

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de MARNAY (70334)

### PIECE N°1.1 – DIAGNOSTIC COMMUNAL

Prescrit par délibération du : 21/02/2023  
Arrêté par délibération du : .....



**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'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme de planification. À partir d'un état des lieux multithématique et circonstancié de la Commune dans son territoire environnant, il traduit de manière réglementaire la politique de développement communal définie par le conseil municipal, en concertation avec les habitants, et dans le respect du cadre des lois et réglementations applicables.

Le PLU régit l'utilisation qui est faite du sol au sein de la Commune. Il fixe également les règles de construction (en particulier en termes de desserte, de localisation, d'implantation et d'architecture). Ainsi, avant d'entreprendre la réalisation de tout projet, il apparaît opportun de consulter ce document. En effet, la simple lecture du PLU doit permettre de connaître les droits et les contraintes liés à chaque terrain de la Commune. La connaissance préalable du droit applicable permet ainsi d'adapter le projet, ce qui conduit souvent à des gains de temps et financiers.

Conformément à l'article L101-2 du code de l'urbanisme dans sa version issue de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, il doit assurer, dans le respect des **objectifs du développement durable** :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

### Le PLU comprend :

- Le présent **rapport de présentation**. Non générateur de droit, il relate l'analyse préalable à la révision du document, détaille et explique les options d'aménagement retenues, ainsi que la cohérence avec les grands enjeux identifiés sur le territoire. Le rapport de présentation comporte également un

ensemble d'annexes permettant au porteur de projet de connaître les contraintes (non réglementaires) applicables sur les territoires.

- Le **projet d'aménagement et de développement durable** (PADD) qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement générales retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.
- Les pièces opposables :
  - Les **orientations d'aménagement et de programmation** qui permettent de définir et préciser les actions, opérations et conditions d'aménagement et d'équipement de certains secteurs qui vont connaître, après les choix à décider, un développement ou une restructuration. Elles sont obligatoires et opposables aux tiers, les opérations doivent ainsi respecter une notion de compatibilité avec elles.
  - Le **règlement** qui fixe pour chaque zone les règles applicables en matière d'utilisation du sol.
  - Les **documents graphiques** qui permettent de localiser le lieu d'application des règles écrites dans le règlement, et de localiser les servitudes et contraintes.
  - Les **annexes** qui regroupent les contraintes supra communales qui sont imposées aux communes (ex. passage de lignes électriques, faisceaux hertziens, etc..), notamment les servitudes d'utilité publique (SUP).



### COMMENT CONNAITRE LES PRESCRIPTIONS APPLICABLES A MON PROJET ?

Dans les territoires couverts par la un plan local d'urbanisme, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des prescriptions réglementaires traduites au sein du document en fonction d'un zonage spécifique.

Une lecture préalable des plans graphiques est nécessaire afin de déterminer la zone concernée et, en conséquence, le droit applicable sur le ténement concerné détaillé dans le règlement textuel. Les plans graphiques peuvent faire état de prescriptions réglementaires éventuellement opposables (telles que les orientations d'aménagement et de programmation) auxquelles il convient également de se référer.

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

Lorsque la Commune sera couverte par le SCOT, un principe de compatibilité directe avec le document d'orientations et d'objectifs du SCOT s'imposera en vertu des articles L.142-1 et R.142-2 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.*

## Table des matières

<b>I. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE</b>	<b>5</b>
<b>II. ANALYSE SOCIODEMOGRAPHIQUE</b>	<b>6</b>
<b>A. LES TENDANCES DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE A MARNAY</b>	<b>6</b>
A.1 – L'analyse des facteurs de croissance démographique	6
A.2 – La composition de la population	8
<b>B. COMMENT EVOLUE ET SE COMPOSE LE PARC DE LOGEMENTS</b>	<b>10</b>
B.1 – Les tendances générales	10
B.2 – L'évolution du parc de logements sur la commune	11
<b>C. QUELLES SONT LES ACTIVITES DU TERRITOIRE ?</b>	<b>14</b>
C.1 – L'activité agricole	14
C.2 – L'activité forestière	16
C.3 – L'activité économique	18
C.4 – Les activités associatives	23
<b>D. LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS</b>	<b>24</b>
D.1 – L'offre de mobilité multimodale sur la commune	24
D.2 – Le stationnement	24
D.3 – La mobilité douce et les itinéraires de randonnée	26
<b>E. LES EQUIPEMENTS (ET LEURS CAPACITES) PRESENTS SUR LE TERRITOIRE</b>	<b>27</b>
E.1 – Les équipements scolaires	27
E.2 – Les équipements sportifs	29
E.3 – Le service d'ordures ménagères	30
E.4 – Les services de soin et de secours à proximité	31
E.5 – Le réseau d'eau potable	33
E.6 – Le réseau d'assainissement	34
E.7 – Le réseau de distribution électrique et de gaz naturel	36
E.8 – Le réseau d'énergie	36
E.9 – Le réseau de communication	36
<b>III. ANALYSE TERRITORIALE</b>	<b>39</b>
<b>A. LES PRINCIPALES COMPOSANTES DU TERRITOIRE</b>	<b>39</b>
<b>B. EVOLUTION DE L'URBANISATION A MARNAY</b>	<b>40</b>
B.1 – Evolution de la tâche urbaine	40
B.2 – La morphologie urbaine du bourg	42
B.3 – Les entrées de ville et les perspectives visuelles	48
<b>C. COMPOSITION ET ELEMENTS IDENTITAIRES DE LA TRAME URBAINE</b>	<b>50</b>
C.1 – Les caractéristiques architecturales du bâti	50
C.2 – Le patrimoine local	54
C.3 – Le traitement de l'espace public	57
<b>D. LA MOBILITE AU SEIN DE LA TRAME URBAINE</b>	<b>59</b>
<b>E. SYNTHESE DES ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNALES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE</b>	<b>62</b>

## I. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

La commune de MARNAY est une commune rurale située au sein du département de la Haute-Saône (70) à quelques kilomètres de l'agglomération bisontine.

### Carte d'identité de la Commune :



**MARNAY (70334)**



1 525 habitants (population légale au 01/01/2021)



