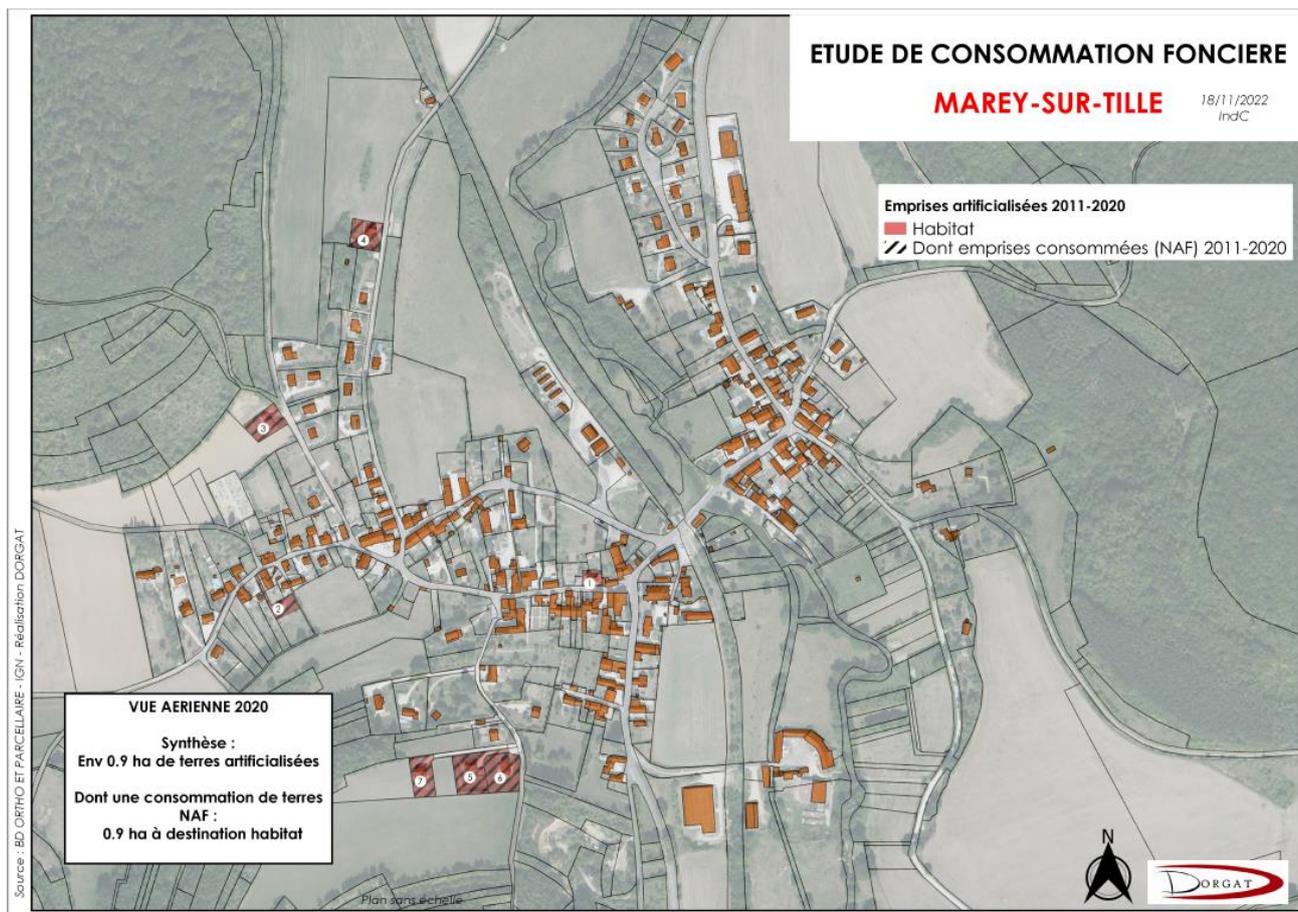
Soit environ **0.8 ha à destination d'habitat**. Une grande part de la consommation est à destination habitat. Toutefois quelques 0.8 ha ont été utilisés à destination agricole. De plus, environ 1.4 ha semblent avoir été utilisés afin d'installer des éoliennes. Ces deux dernières catégories ne sont pas comptabilisées par l'OAS.

