

COMMUNE DE TART-LE-HAUT

Plan Local d'Urbanisme
Modification simplifiée n°2

Notice de présentation

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

19 AVR. 2017

Tart. L. Haut
Le 10 avril 2017
Daniel Bauchet maire



[Signature]



SOMMAIRE

I. OBJET ET PROCEDURE

- a. Objet et justification de la modification
- b. Choix de la procédure

II. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

I. OBJET ET PROCEDURE

a. Objet et justification de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de TART LE HAUT a été approuvé le 15 janvier 2007.

L'objet de la présente modification n°2 porte sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

b. Choix de la procédure

Les dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme, introduisant la procédure de modification simplifiée des PLU, distincte de celle de la modification de droit commun, reste exclusivement limitée à la rectification d'erreur matérielle et à la modification d'éléments mineurs :

Article L.153-45 : Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L.153-46 : Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L.153-47 : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L.153-48 : L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

II. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Il est rappelé que la présente modification simplifiée n°2 porte sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Afin de faciliter la compréhension des modifications concrètes, le règlement modifié est présenté ci-après : texte barré pour les suppressions et surligné en jaune pour la nouvelle rédaction.

ARTICLE U.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article U.6 entièrement revu de la sorte :

1. Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement. Cependant, lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, cette réglementation ne s'applique que sur la voie principale. Sur les voies annexes, l'implication n'est pas réglementée.
2. Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques » liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ...).

Commune de TART-LE-HAUT

Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée n° 1

Notice de présentation

Tart le Haut, le 22/07/2016
Daniel BAUCHET, Maire



SOMMAIRE

I. OBJET ET PROCEDURE

I.1 – OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	3
I.2 – CHOIX DE LA PROCEDURE	4

II. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

II.1 MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT	5
II.2 MODIFICATIONS APPORTEES A LA CARTOGRAPHIE DU SECTEUR U	14

I. OBJET ET PROCEDURE

I.1 – OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de TART-LE-HAUT a été approuvé le 23 janvier 1989, et révisé le 15 janvier 2007.

L'objet de la présente modification simplifiée n°1 porte sur une simplification des dispositions applicables aux zones urbaines en regroupant les secteurs U, Ub, et Uc en un seul et même secteur U dont la réglementation est harmonisée, sans pour autant effectuer une augmentation ou diminution des zones U.

I.2 – CHOIX DE LA PROCEDURE

Les dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme, introduisant la procédure de modification simplifiée des PLU, distincte de celle de la modification de droit commun, reste exclusivement limitée à la rectification d'erreur matérielle et à la modification d'éléments mineurs :

Article L.153-45 : Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L.153-46 : Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L.153-47 : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L.153-48 : L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa

publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

II. MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

Il est rappelé que la présente modification simplifiée n°1 porte sur la l'ajustement des dispositions réglementaires du secteur U du PLU.

Afin de faciliter la compréhension des modifications concrètes, le règlement modifié est présenté ci-après : texte barré pour les suppressions et surligné en jaune pour la nouvelle rédaction.

II.1 – MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone U

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone affectée à l'habitation, aux équipements collectifs et aux « activités professionnelles ». Les activités compatibles avec l'habitation (commerces, services, artisanat, ...) sont autorisées.

Elle comporte :

- Un secteur Ua susceptible de contenir des vestiges archéologiques. *Il est rappelé qu'en vertu de la législation en vigueur (loi du 27 septembre 1941 et article L.112-7 du Code de la Construction et de l'Habitation), toute découverte archéologique faite fortuitement doit être immédiatement, sous peine des sanctions prévues par la loi signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne, Service Régional de l'Archéologie, 39 rue Vannerie, 21000 DIJON, téléphone 03 80 72 53 99, et conservée en place jusqu'à l'arrivée de l'archéologue désigné par ce service.*
- Un secteur U regroupant :
 - Un secteur U existant,
 - Un **ancien** secteur Ub correspondant aux lotissements « La Vigne au Prieur » et « Champ Notaire » faisant l'objet d'une réglementation particulière.
 - Un secteur Uc, faisant l'objet d'une réglementation particulière **correspondant au lotissement « Le Clos de Tart ».**

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute occupation ou utilisation du sol non compatible avec l'habitat (pollution, notamment nuisances sonores et visuelles, ...),
- les lotissements à usage d'activités,
- les constructions à usage industriel **(1)** ou d'entrepôts commerciaux,
- le camping et le caravanning,
- les dépôts de vieux matériaux,
- les carrières,
- les élevages à caractère commercial,
- **les nouvelles constructions à usage agricoles si elles ne sont pas conditionnées par la présence d'un siège d'exploitation pré-existant.**

ARTICLE U.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- **les activités professionnelles** (type « profession libérale », « activités de services » ou «

- commerce de proximité »)
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone, sans être au-dessus de la cote NGF (2) relevé à l'alignement de la voie.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
2. ~~L'aménagement des accès et des dessertes internes des propriétés doit être tel :~~
 - ~~– qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé (caractéristiques techniques et dimensionnelles);~~
 - ~~– qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation;~~
 - ~~– et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de la protection civile.~~~~L'aspect sécuritaire des accès sur les voies publiques doit être apprécié compte tenu de leur positionnement, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic existant. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut par conséquent être limité.~~

2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (article R.111-5 du code de l'urbanisme).

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111-5 du code de l'urbanisme).
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, notamment ceux des services publics, tels que les services de collecte des ordures ménagères ou de défense incendie.
4. En cas de division, il ne sera toléré qu'un seul accès à partir de la voie existante.

ARTICLE U.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être soumis à l'approbation des services compétents.

1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit

être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque ce dernier existe.

2. Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
- Eaux pluviales : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales, si ce dernier existe.

3. Réseaux divers :

Les réseaux et branchements nouveaux (électricité, téléphone, ...) doivent être enterrés.

ARTICLE U.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En zone U, excepté les secteurs Ub et Ue

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans le cas d'un alignement de façades existant préalablement à l'approbation du PLU afin d'assurer la continuité visuelle du bâti. Les nouvelles constructions s'implanteront obligatoirement à cet alignement.
- Dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, ...), si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;
- Dans le cas d'une composition avec un bâtiment existant préalablement à l'approbation du PLU qui ne serait pas implanté suivant les règles précédentes.
- Dans le cas de l'extension ou de la surélévation d'un bâtiment existant préalablement à l'approbation du PLU.