1 042 hectares

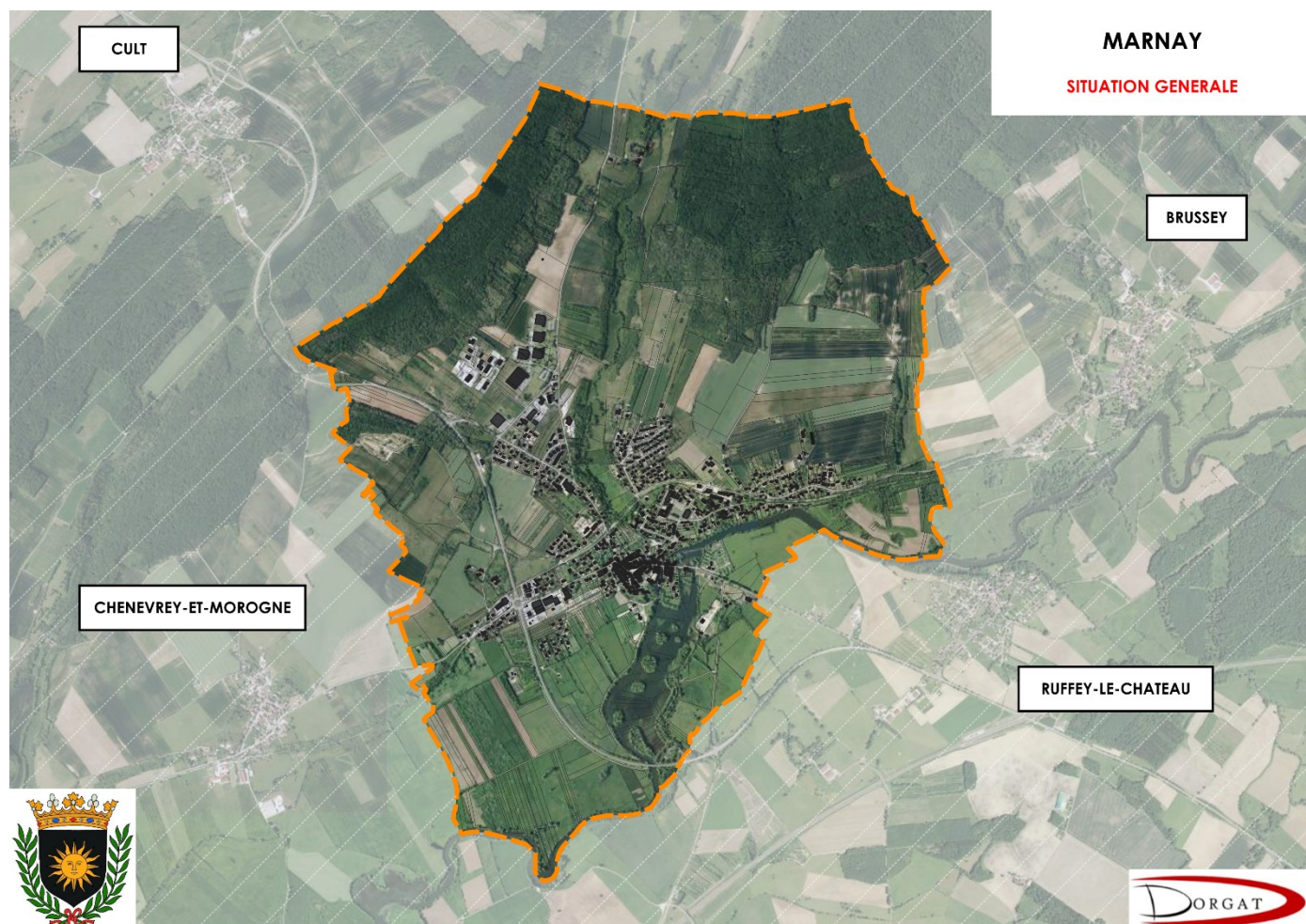


Appartient à la Communauté de communes du Val Marnaysien



Intégrée au syndicat mixte du SCoT de Besançon Cœur Franche-Comté (BCFC)

MARNAY étant couverte par un SCOT dit intégrateur, le PLU a 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 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, ainsi que les objectifs de modération de la consommation de l'espace encadrés par la Loi Climat et Résilience.



**MARNAY**

SITUATION GENERALE

CULT

BRUSSEY

CHENEVREY-ET-MOROGNE

RUFFEY-LE-CHATEAU



## II. ANALYSE SOCIODEMOGRAPHIQUE



### LES TENDANCES DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE A MARNAY

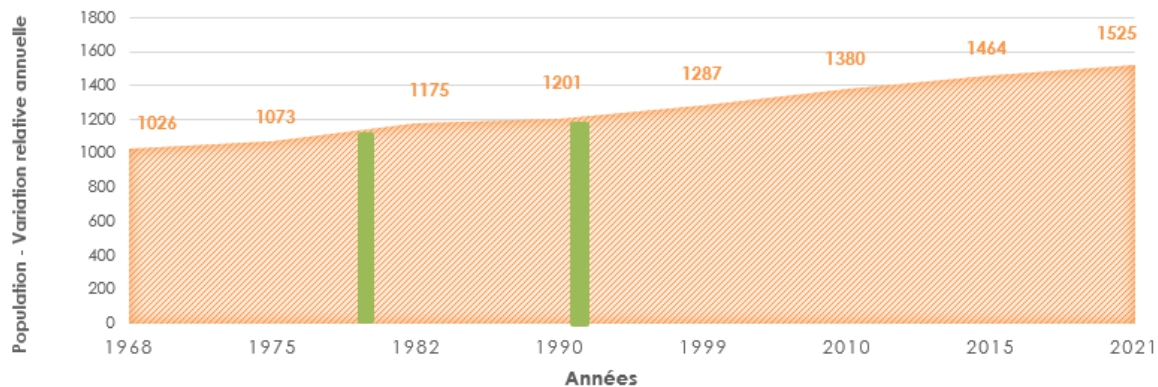
#### A.1 – L'analyse des facteurs de croissance démographique

Les données ci-après sont issues du dossier complet de recensement INSEE en vigueur au 01/01/2024. Elles prennent en compte la situation démographique au 01/01/2021.



#### EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE A MARNAY (1968-2021)

SOURCE : INSEE, RP 1968 À 2021



Les données présentées dans le présent rapport prennent en compte la population municipale, définie comme telle par l'INSEE : « la population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensées sur le territoire de la commune. »

Au regard du graphique présenté ci-dessus, il convient de mettre en évidence le fait que la population municipale a continuellement augmentée au cours des dernières années avec un gain de 499 habitants depuis 1968 (soit 10 habitants/an en moyenne).

Cette évolution positive est à mettre en parallèle avec la situation géographique de la commune et la tendance à la périurbanisation des ménages (la commune étant située à quelques minutes du bassin d'emploi de Besançon, les jeunes ménages actifs en âge d'avoir des enfants favorisent de plus en plus à s'installer en périphérie des grandes villes).

Une analyse plus détaillée des composantes de la croissance démographique (solde migratoire et solde naturel) permettra d'illustrer les tendances d'évolutions de la Commune. Ces deux notions permettent d'exprimer ainsi :

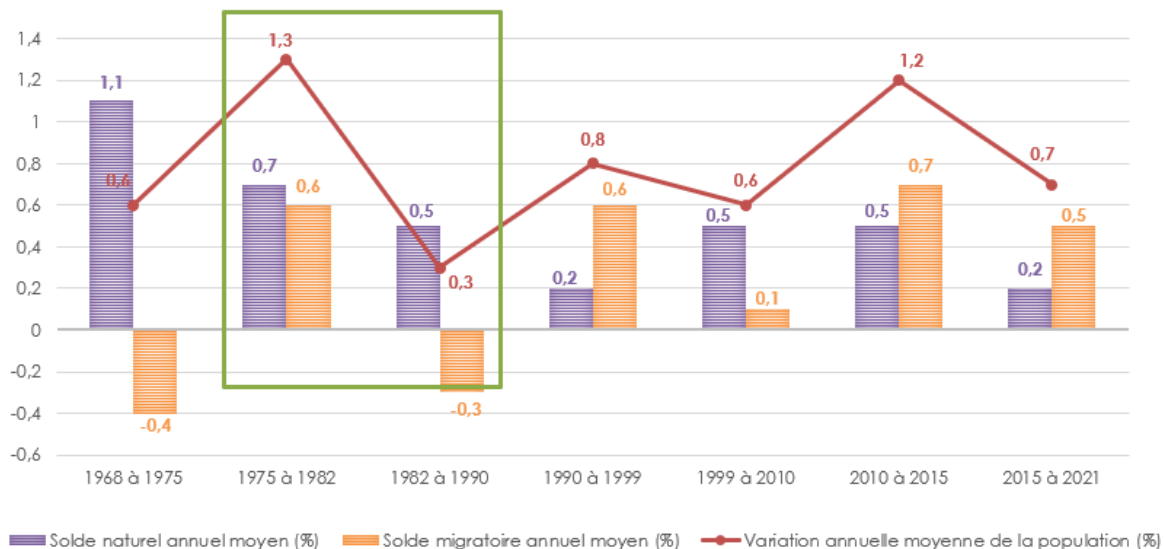
- L'attractivité liée à la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de la même année pour le solde migratoire (« dû au solde apparent des entrées / sorties en % »).