Pour autant, les **données de l'Observatoire de l'artificialisation des sols (OAS) seront préférentiellement retenues** en ce qu'elles sont quasi identiques à celles de l'étude par photo-interprétation en matière résidentielle et que les surfaces agricoles ou de production d'énergie par éoliennes ne sont pas concernées par la Carte communale. (Bâtiments agricoles répondant à l'exception de constructibilité en zone NC de la carte communale et éoliennes étant de la compétence des services de l'Etat).

Enfin, le très léger écart entre les données OAS et photo-aérienne tient très certainement à l'emprise prise en compte pour les constructions installées sur de vastes parcelles cadastrales (exemple : espace consommé n°3).

Pour la période 2021-2022, la base de données officielles SIT@DEL2 recense **une construction nouvelle en 2020 d'environ 113m<sup>2</sup>**. Il s'agit en principe du pavillon neuf sis sur l'espace interstitiel n°19, considéré non mobilisable en raison de son caractère déjà pourvu, bien que le cadastre ne soit pas encore à jour puisqu'il ne l'y fait pas figurer. Par conséquent, le potentiel d'urbanisation pour la période de la Carte communale devra déduire cette construction réalisée entre 2021 et 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 consommées	0.9 Ha	0.9 / 2 = 0.45 Ha	(0.45/2) / 2 = 0.11 Ha	<b>0.56 Ha</b>



L'étude de la consommation foncière (par photos-interprétations) observée sur les 10 dernières années (période 2011-2020), démontre que la commune de Marey-sur-Tille a connu une urbanisation modérée.

Il faut noter que les surfaces consommées accueillent désormais six logements neufs, sous la forme de pavillons. Ces derniers ont été érigés sur la rive Ouest de la Tille, aux extrémités Nord et Sud de la trame urbaine, en étalement urbain sur des terres autrefois agricoles.

L'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) cumulée aux contraintes naturelles du village a induit une extension linéaire de la trame urbaine le long des axes de communication.

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 0.56 ha de terres sont théoriquement consommables d'ici décembre 2036.

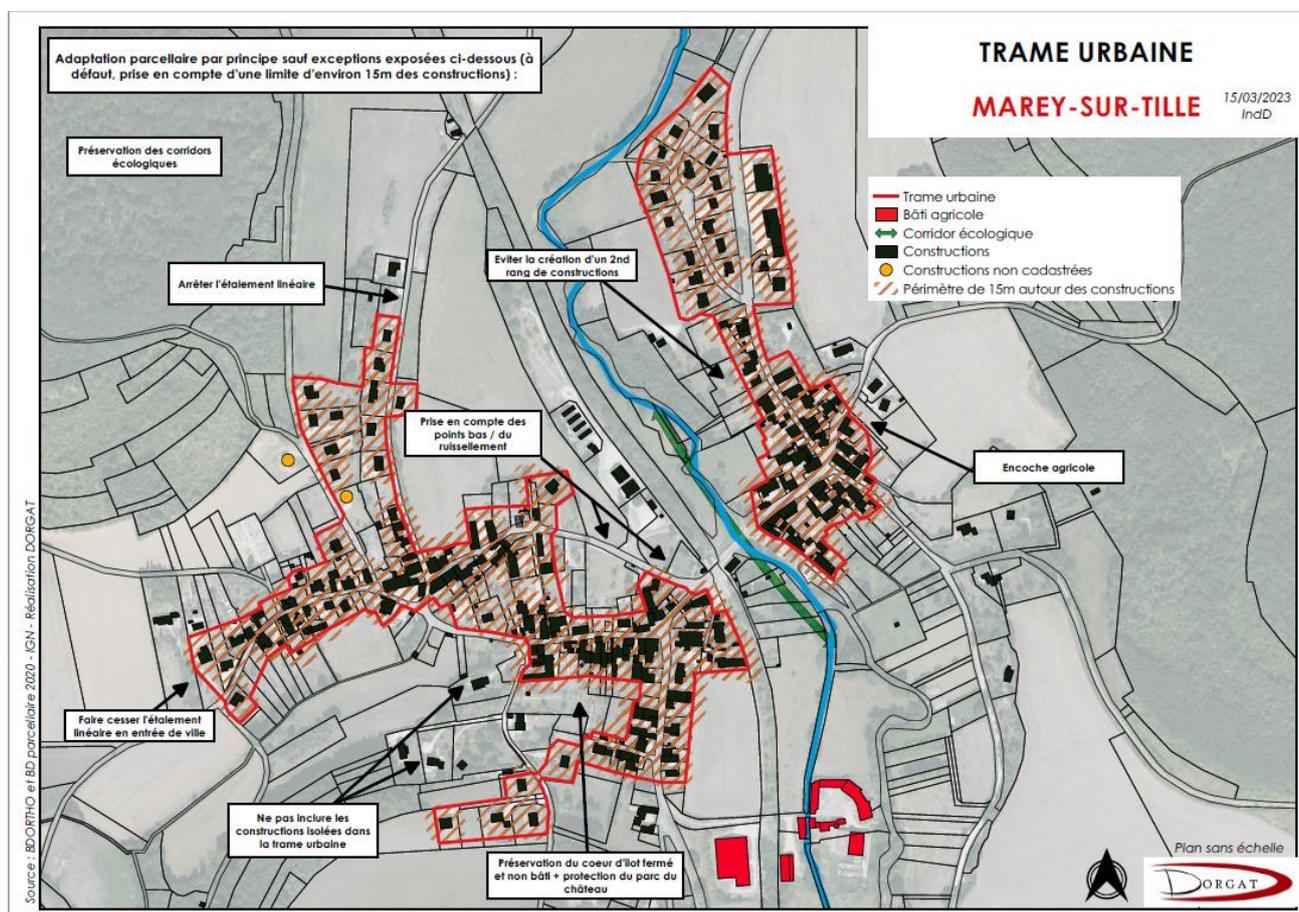
**Le potentiel théorique de consommation d'espaces NAF d'ici décembre 2036 est donc de 0.56 ha, au regard des orientations de la loi climat et résilience, bien que celle-ci n'ait pas vocation à s'appliquer directement à la commune, laquelle est couverte par un SCoT.**