2. En secteur Ub et Ue :

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement.

3. Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques » liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylones, ...).

Article U.6 (entièrement revu de la sorte)

1. Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement.
2. Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour

les constructions, installations et équipements dits « techniques » liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylones, ...).

ARTICLE U.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Lors de la détermination de la marge d'isolement définie ci-après, ne sont pas prises en compte les saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de façade, les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture.
2. ~~En zone U, excepté les secteurs Ub et Ue~~
Les constructions, ~~excepté les piscines non couvertes~~, peuvent être implantées :
 - soit en limite séparative, pour les façades sans ouvertures ou à châssis fixes et opaques,
 - soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres ($H/2 > \text{ou } =$ à 3 m).
3. ~~En zone Ub~~
Les constructions seront implantées de manière à respecter une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative ne puisse être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, et soit au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, les annexes de moins de 35 m² pourront être implantées en limite séparative sur une longueur maximum de 8 m et si leur hauteur, le long de cette limite séparative est inférieure à 2,50 m à la panne sablière.
4. ~~En zone Ue~~

Les constructions, ~~excepté les piscines non couvertes~~, seront implantées de manière à respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative en tout point du bâtiment.

Toutefois, un des deux pignons de la construction pourra être implanté en limite séparative (si celui-ci est aveugle). Le recul du bâtiment par rapport à la limite séparative non construite sera dans ce cas porté à 10 m.
5. ~~Le prolongement de bâtiments ou la composition avec des bâtiments existants préalablement à l'approbation du PLU sont autorisés afin d'assurer une meilleure intégration architecturale~~
2. Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques » liés ou nécessaire au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylones, ...).
3. Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres, compté à partir du point le plus

défavorable de la margelle.

ARTICLE U.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. A moins que les bâtiments à usage d'habitation ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que :
 - les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites,
 - la distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments soit au moins égale à 4 mètres.
2. ~~Le prolongement de bâtiments existants préalablement à l'approbation du PLU est autorisé afin d'assurer une meilleure intégration architecturale.~~

ARTICLE U.9 – EMPRISE AU SOL

1. ~~En zone U et Ub~~

Non réglementé.

2. ~~En secteur Ue~~

~~Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,20.~~

~~Les annexes isolées et piscines non couvertes ne sont pas à prendre en compte dans ce calcul.~~

ARTICLE U.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas d'un terrain en pente, la mesure est prise au milieu de la façade concernée.

2. Dans le cas de niveaux enterrés, il conviendra de prendre toutes les dispositions pour évacuer les eaux.

3. ~~En zone U, excepté dans les secteurs Ub et Ue~~

Le niveau supérieur de la dalle du premier niveau habitable ne sera pas situé implanté à plus de 0,80 mètres au-dessus du terrain naturel au-dessus de la cote NGF (Nivellement Général de la France) relevé à l'alignement de la voie.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 3 niveaux *non compris les niveaux enterrés*, (soit R + 2 [combles comprises]) pour les constructions à usage d'habitation
- 10 mètres de hauteur pour les autres constructions 8 m au faîtage pour les maisons individuelles,
- 4 m au faîtage pour les annexes ,

4. ~~En secteur Ub~~

~~La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux (R + combles aménageables), non compris les sous-sols enterrés.~~

~~L'implantation altimétriques de la construction devra s'adapter à la topographie du terrain.~~

~~Pour les annexes isolées, la hauteur maximale est limitée à 3,20 mètres. Leur surface n'excédera pas 35 m².~~

~~Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée devra être situé au niveau du terrain naturel.~~

~~La cote altimétrique du terrain naturel à prendre en compte correspond au point le plus élevé situé sur la façade principale de la construction à édifier.~~

~~5. En secteur Ue~~

~~La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux (R + combles aménageables), non compris les sous-sols enterrés.~~

2. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE U.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 Généralités

- 1.1 L'aspect extérieur des constructions et annexes à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- au site,
- aux paysages naturels urbains.

- 1.2 Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

- 1.3 Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

- 1.4 De même, les constructions annexes doivent être intégrées dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

- 1.5 L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

2 Toitures

- 2.1 La couverture des bâtiments, doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse.

La couverture des bâtiments, exception faite pour les annexes inférieures à 40 m², sera réalisée soit :

- au moyen de toitures à deux versants comprise entre 35° et 45°,
- soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles, comprise entre 35° et 45°
- soit de toitures terrasses.

~~La pente des toitures, hors bâtiments agricoles, sera comprise entre 35° et 45°.~~

~~2.2 Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites, sauf pour les annexes édifiées en limite séparative et les adjonctions réduites à des bâtiments principaux.~~

~~2.3 Excepté pour les bâtiments à usage agricole, les matériaux de toiture recommandés sont :~~

- ~~• les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,~~
- ~~• les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,~~
- ~~• l'ardoise et ses imitations.~~

~~Les toitures des bâtiments agricoles seront de teinte brun-rouge ou vert.~~

~~2.4 Sont interdites les toitures en éléments métalliques non peints, en polyester ou en polyéthylène ondulé.~~

3 Matériaux et couleurs

~~3.1 La construction devra être en matériaux compatibles avec la solidité requise pour éviter tout trouble.~~

~~3.2 Sont interdits :~~

- ~~• les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc.~~
- ~~• l'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc ..~~

~~3.3 Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades qui doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en œuvre d'une qualité suffisante pour rester apparents (par exemple : bois, briques, pierres).~~

~~3.4 Le choix des coloris devra s'établir en respect du nuancier établi par le SDAP (Service départemental de l'architecture et du patrimoine).~~

3.4 Les façades doivent être peintes ou enduites, à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature, leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

3.5 Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existants, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

~~Les enduits extérieurs seront d'un ton soutenu fait de sable local, y compris les soubassements, jusqu'au sol.~~

Sont interdits :

- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible depuis la voie publique,
- le blanc, à l'exception des menuiseries et des clôtures

4 Les clôtures

~~4.1 Les clôtures seront simples et devront s'harmoniser avec les constructions existantes. Leurs couleurs devront être les mêmes que celle du bâtiment principal (couleur criardes interdites).~~