- Le dynamisme démographique en lien avec la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès (solde naturel).



## EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE MARNAY (1968-2021)

SOURCE : INSEE, RP 1968 À 2021 - CALCULS DORGAT.



Le solde migratoire (« dû au solde apparent des entrées / sorties en % »). Il exprime la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de la même année.

Le solde naturel qui reflète la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

Comme l'illustre le graphique ci-dessus, l'analyse combinée de ces deux facteurs permet d'évaluer le taux de variation entre deux périodes. Pour une meilleure compréhension, la variation annuelle moyenne est exprimée sous forme de taux c'est-à-dire en %. Si ce taux est positif la population augmente, s'il est négatif elle diminue.

Par exemple : si une population comptant 100 habitants au cours de l'année X connaît une variation annuelle moyenne de + 10 %, cela signifie qu'il y aura 110 habitants lors de l'année X+1, 121 habitants au cours de l'année X+2 et ainsi de suite.

La plupart des données du diagnostic font référence à ce taux de variation, qui permet également de définir les projections démographiques auxquelles la Commune souhaite répondre sur les 10 prochaines années.

Les premières tendances soulignent un solde migratoire presque toujours positif sur la période d'analyse 1968-2021, avec toutefois certaines fluctuations au gré des périodes de développement. C'est principalement à partir des années 1990 que la commune a connu des phases de développement assez importantes engendrant un afflux massif de résidents (+0,6% entre 1990 et 1999 ; +0,7% entre 2010 et 2015)

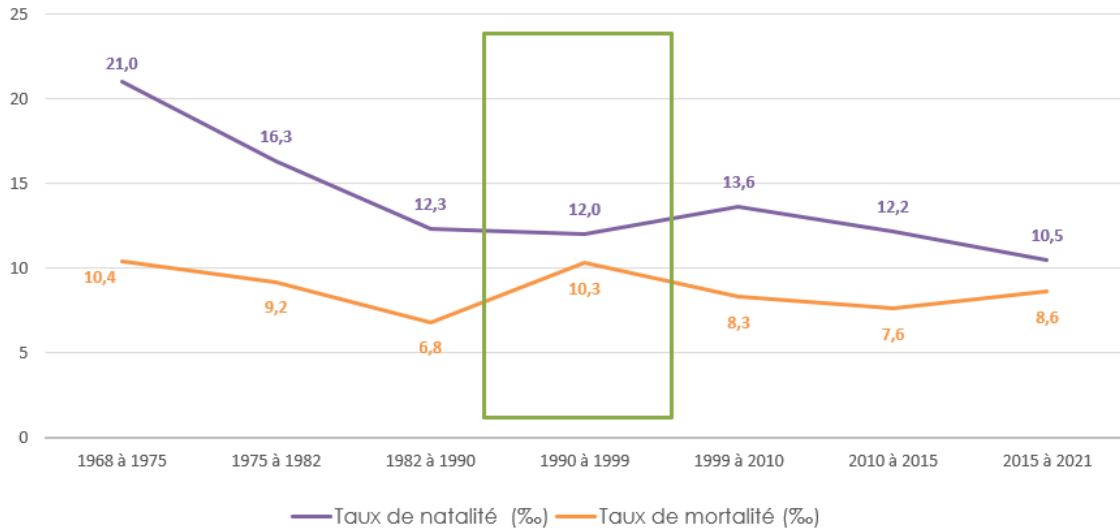
La mise en avant d'un solde migratoire constamment positif souligne l'attractivité du territoire, toutefois, force est de constater que ce dernier a connu des périodes plus difficiles (-0,4% entre 1968 et 1975 ; -0,3% entre 1982 et 1990).

En ce qui concerne le solde naturel, il reste globalement stable sur la période d'analyse, vacillant entre 0,2 et 1,1%.



### EVOLUTION DU SOLDE NATUREL MARNAY (1968-2021)

SOURCE : INSEE, RP 1968 À 2021 - CALCULS DORGAT.



L'évolution des courbes de natalité et de mortalité met en avant une diminution progressive du taux de natalité depuis 1968, au profit d'un taux de mortalité fluctuant en fonction des périodes. Toutefois, dans les 20 prochaines années, à défaut de renouvellement de population, le taux de mortalité risque de devenir plus important que le taux de natalité.

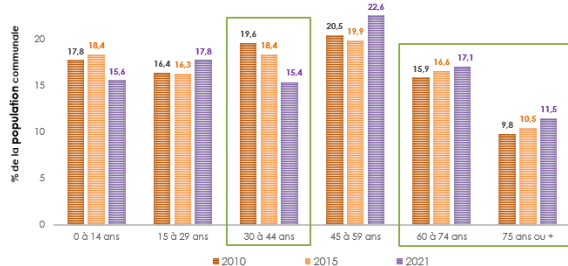
### A.2 – La composition de la population

Les graphiques ci-contre permettent de confirmer le constat de l'essoufflement du dynamisme démographique et du vieillissement de la population à MARNAY.



#### POPULATION PAR GRANDES TRANCHES D'ÂGES MARNAY (2010-2021)

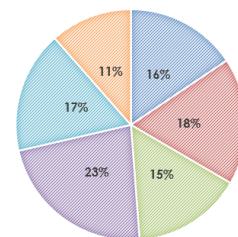
SOURCE : INSEE, RP2010 ET RP2021 EXPLOITATIONS PRINCIPALES



#### RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR GRANDES TRANCHES D'ÂGES EN 2021 MARNAY

SOURCE : INSEE, RP2010, RP2021 EXPLOITATIONS PRINCIPALES.

- 0 à 14 ans
- 15 à 29 ans
- 30 à 44 ans
- 45 à 59 ans
- 60 à 74 ans
- 75 ans ou +



On remarque principalement qu'entre 2010 et 2021, la commune a subi une diminution progressive de la tranche d'âge des 30 à 44 ans au profit des plus de 60 ans, qui ne cesse d'augmenter sur cette période d'analyse.

Malgré cela, la population municipale par tranche d'âge est assez homogène, mais un risque de déséquilibre de la population est susceptible d'arriver dans les années à venir puisque la part prépondérante des 45-59 ans et des 60-74 ans risque de basculer dans la tranche d'âge suivante. Un renouvellement de la population par les ménages en âge d'avoir des enfants devra s'opérer afin d'éviter que le phénomène de vieillissement de la population s'accroisse sur le territoire.