## 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. 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...).

Les données du recensement INSEE de 2019 dressent un constat qui est celui d'une importante vacance immobilière à Marey-sur-Tille. Or, cette réalité n'est pas confirmée concrètement sur terrain, en effet de nombreux logements ont été remobilisés. Cet écart entre les données officielles et la situation concrète tend à s'expliquer par plusieurs facteurs :

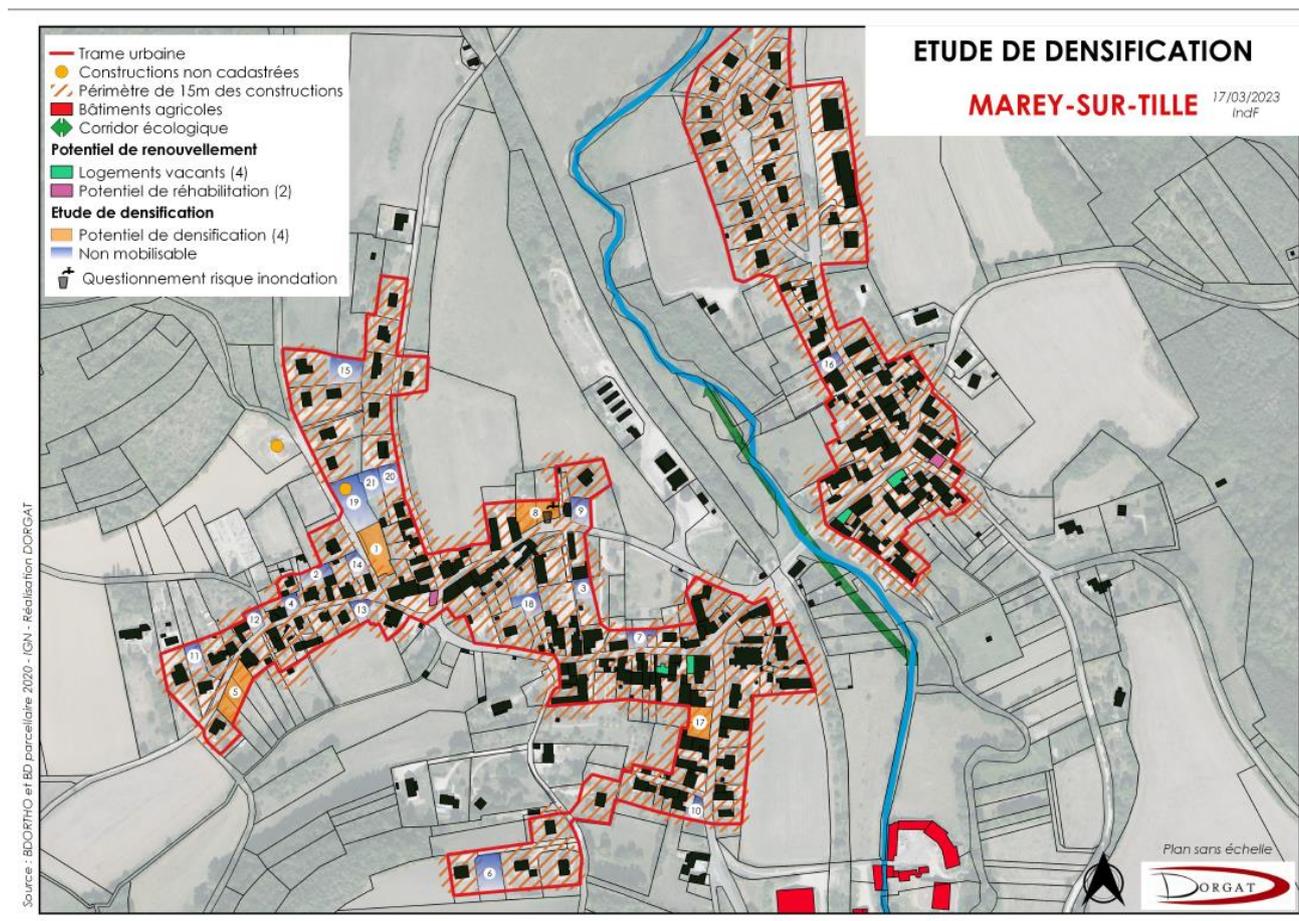
- Le recensement est relativement ancien : 2019, et comporte des lacunes potentielles dans la méthodologie mise en œuvre pour sa réalisation. Le recensement peut en effet constater une situation temporaire, conjoncturelle. Par exemple, un moment ou plusieurs logements sont en cours de vente ou de remise en location.
- Il est antérieur à un épisode inédit qu'est celui de la crise du COVID19. Or cette crise a engendré des conséquences multiples au sein de notre société, parmi lesquelles un afflux d'habitants vers les communes situées à proximité des villes moyennes. Les alentours de la métropole Dijonnaise ont connu cet afflux et il apparaît que Marey-sur-Tille, qui est un village intégré à l'aire d'attraction de Dijon, n'a pas échappé à cette dynamique. De la sorte, de nombreux logements autrefois vacants ont été remobilisés.