~~4.2 Sont interdits les éléments en béton préfabriqué.~~

~~4.3 Dans le cas de murs ou murets, l'enduit côté voie publique est obligatoire.~~

~~4.4 La reconstruction à l'identique des clôtures existantes préalablement à l'approbation du PLU est autorisée.~~

4.5 Les clôtures devront être constituées :

- ~~soit par un mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 m à l'alignement et de 1,50 m en limite séparative. Ce mur sera soit enduit, soit en pierre. Si ce mur est enduit, la teinte et l'aspect seront identiques à ceux de la construction;~~
- ~~soit par une haie vive doublée ou non d'un grillage vert. Le soubassement éventuel du grillage aura une hauteur maximum de 0,60 mètres. La hauteur totale (soubassement + grillage) ne sera pas supérieure à 1,60 mètres.~~
- ~~En limite avec les zones classées A ou N, les clôtures seront constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage vert avec éventuellement un mur bahut n'excédant pas 0,20 mètres de hauteur.~~

1. En bordure du domaine public :

- en bareaudage, claire-voie, grillage ou de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 m (1,70 m chapeaux de piliers compris),
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,60m surmonté d'un dispositif à bareaudage, claire-voie, grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

2. En limite séparative :

- de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 m,
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,60m surmonté d'un dispositif à claire-voie,
- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les clôtures devant entourer les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

En tout état de cause, le projet de clôture devra recevoir l'aval du service instructeur.

ARTICLE U.12 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques.
2. Lors de toute opération de construction, de création de plus de 60 m² de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il est imposé :
 - 2 places de stationnement par maison individuelle,
 - 1,5 places par logement compris dans un immeuble d'habitation collectif,
 - 3 places de stationnement pour les activités professionnelles (type « profession libérale », « activités de services » ou « commerce de proximité »).

Aucune règle n'est fixée pour les constructions à usage agricole.

ARTICLE U.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

4. Pour les programmes d'aménagement, les lotissements, devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés les espaces libres de toute construction ou installation et non soumis à la circulation

- ~~• les espaces libres de toute construction ou installation et non soumis à la circulation;~~
- ~~• les abords des bâtiments d'exploitation non soumis à circulation ou au stockage.~~

2. ~~Insertion dans le site :~~

~~Tout dépôt de permis de construire, notamment pour les bâtiments ayant un impact visuel important compte tenu de leur volumétrie (bâtiments agricoles par exemple), doit être accompagné d'un volet paysager afin d'assurer l'insertion paysagère du projet dans le site.~~

~~La composition des plantations à réaliser devra être adaptée au contexte environnemental et être exclusivement constitué d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.~~

3. ~~Espaces boisés classés :~~

~~Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.~~

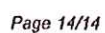
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

(1) Industriel (définition Insee) : relèvent de l'industrie les activités économiques qui combinent des facteurs de production (installations, approvisionnements, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché.

(2) Le Nivellement Général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français. Les repères altimétriques permettent de déterminer l'altitude en chaque point du territoire.





Département de CÔTE D'OR

COMMUNE DE TART-LE-HAUT

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

Révision prescrite le 8 Octobre 2001

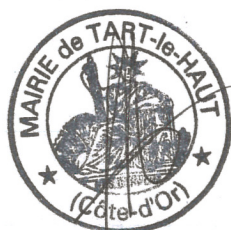
PLU arrêté le 21 Décembre 2005

PLU approuvé le 15 Janvier 2007

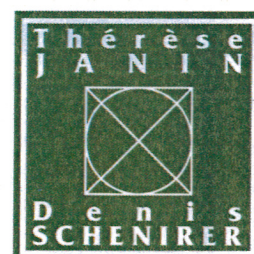
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

19 JAN. 2007



S.C.P. JANIN-SCHENIRER
4B, rue de Colmar
21000 DIJON
Tél : 03-80-74-11-99



PRÉFECTURE DE LA CÔTE D'IVOIRE
Département de

19 JAN. 2007



SOMMAIRE

Avant propos	p. 4
--------------------	------

PARTIE I : ETUDE DE L'ETAT INITIAL

I – LES DONNEES DE BASE

A) PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1 – Situation administrative	p. 6
2 – Situation géographique	p. 7
3 – Superficie, densité, type d'occupation du sol.....	p. 7

B) ESPACE BATI ACTUEL ET DEMOGRAPHIE

1 – Historique	p. 9
2 – Analyse architecturale du bâti	p. 10
3 – Analyse de la population	p. 13
4 – Habitat	p. 16
5 – Etude socio-économique des activités communales	p. 17
6 – Equipements publics	p. 18
7 – Carrières	p. 21
8 – Transports publics	p. 22
9 – Action en intercommunalité	p. 23

C) ELEMENTS PHYSIQUES

1 – Géologie	p. 24
2 – Pédologie	p. 26
3 – Hydrogéologie et hydrologie	p. 29
4 – Topographie	p. 30
5 – Schéma des contraintes topographiques et assainissement sur l'urbanisation	p. 32

D) ELEMENTS NATURELS

- 1 – Cadre paysager p. 33
- 2 – Cadre biologique p. 38

PARTIE II : PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

A) JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS RETENUES

- 1 – Une commune accueillante p. 43
- 2 – Equilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels p. 43
- 3 – Diversité des fonctions urbaines p. 44
- 4 – Mixité sociale de l'habitat p. 45

B) JUSTIFICATION DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

- 1 – Zone U p. 46
- 2 – Zone 1AU p. 47
- 3 – Zone A p. 48
- 4 – Zone N p. 48
- 5 – Emplacements réservés p. 49
- 6 – Droit de Préemption Urbain p. 49

C) SUPERFICIE DES ZONES

- 1 – Répartition des zones du Plan Local d'Urbanisme p. 50
- 2 – Evolution de la superficie des zones entre POS et PLU p. 50

D) COMPATIBILITE AVEC LES LOIS EN VIGUEUR

- 1 – Compatibilité avec les lois sur l'environnement..... p. 51
- 2 – Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique..... p. 52
- 3 – Incidence de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement..... p. 53

AVANT PROPOS

Le Plan Local d'urbanisme de Tart-le-Haut a été approuvé le 23 janvier 1989.