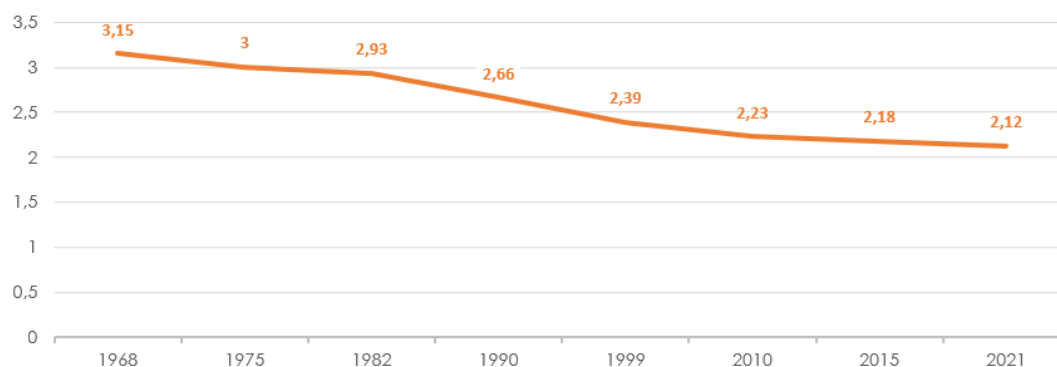


Une autre composante du territoire consiste à analyser l'évolution du nombre de personnes par ménages pour évaluer l'impact de la diminution du solde migratoire. Ce phénomène national est identifié comme le « **deserrement de la population** » (ou deserrement des ménages). Il permet de mesurer l'impact des modes de vie sur la population notamment au regard des enjeux sociétaux, d'habitat et de santé. Le premier impact de ce phénomène est qu'il nécessite, à population égale, la réalisation de plus de logements.



### EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES A MARNAY

SOURCE : INSEE, RP2010, RP2021 EXPLOITATIONS PRINCIPALES.



Cette tendance est observée de façon continue à Marnay puisque depuis le début des années 1970, le nombre de personnes par foyer diminue fortement, passant de 3.15 ménages par foyer en 1968 à 2.12 personnes en 2021. Le deserrement des ménages est donc une réalité pour la commune et doit être pris en compte puisqu'il engendre un besoin supplémentaire de logements pour loger un même nombre d'habitants.

## B

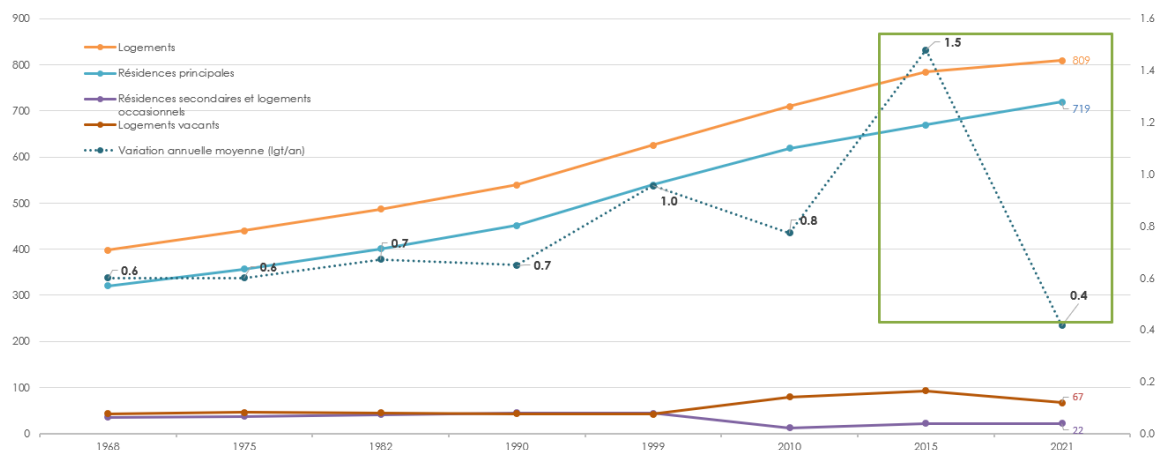
## COMMENT EVOLUE ET SE COMPOSE LE PARC DE LOGEMENTS

## B.1 – Les tendances générales



EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR CATEGORIE  
MARNAY  
(1968-2021)

SOURCE : INSEE, RP1968 À 1999 DÉNOMBREMENTS, RP2010 ET RP2021 EXPLOITATIONS PRINCIPALES



Sur la période de référence, le nombre de logements présente une augmentation constante, passant de 398 logements en 1968 à 809 en 2021. Le rythme annuel de constructions est relativement stable puisqu'il vacille entre 0.6 et 1.1 logement/an sur la période.

C'est à partir des années 2000 que le rythme annuel augmente légèrement, expliqué en partie par le phénomène de développement urbain et l'apparition des premiers lotissements pavillonnaires sur la commune. Notons qu'à partir des années 2020, le rythme annuel diminue légèrement et retrouve sa norme, témoignant que les opérations immobilières sont moins importantes sur la dernière période.

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2021
<b>Logements</b>	398	440	487	539	625	710	784	809
<b>Résidences principales</b>	320	357	401	451	539	619	669	719
<b>Résidences secondaires et logements occasionnels</b>	35	37	41	45	44	12	22	22
<b>Logements vacants</b>	43	46	45	43	42	79	93	67

L'analyse des données présentées ci-dessus permet de mettre en évidence l'évolution globale du parc de logements sur la période de référence. Plusieurs constats sont à mettre en avant :

- Le parc de résidences principales s'est multiplié par deux depuis 1968, mettant en évidence l'attractivité du territoire et la volonté récente des ménages de s'installer à proximité des centres urbains tout en bénéficiant d'un cadre de vie rural.
- Le parc de résidences secondaires a connu une très forte diminution au début des années 2000 (passant de 44 à 12 logements) avant d'augmenter de nouveau sur la dernière période 2015-2021 (sûrement dû au développement du tourisme sur la commune).

- Le parc de logements vacants a connu une augmentation significative entre 1968 et 2015 (+50 logements). Cependant, ce constat doit être atténué puisqu'en 2021, ce chiffre a diminué de 93 à 67 logements. Il semble donc que sur cette première période d'analyse, les logements vacants ont été mobilisés en priorité pour créer de nouvelles résidences principales.

Toutefois, les données relatives aux logements vacants doivent être analysées avec attention car le qualificatif de « logement vacant » est déterminé au moment du recensement, de telle sorte que si au moment de l'enquête les résidents étaient en vacances, ou si le logement était en vente et inoccupé depuis peu, il a pu donc être considéré à tort comme vacant.