- En parallèle des dynamiques provenant de l'extérieur, il faut noter que certaines constructions qui ont pu être considérées comme vacantes auparavant, n'existent plus de nos jours suite à une démolition. Par exemple, un ancien bâtiment en mauvais état sis rue de Melson a été rasé et remplacé par un espace de stationnement. En l'espèce, la réduction du nombre de logements vacants trouve en partie à s'expliquer par une action visant à rationaliser le tissu bâti en conservant les constructions à même d'être remobilisées/réhabilitées.

Afin de traduire cette nouvelle réalité, les **élus de Marey-sur-Tille ont réalisé une campagne de terrain, laquelle a permis de dresser un état des lieux de la vacance au 31/12/2022 dans la commune**. Ce dernier met en évidence un nombre de logements vacants bien inférieur aux données de l'INSEE puisqu'il s'élève à **4 logements vacants** auxquels s'ajoutent **2 bâtiments pouvant faire l'objet d'une réhabilitation**. Les capacités de renouvellement en question ont fait l'objet d'une analyse exhaustive, laquelle est matérialisée sur la carte de l'étude de densification.

Les capacités de renouvellement sans constructions neuves s'élèvent donc à 6 logements potentiels. Il convient d'intégrer et de prioriser leur mobilisation dans les projections démographiques, en poursuivant ainsi la dynamique actuelle.

## ETUDE DE DENSIFICATION :

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, notamment dans les tissus urbains denses.