Ce document a été modifié :

- Le 18 avril 1991 afin d'agrandir la zone NDc,
- Le 21 février 1996 pour l'extension de la zone UA (Derrière les Meix, Champ Notaire et Petit Chanuet) et la suppression de l'emplacement réservé n°1,
- Le 24 février 1997 pour l'ouverture à l'urbanisation des zones NA «Champ Notaire» et «Vigne au Prieur».

Par délibération du 8 octobre 2001, le Conseil Municipal a prescrit la révision de son P.L.U.

Cette révision a pour objectifs principaux :

- La suppression des incohérences du règlement en vigueur,
- Le renforcement de la protection de la nature et des paysages,
- La création de nouvelles liaisons entre quartiers par la mise en place d'orientations d'aménagement particulières pour la zone 1AU du lieudit « Champ Notaire ».

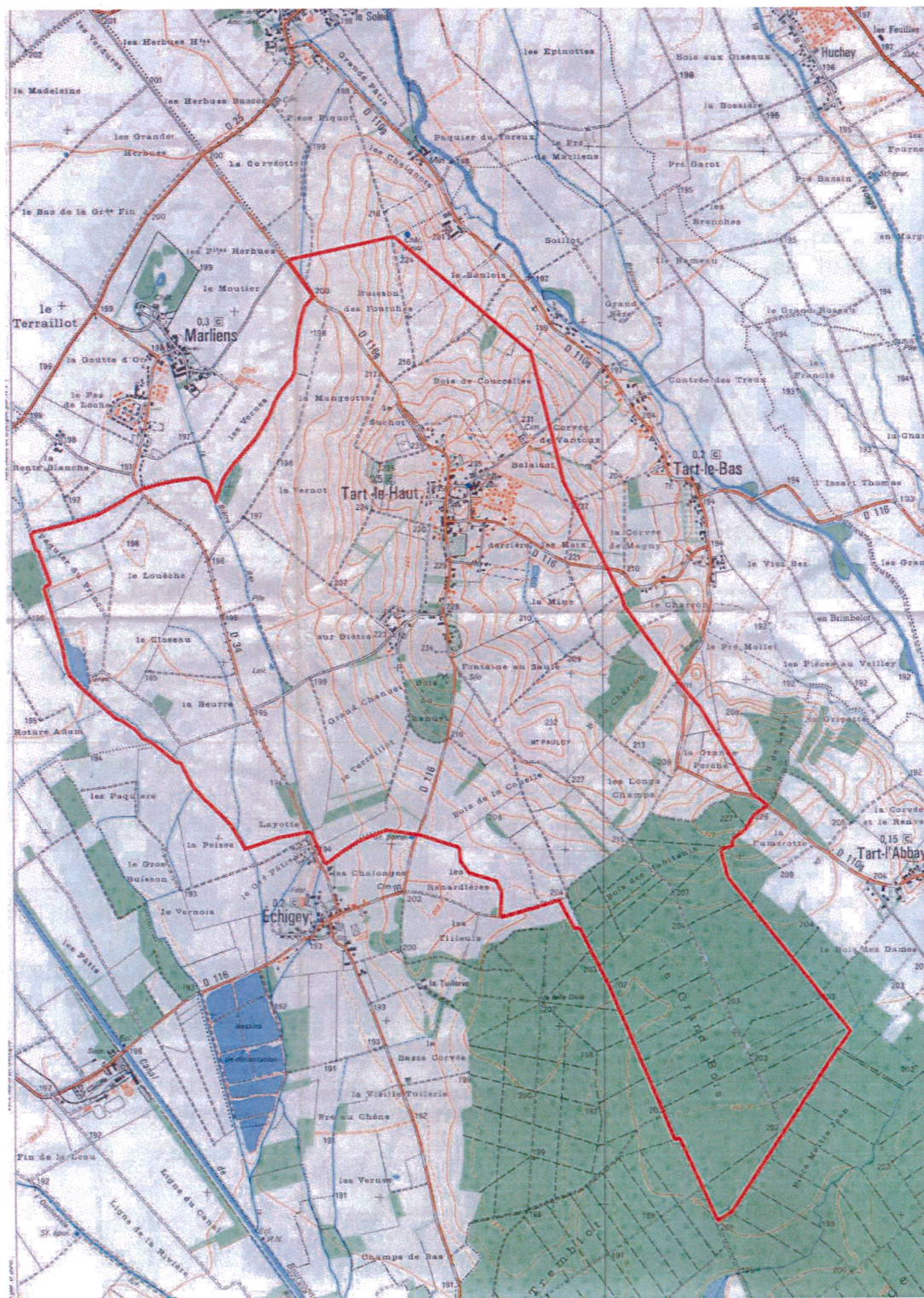
PARTIE I :

ETUDE DE L'ETAT INITIAL

I – LES DONNEES DE BASE

A) PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1 – Situation administrative



Source : IGN 3123 Est – Sans Echelle

Située dans la plaine des Tilles, la commune de Tart-le-Haut fait partie du canton de Genlis.

Elle est située à :

- 6.5 km de Genlis,
- 16 km d'Auxonne et de Saint-Jean-de-Losne,
- 19 km de Dijon (par Fauverney et la RN5) accessible en une vingtaine de minutes.

Les communes limitrophes sont :

- Varanges au Nord,
- Tart-le-bas à l'Est,
- Tart-l'Abbaye au Sud-Est,
- Brazey-en-Plaine au Sud,
- Montot au Sud,
- Echigey au Sud-Ouest,
- Longecourt-en-Plaine à l'Ouest
- Marliens au Nord-Ouest.

2 – Situation géographique

De par sa situation géographique, Tart-le-Haut est caractérisé par :

- **Sa topographie.** Le bourg est implanté sur un promontoire dominant d'une quarantaine de mètres environ la plaine des Tilles. Sa morphologie urbaine est caractéristique puisque le tissu ancien est bâti sur la ligne de crête. Les extensions urbaines se sont ultérieurement développées sous forme de deux "auréoles" autour des éléments centraux que représentent la Mairie, l'Eglise et les écoles.
- **Son réseau routier.** La position de Tart-le-Haut sur un point culminant de la plaine des Tilles a naturellement conduit à son contournement routier. Cet anneau est ainsi constitué à l'Est par la RD110g (par Tart-le-Bas) et à l'Ouest par la RD34 (par Marliens).
La commune est toutefois bien connectée à cet anneau routier par trois pénétrantes principales (RD116 au Sud et à l'Est, RD116g au Nord).
Les routes départementales RD116 et RD116g traversant le bourg ne supportent donc pas actuellement de gros trafic routier.
- **Son environnement paysager.** La commune bénéficie d'un espace naturel diversifié. La butte de Tart-le-haut est encadrée :
 - Au Nord et à l'Ouest par un paysage de plaines cultivées d'où est bien visible le bourg,
 - à l'Est par un paysage vallonné et cloisonné (présence de bois et haies). Les vues sur le bourg sont fortuites,
 - au Sud par un large espace boisé (lieudit «Le Grand Bois» en prolongement du bois de Brazey).