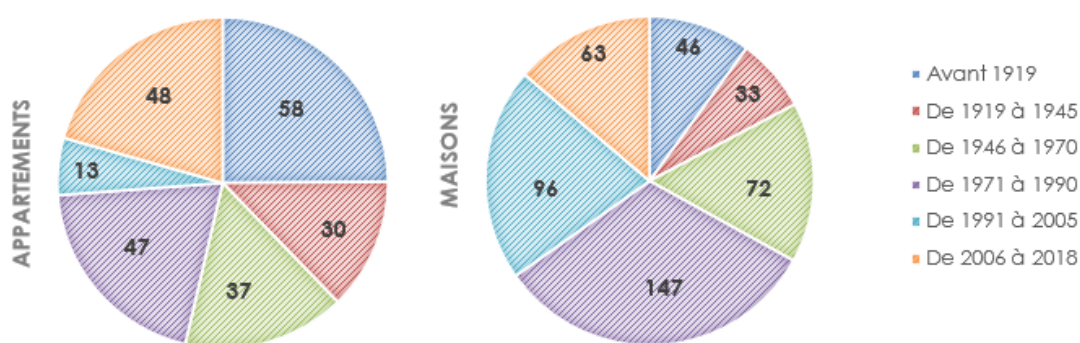
Il faut également indiquer en définitive que le recensement date de 2021 et qu'il écarte par conséquent les évolutions survenues depuis lors, notamment celles liées à la pandémie de COVID19. Or, la pandémie a engendré un mouvement d'acquisitions de constructions dans les zones rurales, notamment celles situées à proximité des pôles urbains. En ce sens, il est fort probable que les logements recensés comme vacants ne le soient plus à l'heure actuelle, suite à la forte pression foncière observée dans l'aire d'attraction de l'agglomération bisontine ces dernières années post-COVID.

## B.2 – L'évolution du parc de logements sur la commune



### RESIDENCES PRINCIPALES SELON LA PERIODE D'ACHEVEMENT A MARNAY (2021)

SOURCE : INSEE, RP 2021 EXPLOITATIONS PRINCIPALES



L'analyse de la composition du parc de logements s'effectue sur une période plus courte et s'appuie majoritairement sur les données au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

A titre liminaire on relève que 24% du parc a été construit avant 1945, part portée respectivement à 40% si on y inclut les logements réalisés avant 1971 (c'est-à-dire avant l'entrée en vigueur des premières normes en matière d'isolation ou de performance). Il n'en reste pas moins que près de 60% du parc a été créé après 1970.

Les vues aériennes ci-dessous permettent de matérialiser l'évolution urbaine du parc de logements, entre 1950 et 2020.

1950



2000



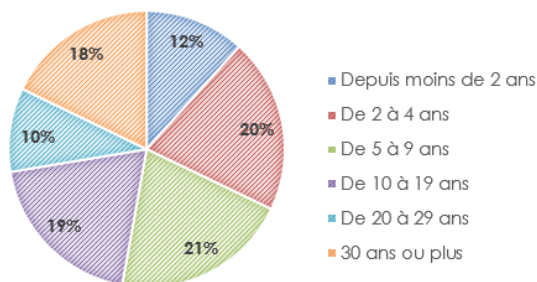
2020





### ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT DES MÉNAGES A MARNAY (2021)

SOURCE : INSEE, RP2021 EXPLOITATIONS PRINCIPALES.



En parallèle, 53% de la population est implantée depuis moins de 10 ans, ce qui témoigne d'une certaine attractivité qu'a enregistré le territoire depuis peu.

Si l'on rapporte ces données à celles mises en avant précédemment, la part des ménages implantés depuis le début des années 90 s'élève à environ 18% de la population.

Le graphique ci-contre permet toutefois de mettre en avant un certain dynamisme du

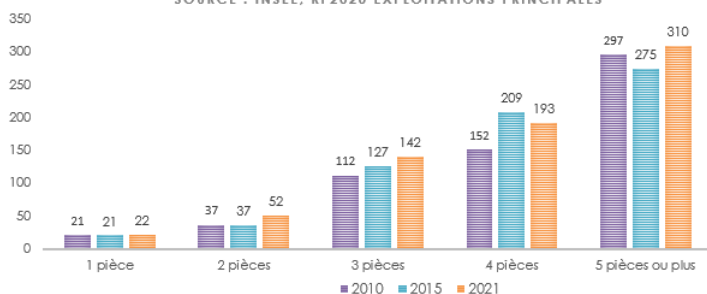
renouvellement démographique puisque 32% de la population est implantée depuis moins de 4 ans.

C'est cette possibilité de renouvellement démographique qui va permettre à la commune de maintenir un certain dynamisme démographique en permettant d'accueillir des ménages avec enfants ou en âge d'en avoir. A l'inverse, la perte de cette mobilité des ménages, et leur sédentarisation au sein de la commune, pourrait confirmer les risques de vieillissement dans les années à venir. A défaut de renouvellement, la population sédentarisée va finir par vieillir et les jeunes générations par quitter la commune pour se rapprocher des bassins de vie.



### RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES (2010-2021) A MARNAY

SOURCE : INSEE, RP2020 EXPLOITATIONS PRINCIPALES



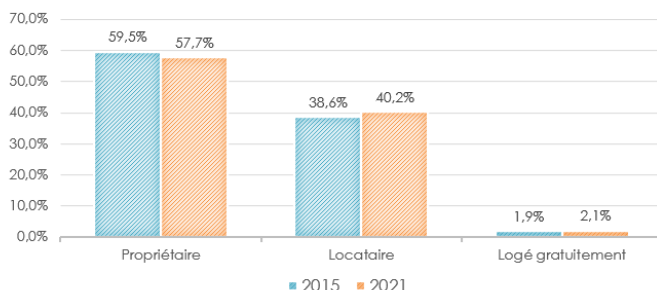
La part prépondérante de ménages avec enfants (mise en avant au regard des données démographiques), s'appuie sur la composition même du parc de logements, lequel est composé à près de 60% de logements de grande taille (5 pièces et plus) en 2020.

Toutefois, on observe une répartition assez équilibrée entre les différents types de logement.



### STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES A MARNAY (2021)

SOURCE : INSEE, RP2021 EXPLOITATIONS PRINCIPALES.



Cet équilibre se retrouve également entre le nombre de propriétaire et de locataire. En effet, en 2021, on décompte 57.7% des propriétaires pour 40.2% de locataires

En règle générale, pour une commune rurale, le taux de propriétaire présent sur la commune est très nettement supérieur à celui des locataires, ce qui n'est pas le cas à Marnay et cette tendance semble s'accroître au regard de la diminution du nombre de propriétaire au profit des locataires entre 2015 et 2021.

### FICHES SYNTHÈSE : LOGEMENTS

#### Les éléments clés et les enjeux en présence :

- Un vaste parc de logements en croissance, caractérisé par une part prépondérante de très grandes résidences principales (5 pièces ou plus) avec tout de même une répartition assez équilibrée entre les types de logement
- Une commune attractive, caractérisée par une part significative de logements récents même si une part non négligeable du bâti construit avant 1945 devra être questionné au titre de la réhabilitation
- Une diversification du parc, notamment orientée vers de plus petits logements permettant de répondre aux besoins de certains habitants (1 à 3 pièces)
- Un parc globalement récent et adapté aux besoins et envies des ménages (population peu sédentarisée puisqu'elle est installée majoritairement depuis moins de 10 ans)

*Exemples de prise en compte dans le PLU : Accompagner les réhabilitations avec une réglementation adaptée, développer des zones d'urbanisation à plus ou moins long terme et phaser leur ouverture pour maîtriser la croissance démographique. Prendre en compte le potentiel de renouvellement lors de la définition des besoins de logements. Adopter et adapter des règles d'urbanisme favorisant la production de logements variés en adéquation avec la valeur patrimoniale et architecturale des constructions.*



## QUELLES SONT LES ACTIVITES DU TERRITOIRE ?

### C.1 – L'activité agricole

Afin de réaliser le diagnostic, un questionnaire a été envoyé aux exploitants agricoles de la commune et une réunion de travail avec les agriculteurs a eu lieu à la mairie de Mathay le 16/04/2024. Les données du diagnostic sont également complétées avec les données AGRESTE de 2020.