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 Marey-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	1053	1053		Potentiel (actuellement stockage sur pelouse)
2	393		393	Insuffisant et enclavé + empêcherait remobilisation vacance
3	326		326	Insuffisant et enclavé dans aisance propriété
4	273		273	Insuffisant
5	1042	1042		Potentiel
6	905		905	PCMi déjà accordé, en construction
7	415		415	Insuffisant
8	961	961		A questionner : inclus dans AZI Inondable
9	496		496	Insuffisant
10	307		307	Insuffisant + aisance de propriété
11	397		397	Insuffisant et pas d'accès
12	316		316	Insuffisant et susceptible empêcher remobilisation vacance
13	338		338	Insuffisant + aisance de propriété
14	363		363	Insuffisant + aisance de propriété
15	803		803	Pas d'accès + topographie + risque de ruissellement
16	363		363	Insuffisant + aisance de propriété
17	678	678		Potentiel de densification
18	497		497	Insuffisant + enclavé
19	1389		1389	Parcelle déjà bâtie
20	452		452	Insuffisant + aisance de propriété au Sud
21	471		471	Topographie + insuffisant + enclavé
<b>TOTAL</b>	<b>12238</b>	<b>3734</b>	<b>8504</b>	
<b>Surface en HA</b>		<b>0,3734</b>		
<b>Nbr lgms si 12/ha</b>		<b>4,4808</b>		

Au sein de ce potentiel, **l'espace interstitiel n°8 pose question dans la mesure où il se trouve intégré en totalité dans l'enveloppe des plus hautes eaux connues de l'Atlas des Zone Inondable (AZI) de la Tille**, son urbanisation est donc sujette à réflexion car cette action est susceptible d'exposer les biens et personnes à un risque et d'accroître le risque préexistant. **(VOIR AVIS DDT A CE SUJET)**

L'espace interstitiel n°6 est en cours de construction, le PCMi ayant été accordé courant 2022. Il devra être intégré aux données d'entrée des projections démographiques en tant que « résidence période 2020-2022 », s'ajoutant ainsi au pavillon recensé par les données SIT@DEL2.

Dans l'ensemble, **4 espaces interstitiels mobilisables** sont identifiés, pour une **emprise globale d'environ 0.37 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 4 espaces interstitiels identifiés permettent d'envisager la création d'environ 4 logements au sein de l'enveloppe urbaine.

Ceci porte le **nombre de logements mobilisables à environ 10 logements en renouvellement urbain** : dont 4 en remobilisation de la vacance, 2 en réhabilitation et 4 au sein des espaces interstitiels.

## 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 Marey-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	325
Population nouvelle 2020-2022	4,8
<b>Base population 2022</b>	<b>329,8</b>
Résidences principales 2020	136
Résidences principales 2020-2022	2
<b>Base résidences principales 2022</b>	<b>138</b>
Taux d'occupation 2020	2,400
Taux d'occupation projeté 2037	2,29
Objectif démographique 2037	350
<b>Taux de croissance annuel moyen en %</b>	<b>0,40</b>
<b>Accueil de populations nouvelles sur 15 ans</b>	<b>20</b>
Besoin théorique en nouveaux logements	
Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population	7
Nombre de logements nécessaires pour l'accueil de nouveaux habitants	9
<b>Besoin théorique total</b>	<b>16</b>
Capacités de renouvellement	
Logements vacants (>6% parc)	4
Réhabilitations	2
Logements programmés	0
Espaces interstitiels	4
<b>Total</b>	<b>10</b>
Besoin en extension de nouveaux logements	
nombre de logements en extension	6
<b>Besoin en extension en ha (12 lgts/HA)</b>	<b>0,46</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 0%
- Entre 1999 et 2019, cette croissance était portée à +0.4 % par an
- 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 136 selon l'INSEE. Les ménages de Marey-sur-Tille comptent 2.4 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 **2.29 habitants par ménage**, ce qui engendrera un besoin de 7 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 6 logements** :

- Environ 4 logements en remobilisant la vacance immobilière
- Environ 2 logements en réhabilitant d'anciennes granges inoccupées
- Environ 4 logements en construisant au sein de la trame urbaine sur les espaces interstitiels

### 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 **six 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 0.46 ha**, soit 0.10 ha de moins que le potentiel de consommation d'espaces NAF pour les 15 ans à venir mis en évidence par l'analyse de la consommation « loi climat ».