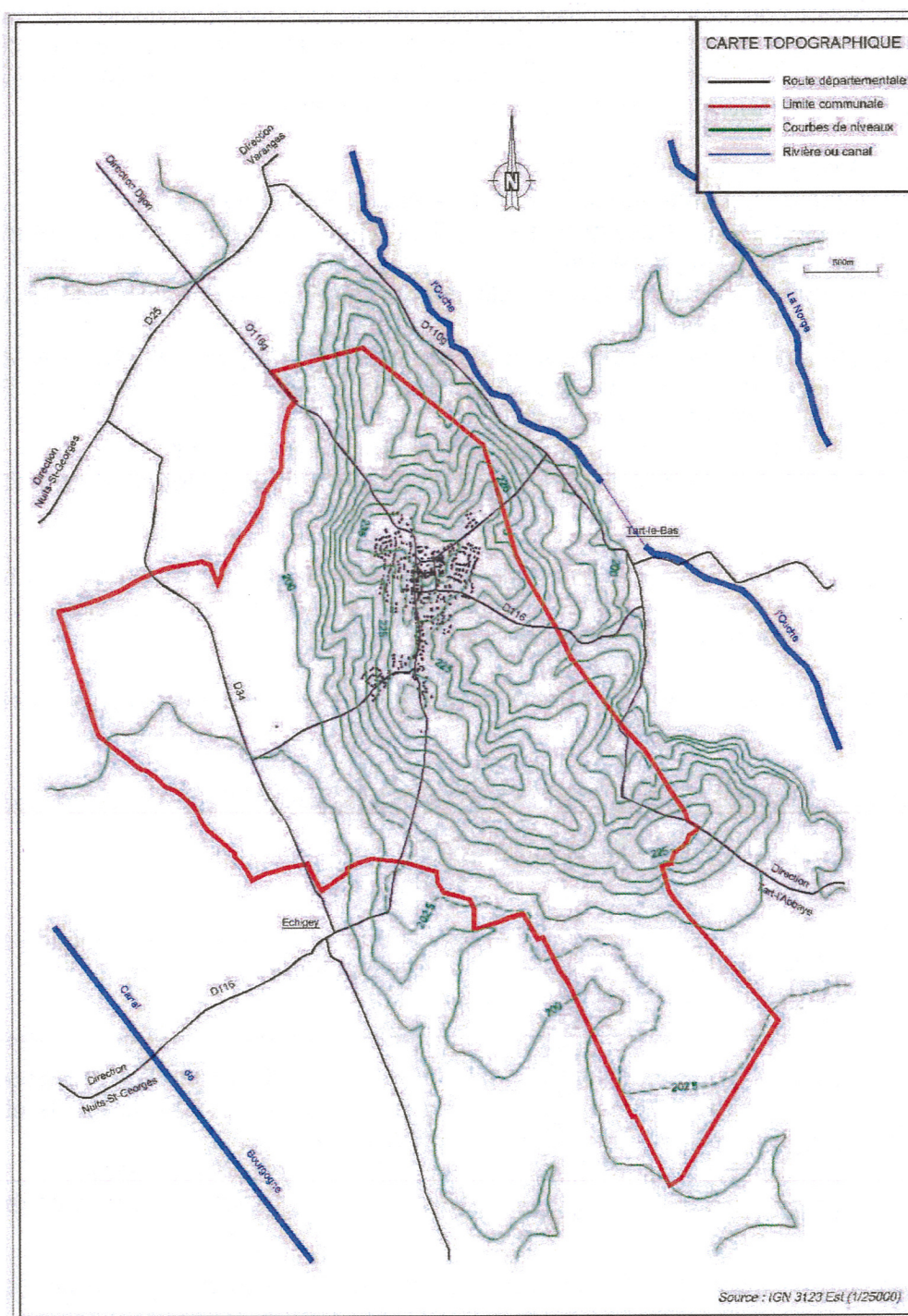
3 – Superficie, densité, type d'occupation du sol

La superficie de la commune s'élève à 1 030 hectares.

L'espace agricole représente 69% de la surface du territoire communal (3% de prairies et 66% de cultures) alors que la forêt correspond à 22%.

La population au 8 mars 1999 était de 811 habitants (population sans double compte) ce qui correspond à une densité de 79 habitants au km² (source : recensement de la population mars 1999).

Suite au recensement complémentaire réalisé en octobre 2003, la population s'élève à 1 278 habitants.



Source : IGN 3123 Est – Sans Echelle

B) ESPACE BATI ACTUEL ET DEMOGRAPHIE

1 – Historique

Les documents les plus anciens connus à ce jour indiquent qu'avant l'an 900, le site aurait été nommé successivement Impagd Oskarensen, Tartium, Tartensis Villa, Tardum puis Tharium. Le village gaulois a incontestablement connu l'influence romaine. De nombreux vestiges archéologiques ont été retrouvés sur la commune : camp romain et cimetière mérovingien ou gallo-romain dans le village, Voie Romaine (à proximité du CD116 – GR11 et l'Ouest de la commune), un enclos protohistorique au « Paquier du Poinçon ».

Vers 1131, le Village de Tart Villa compte 50 feux.

En 1141, l'Evêque de Langres donne l'église à l'Abbé de Saint-Etienne.

En 1220, il y avait des vignes puisque Jean de Tart donne au Val Saint Lieu « 18 muids de l'excellent vin blanc de sa vigne de Tart ».

En 1240, dans l'église sont déposées les reliques de Saint-Gengoux et la tombe de Jean de Montreaux, Chevalier, sire de Tart.