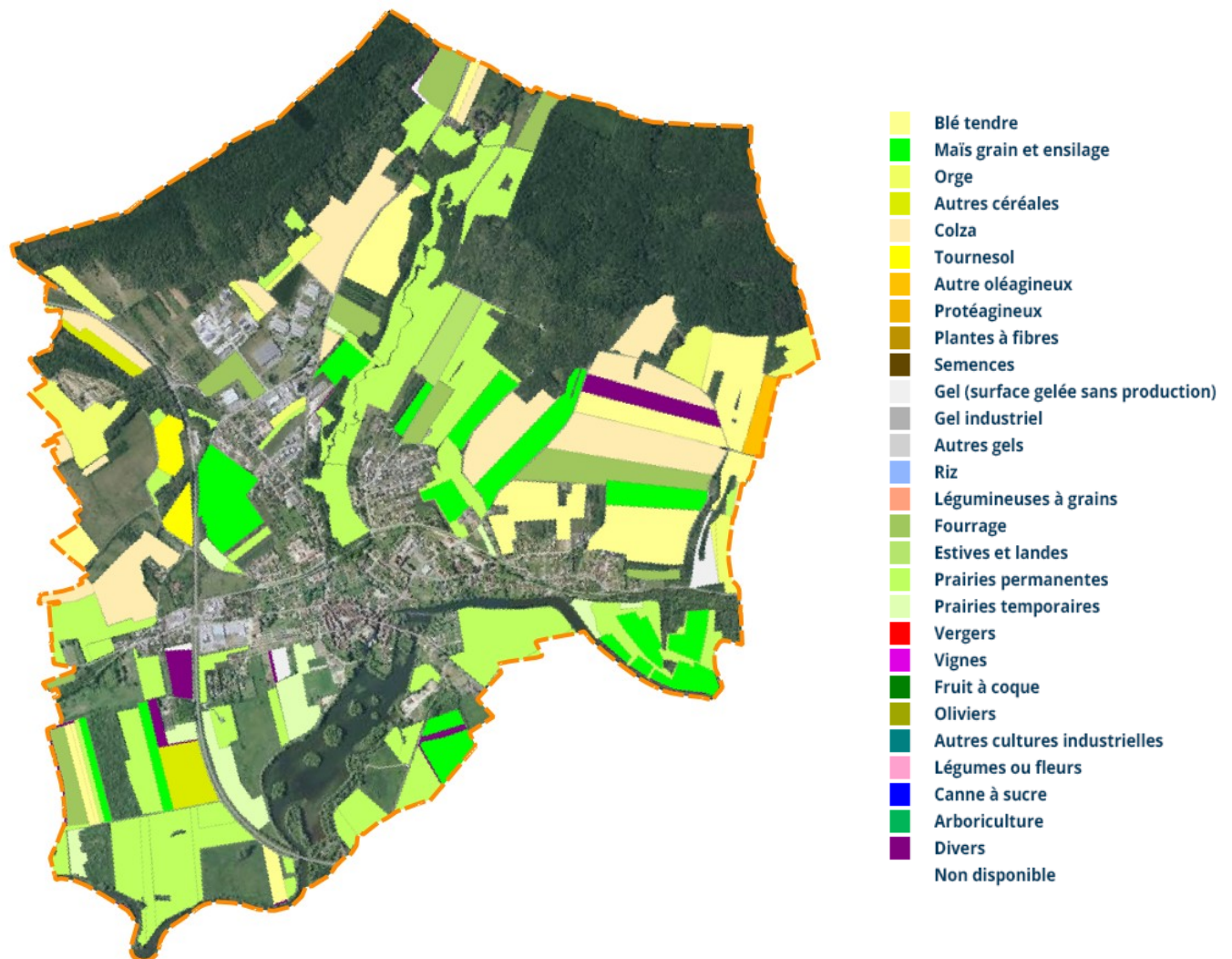
#### Données générales :

N°	Siège social	Type d'exploitation	Surface agricole	Périmètre sanitaire	Vente	IGP/AOP	Projet
1	MARNAY	Oléagineux Pépinières Céréales	13,20 Ha en location sur MARNAY 93,31 Ha en location ailleurs Total : 106,51 Ha	Non	Oui	Non	Non
2	MARNAY	Pépinières	En location aux pépinières	Non	Oui	Non	Extensions du site de la pépinières (rue Léon Paget et avenue de Marnay-la-ville)

### Registre parcellaire graphique

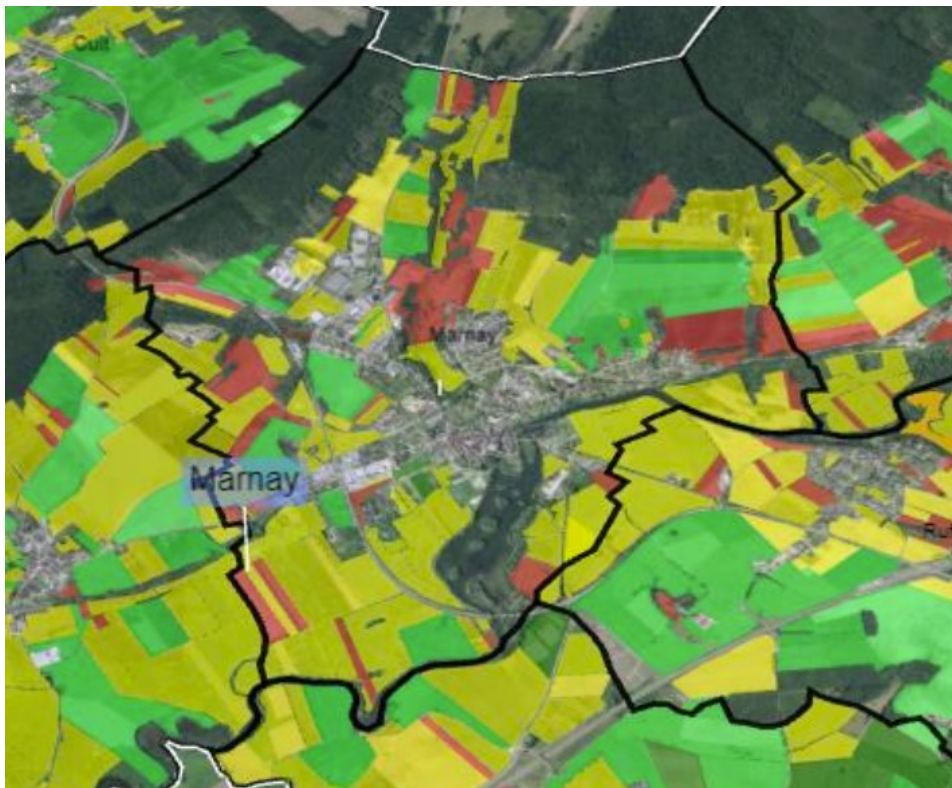
Historiquement, l'agriculture joue un rôle moindre dans le développement économique du territoire ces dernières années, notamment en raison du faible nombre d'exploitants présents sur la commune (seulement 3 recensés par les données AGRESTE).