En 1287, l'agglomération est désignée sous le nom de Thar Villa puis en 1288 Thar la Ville.

En 1287, une petite communauté de chamoines réguliers a un curé qui a le titre de Prieur et qui dessert Echigey, Marliens et Varanges.

De 1324 à 1714, on trouve les noms de Tart la Ville, Tard, Tard le Haut.

En 1789, Tart le Haut ou la Ville dépendent de la province de Bourgogne et du baillage de Dijon.

Il faut noter qu'en 1636, Gallas avait son quartier à Tart-le-Haut. Lors de la levée du siège de Saint-Jean-de-Losne après son échec à Saint-Jean-de-Losne, il brûle et pille les villages voisins. A Tart, 22 maisons sont brûlées et le village est ruiné.

Plus près de nous en 1840, la commune compte 1017 hectares répartis entre 302 propriétaires.

Evolution de la population selon les états de recensement quinquennaux de 1841 à 1896.

Année	Nombre d'habitants	
1841	450	
1851	490	
1856	440	Forte progression des propriétés bâties et des jardins
1861	475	
1866	535	
1871	475	
1876	450	Exode rural, diminution des besoins en main d'œuvre, attrait de la ville et de ses industries. 1887 : 77 propriétés bâties 1897 : 37 seulement restent entretenues
1881	350	
1886	325	
1891	350	
1896	360	

Le dépeuplement se poursuit jusqu'en 1965, année où le village ne compte plus que 200 habitants.

Des documents témoignent de l'existence d'une activité artisanale locale.

En 1856, on trouve 1 tourneur sur bois, 3 tonneliers, 2 maçons, 5 tailleurs, 2 brodeuses, 2 restaurants, 1 moutardier-vinaigrier, 4 épiceries, 4 marchands de bois, 1 débitant de tabac. Mais de 1856 à 1861, 10 entreprises artisanales disparaissent.

En 1969, alors que Tart le Haut vieillit et se dépeuple, quelques jeunes reviennent au pays.

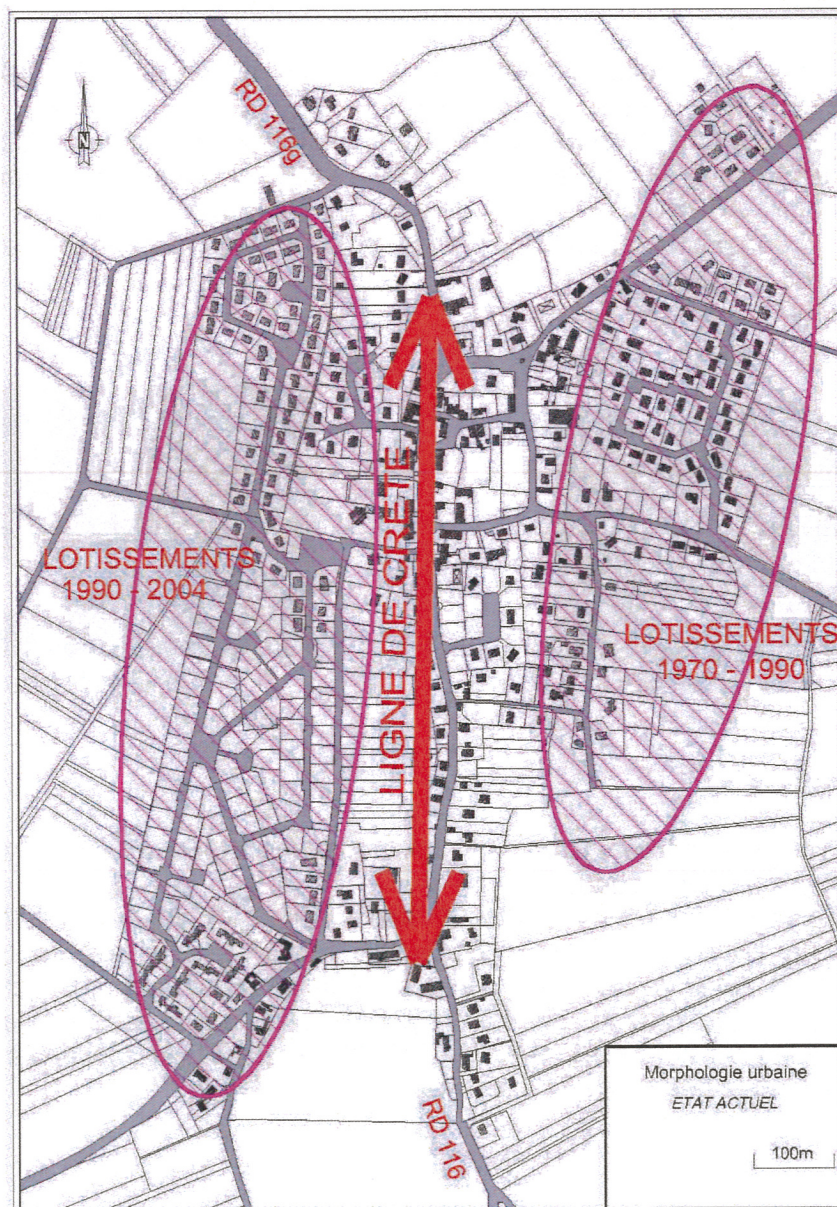
2 – Analyse architecturale du bâti

2-1 Patrimoine bâti

Tart-le-Haut ne bénéficie pas d'un patrimoine architectural remarquable puisque ce dernier est très récent : en 1999, seulement **16.4% des logements sont antérieurs à 1949** (source : recensement 1999).

Toutefois, le site aggloméré est intéressant de par sa configuration. En effet, historiquement, le village s'est développé sur la ligne de crête de la colline, suivant la direction Nord-Sud. Sa morphologie était alors de type "village rue". C'est d'ailleurs le long de cet axe que se trouvent la Mairie et l'Eglise (légèrement en retrait).

Le développement de la commune s'est ultérieurement fait par la juxtaposition de lotissements à l'est et à l'ouest de cet axe. Les dernières opérations se situent à l'Ouest avec les lotissements "La Vigne au Prieur" et "Champ Notaire" (87 lots en fin de réalisation).



2-2 Patrimoine communal

Il n'y a **aucun monument classé ou inscrit** à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.



Eglise



Mairie

Toutefois, l'existence de quelques bâtiments avec une architecture fin XIXème est à mentionner :

- La Mairie avec encore aujourd'hui une classe maternelle au rez-de-chaussée,
- L'Eglise du Sacré-Cœur, construite de 1889 à 1891. *«L'ensemble appartient au style de transition entre le roman et l'ogival qui garde la simplicité primitive des formes sans exclure une ornementation aussi élégante que sobre et rationnelle»* (source : il était une fois... Il y a cent ans, page 54),
- Le **lavoir qui serait à mettre en valeur.**



Lavoir communal



Intérieur du lavoir

2-3 Sites archéologiques

Le sous-sol de l'école maternelle (face à la Mairie) a été repéré comme étant susceptible de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu de la législation en vigueur (loi du 27 Septembre 1941 et article L 112-7 du Code de la Construction et de l'Habitation), toute découverte archéologique faite fortuitement doit être immédiatement, sous peine de sanctions prévues par la loi, signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne, Service Régional de l'Archéologie, 39 Rue Vannerie, 21000 DIJON, téléphone 03 80 72 53 16, télécopie 03 80 72 53 99, et conservée en place jusqu'à l'arrivée de l'archéologue désigné par ce service.

2-4 Entrées du village

2-4-1 Entrée Nord (RD116g)



Le bourg se dévoile après la traversée «d'un espace boisé» (haies de profondeurs variables) situé de part et d'autre de la route. Sa perception est renforcée du fait de la forte courbure de la route. Ce «*massif verdoyant*» est primordial dans la perception de la commune depuis la plaine.

Préconisations :

Sauvegarde des haies bordant la route RD n°116g.

2-4-2 Entrée Ouest (Route de Marliens)



L'entrée Ouest de Tart-le-haut se fait depuis la route communale n°6 dite de Marliens.

Un espace boisé (classé dans le précédent document réglementaire) ferme l'horizon et permet d'indiquer la courbure de la voie. Ce dernier fait face à un espace ouvert (champ cultivé).

Préconisations :

Sauvegarde du bosquet.

2-4-3 Entrée Sud (RD116)



La traversée du bois du Chanuet débouche sur un large espace qui manque de lisibilité. Les quelques habitations (à l'Est) ne permettent pas de marquer l'entrée du village.

La route, surplombant à l'Est la plaine de la Tille, longe à l'Ouest le château d'eau (inauguré en 2004). Elle est pratiquement située sur la ligne de crête.

Préconisations :

Renforcement de l'entrée du village par la création d'un front bâti à l'Ouest de la route.

2-4-4 Entrée Sud-Est (RD116)



L'entrée du village est marquée par un front bâti cohérent de part et d'autre de la route.

Le prolongement visuel de la route dans un espace boisé permet de casser la vitesse des véhicules.

Préconisations :

Néant.

2-4-5 Entrée Nord-Est (Route de Tart-le-Bas)



Actuellement non cohérente, l'entrée par la voie communale n°5 devrait bientôt changer de physionomie.

En effet, un lotissement en cours de réalisation (conforme à l'ancien document réglementaire), permettra d'urbaniser le côté Sud de la route. L'entrée du village sera ainsi marquée.

Préconisations :

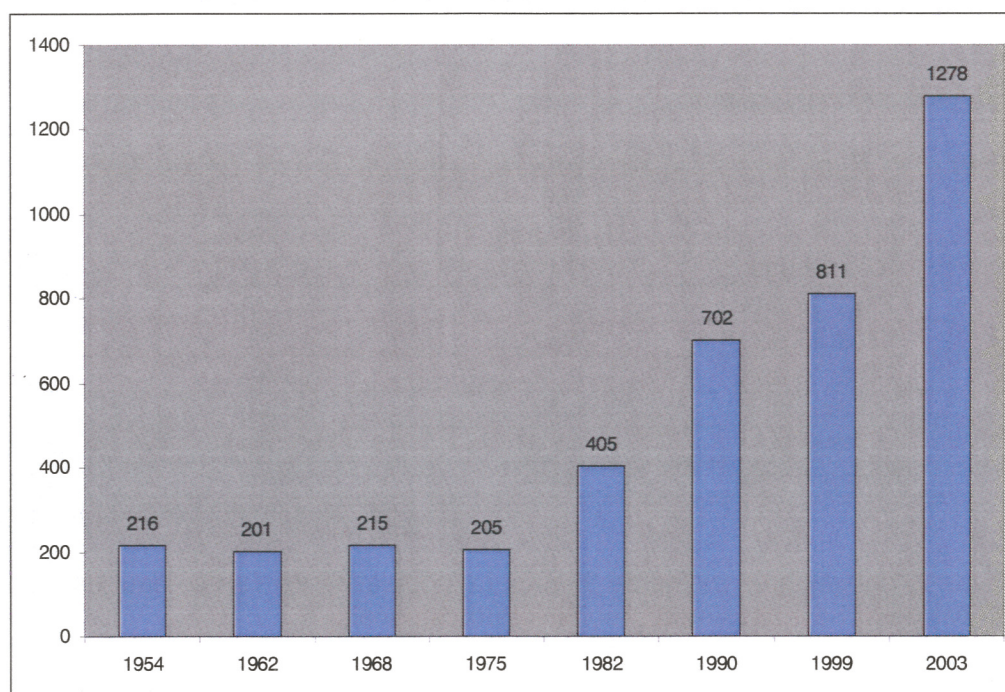
Prolongement de la zone constructible jusqu'au droit des premières habitations.

3 – Analyse de la population

3-1 Démographie

La population est en hausse constante. La commune a gagné 109 habitants pendant la période 1990-1999 et 297 habitants de 1982 à 1990.

D'après le recensement complémentaire de 2003, il y a **1 278 habitants** ce qui correspondrait à une **multiplication par 6 du nombre d'habitants depuis 1975.**

Graphique n°1 : La population depuis 1954 (population sans double compte)

Source : Recensement de la population – Mars 1999 et Octobre 2003

Ces fortes augmentations sont liées à la réalisation de plusieurs lotissements (lotissement « Champ Notaire » en cours de finition - nouvelle opération rue de Tiare en cours).