Avec une spécialisation territoriale tournée vers la culture de fleurs et/ou l'horticulture diverse, la surface agricole utile sur l'ensemble du territoire s'élève à 160 hectares. La SAU moyenne par exploitant est de 29.1 hectares entre 2010 et 2020.



Registre parcellaire graphique 2023 – Source : AGRESTE

En outre, le travail réalisé par le SCoT Besançon Cœur Franche-Comté sur la valeur économique des sols à vocation agricole permet de localiser précisément les parcelles où l'artificialisation des sols devra être questionner de manière à ne pas porter atteinte de manière significative à la rentabilité des exploitations.



Valeur économique des sols :

- Très forte
- Forte
- Moyenne
- faible

*Marnay et les valeurs économiques des parcelles agricoles – Source : SCoT BCFC*

## C.2 – L'activité forestière

Les bois et forêts relevant du régime forestier (encadrer par le Code Forestier) figurent en annexe du PLU. Par défaut, les bois et forêts qui n'en relèvent pas sont soumis à l'obligation de réaliser un plan simple de gestion ou à autorisation administrative (Code Forestier).

Les demandes d'autorisation administratives peuvent être couplées d'une déclaration préalable au regard des dispositions du Code de l'Urbanisme :

- **L.113-1 du Code de l'Urbanisme** : dans les espaces boisés classés identifiés au titre d'un document d'urbanisme.
- **R.421-23 du Code de l'Urbanisme** : dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un PLU a été prescrit<sup>1</sup>.
- **L.151-23 / L.151-19 du Code de l'Urbanisme** : dans les éléments de paysages ou sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, culturel, historique ou architectural.

Toutefois, la déclaration préalable pour les coupes et abattages imposée par le Code de l'Urbanisme n'est pas requise (article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme) dans les cas suivants :

- Dans le cadre d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- Lorsqu'il existe déjà un contrôle administratif en vertu du Code Forestier :

<sup>1</sup> Une réponse ministérielle publiée au Sénat le 27/05/1999 précise que cette disposition n'est pas applicable dans les cas où un POS serait mis en révision (la notion de POS pouvant être étendue à celle de PLU). Elle tend à s'appliquer jusqu'à l'entrée en vigueur du PLU.



- Pour les bois et forêts soumis au « régime forestier » encadré par le livre II du code forestier (donc au sein du DPAC),
- Lorsqu'il est fait application d'un « plan simple de gestion » (PSG) agréé, d'un règlement type de gestion (RTG) approuvé ou d'un programme des coupes et travaux (PCT) d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé,

Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière

Le PLU doit prendre en compte les orientations du nouveau Schéma Régional de Gestion Sylvicole applicables aux forêts privées de Bourgogne-Franche-Comté, entré en vigueur le 15/04/2024. Le SRGS est le document cadre pour mettre en œuvre la gestion durable des forêts privées à l'échelle régionale. Il donne des recommandations de sylviculture pour les principaux types de peuplements.

6 critères techniques ont été définis au sein de ce document :

- **Critère 1** : Garantir la pérennité de l'état boisé par le maintien d'une structure irrégulière à couvert continu et/ou le renouvellement des peuplements forestiers, en particulier le retour rapide à l'état boisé après une coupe rase ou l'échec d'une régénération.
- **Critère 2** : Choisir ou favoriser des essences adaptées à la station. Rechercher un équilibre sylvo-cynégétique permettant le fonctionnement de l'écosystème.
- **Critère 3** : Appliquer le principe de non régression de la qualité de l'état boisé et des produits "bois". Chaque fois que possible, privilégier la production de bois d'œuvre en s'adaptant aux contraintes stationnelles, sanitaires et climatiques.
- **Critère 4** : Adapter la gestion pour respecter les recommandations en matière de biodiversité (on pourra s'appuyer sur l'IBP, les documents accompagnant les zonages, les inventaires écologiques).
- **Critère 5** : Assurer le maintien d'une couverture du sol pour la (les) fonction(s) de protection des forêts.

**Critère 6** : Adapter localement la gestion au niveau des enjeux économiques, sociaux et environnementaux



Les espaces forestiers sont principalement localisés en limites territoriales avec la présence de quelques massifs aux abords de la trame urbaine. De même, le territoire compte plusieurs haies en bordure des constructions ou le long des chemins d'exploitation.

### C.3 – L'activité économique

#### Données de cadrage

##### Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2010		2015		2021	
<b>Ensemble de la population de 15 à 64 ans</b>	<b>873</b>	<b>100%</b>	<b>889</b>	<b>100%</b>	<b>941</b>	<b>100%</b>
<b>Population d'actifs</b>	668	76,5%	704	79,1%	717	76,1%
Dont actifs ayant un emploi	626	71,7%	630	70,8%	677	71,9%
Dont chômeurs	42	4,8%	74	8,3%	40	4,2%
<b>Population d'inactifs</b>	<b>213</b>	<b>24,4%</b>	<b>191</b>	<b>21,5%</b>	<b>233</b>	<b>24,8%</b>
Dont élèves, étudiants	67	7,6%	72	8,0%	109	11,6%
Dont retraités	96	11,1%	75	8,5%	75	8,0%
Dont autres inactifs	50	5,7%	44	4,9%	48	5,1%

Source INSEE

L'étude de la population active permet de mesurer l'attractivité économique du territoire. Au sens du recensement cette population comprend les personnes qui déclarent :

- Exercer une profession (salarisée ou non) même à temps partiel ;
- Aider une personne dans son travail (même sans rémunération) ;
- Être apprenti, stagiaire rémunéré ;
- Être chômeur à la recherche d'un emploi ou exerçant une activité réduite ;
- Être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ;
- Être militaire du contingent (tant que cette situation existait).

À l'inverse, la population inactive comprend les personnes qui ne sont ni en emploi (selon le bureau international du travail [BIT]), ni au chômage : étudiants et retraités ne travaillant pas en complément de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler...

D'après les données INSEE de 2010 à 2021, la population active totale se stabilise autour de 76% tout comme le nombre d'inactifs se stabilise autour des 25% (malgré une hausse des actifs en 2015 qui peut s'expliquer par l'arrivée massive de jeunes ménages cette année-là : solde migratoire de 0.7%) De manière générale, les taux varient très peu entre les différentes catégories et ce malgré une augmentation d'environ 70 personnes âgées entre 15 et 64 ans.

##### Emploi et activités

	2010		2015		2021	
<b>Nombre d'emplois sur la commune</b>	<b>830</b>		<b>776</b>		<b>871</b>	
<b>Actifs ayant un emploi résidant sur la commune</b>	626	100,00%	630	100,00%	677	100,00%
Qui travaillent sur la commune	212	33,9%	189	30,0%	164	24,2%
Qui travaillent dans une autre commune	414	66,1%	441	70,0%	513	75,8%

Source INSEE

Les données INSEE permettent de relever une augmentation du nombre d'emploi proposés sur le territoire, passant de 830 emplois en 2010 à 871 emplois en 2020 (malgré une baisse notable constatée en 2015 avec 776 emplois).

En matière de flux de mobilité, les données INSEE permettent de mettre en avant que 34% des actifs résidants à Marnay travaillent sur la Commune, à l'inverse la commune enregistre une fuite de près de 66% de ses actifs. Comme souligné précédemment, cette importante part des actifs résidants qui travaillent en dehors de la commune est à mettre en parallèle avec le développement urbain qu'a connu le territoire ces dernières années.

En effet, de par sa position géographique et sa proximité vis-à-vis de l'agglomération bisontine, Marnay est directement impacté par le phénomène « d'exode urbain », qui suppose la fuite des populations citadines vers des zones plus rurales. Ces populations cherchent un cadre de vie plus agréable tout en

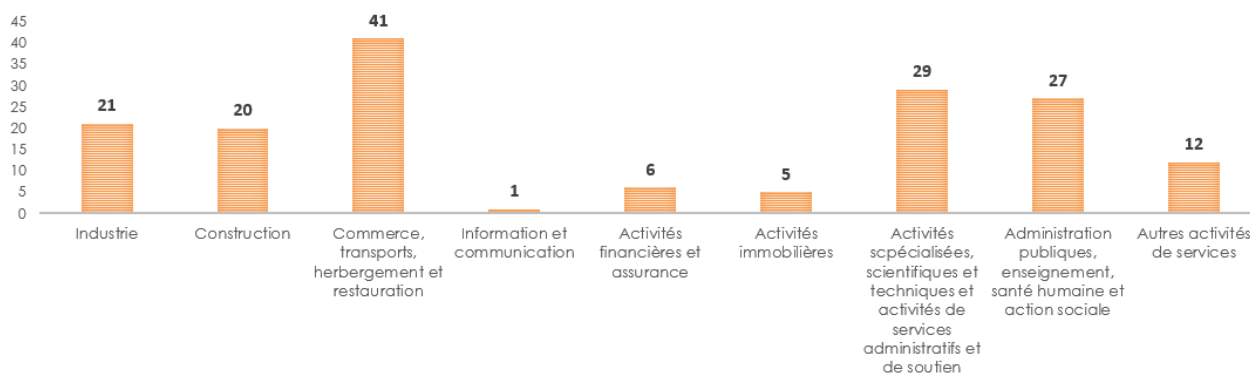
conservant leur emploi d'origine. On constate sur les dix dernières années une augmentation d'environ 100 actifs qui travaillent dans une autre commune.

### Caractéristiques de l'activité économique



#### NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ A MARNAY EN 2021

SOURCE : INSEE, REE (SIRENE) - CHAMP : ACTIVITÉS MARCHANDES HORS AGRICULTURE



Afin de mieux appréhender l'analyse des caractéristiques de l'activité économique à Marnay, la notion d'établissement sera privilégiée plutôt que celle d'entreprise, permettant de prendre en compte les unités de production, qu'elles soient dépendantes ou non d'une maison mère.

« L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique... L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie. » (Source : INSEE)

Marnay est une commune rurale appartenant à la couronne de Besançon, ce qui justifierait par principe le nombre restreint d'établissements. Toutefois, les données INSEE indiquent la présence de 162 établissements sur le territoire communal au 31/12/2021, représentant tous les secteurs d'activité, ce qui est significatif.

Le secteur d'activité le plus représenté est celui du « commerce, transports, hébergements et restauration » avec 41 établissements. Il est donc légitime de constater que la commune, bien que rurale, dispose d'un tissu économique relativement développé et diversifié, notamment depuis le développement de la zone d'activité Les Plantes au nord de la commune.

En outre, le recensement 2020 indique que 88% des actifs de Marnay sont salariés et la majorité d'entre eux est titulaire de la fonction publique ou dispose d'un contrat à durée indéterminée (CDI), répartie équitablement entre les hommes (78.3%) et les femmes (79.2%). La stabilité des situations professionnelles est donc à relever.

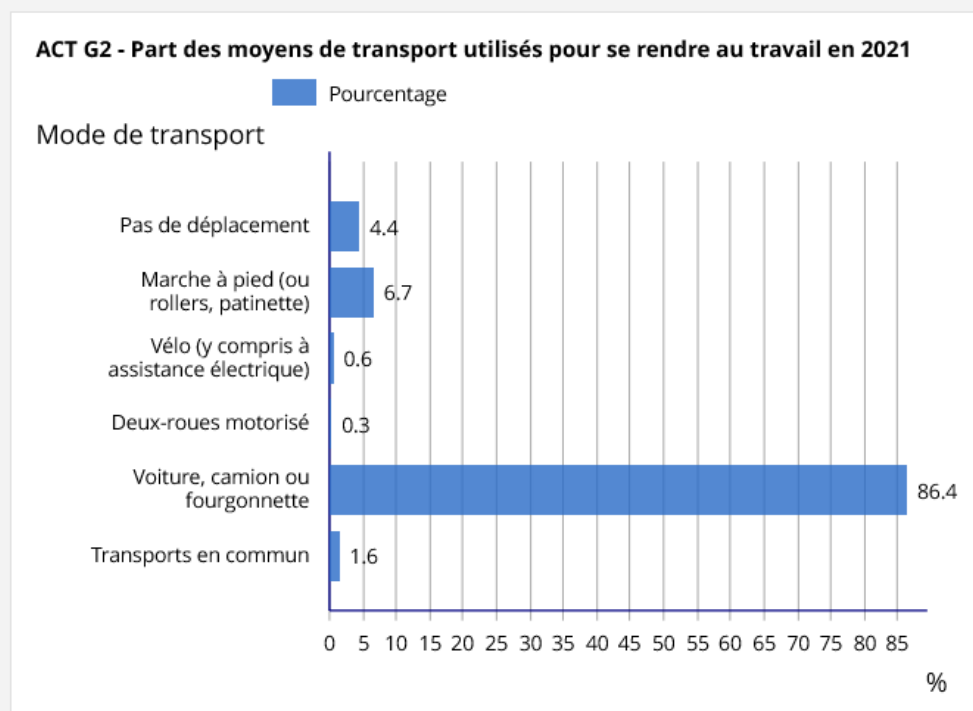
## ACT T2 - Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2021

Statut et condition d'emploi	Hommes	%	Femmes	%
<b>Ensemble</b>	<b>350</b>	<b>100</b>	<b>328</b>	<b>100</b>
<b>Salariés</b>	<b>308</b>	<b>88,0</b>	<b>310</b>	<b>94,5</b>
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	274	78,3	259	79,2
Contrats à durée déterminée	15	4,3	34	10,4
Intérim	9	2,6	10	3,1
Emplois aidés	0	0,0	1	0,3
Apprentissage - Stage	10	2,8	5	1,5
<b>Non-Salariés</b>	<b>42</b>	<b>12,0</b>	<b>18</b>	<b>5,5</b>
Indépendants	14	4,0	13	4,0
Employeurs	28	8,0	5	1,5
Aides familiaux	0	0,0	0	0,0

Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

Enfin, la dépendance au véhicule individuel est démontrée par le graphique de l'INSEE ci-dessous, lequel indique que 86.4% des déplacements domicile-travail sont réalisés en voiture (ou assimilé) en 2021.

## ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.

Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.