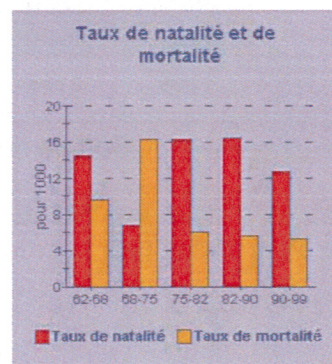
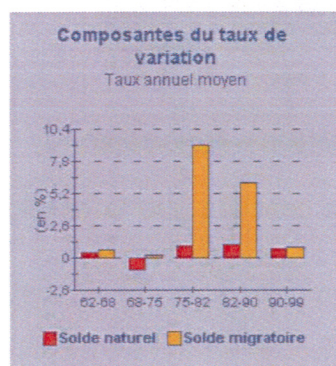
Tableau n°1 : Evolution de la population de 1975 à 1999

	1975 – 1982	1982 – 1990	1990 – 1999
Naissances	32	69	86
Décès	12	24	36
Solde naturel	+ 20	+ 45	+ 50
Solde apparent	+ 180	+ 252	+ 59
Variation de la population	+ 200	+ 297	+ 109

Source : Recensement de la population – Mars 1999

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au cours de la période.

Solde apparent des entrées-sorties : différence entre la variation de la population entre les deux recensements et le solde naturel.



Ces deux graphiques mettent bien en évidence la **correspondance entre nouveaux arrivants** (dans les lotissements) **et fort taux de natalité** (155 naissances de 1982 à 1999).

3-2 Structure de la population

Tableau n°2 : Evolution de la structure de la population de 1975 à 1999

	Hommes	Femmes	Total
0 à 19 ans	37.0%	38.5%	37.7%
20 à 39 ans	23.9%	28.5%	26.1%
40 à 59 ans	30.7%	24.7%	27.7%
60 à 74 ans	7.2%	6.3%	6.8%
75 ans et +	1.2%	2.0%	1.6%
Total %	100.0	100.0%	100.0%
Nombre total	414	397	811

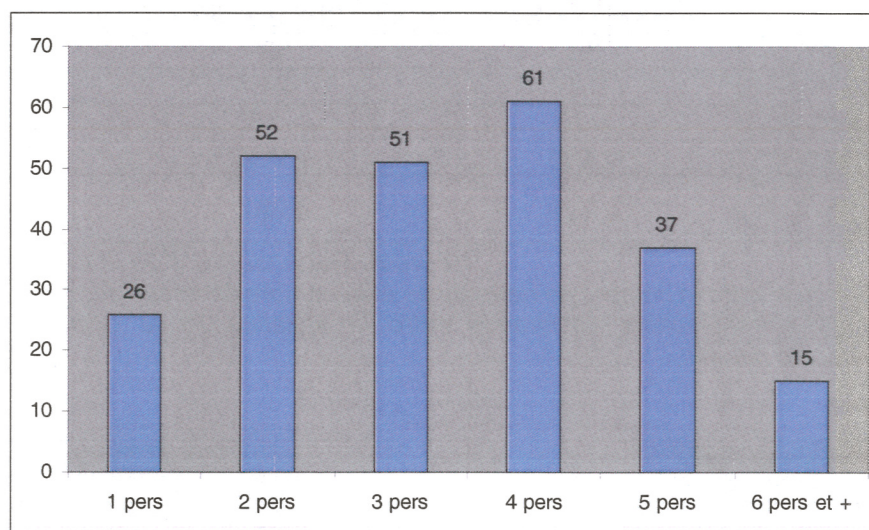
Source : Recensement de la population – Mars 1999

63.8% de la population a moins de 39 ans. La population de Tart-le-Haut est donc jeune ce qui se traduit par un **fort dynamisme de l'école intercommunale**.

3-3 Les ménages

La forte proportion de jeunes de 0 à 19 ans (tableau n°2) se traduit par un nombre important de ménages composés de 4 personnes et plus (46.7% des ménages).

Graphique n°3 : Structure des ménages en 1999



Source : Recensement de la population – Mars 1999

L'ensemble des données INSEE précitées permettent de conclure que le développement de la commune s'est traduit par **l'arrivée de jeunes ménages qui se sont au fil des années agrandis**.

Le fort boom démographique qu'a connu la commune est à mettre en corrélation avec les nombreuses opérations de lotissement qui s'y sont réalisées. Cela s'est traduit systématiquement par l'arrivée d'habitants de même tranche d'âge par vagues successives.

Aujourd'hui, il est nécessaire de ralentir cet afflux afin de mieux «*intégrer*» les derniers arrivants et de recréer un «*esprit village*».

4 – Habitat

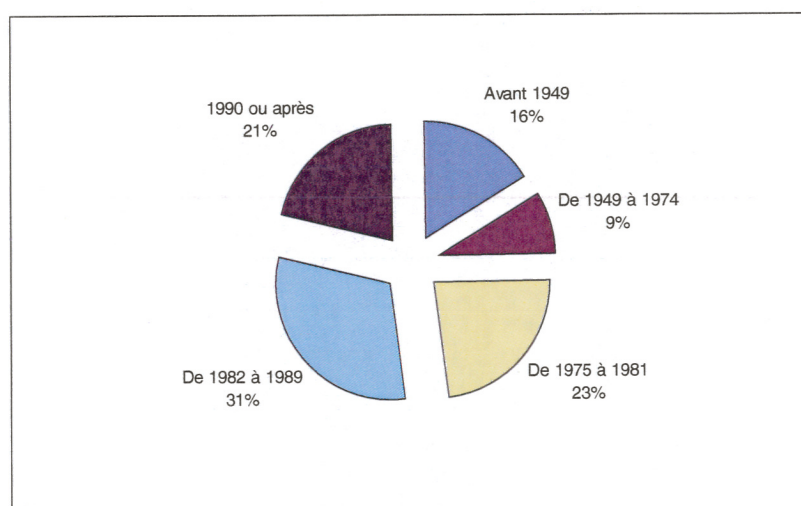
La forte prépondérance du nombre de résidences principales s'explique par la proximité de l'agglomération dijonnaise. En effet, d'après le recensement de 1999, sur les 256 logements que comptent Tart-le-Haut, **94.5% sont des résidences principales**, 3.1% des logements occasionnels ou résidences secondaires et 2.3% des logements vacants.

L'habitat de Tart-le-Haut n'est pas ancien puisque seulement 16.4% des logements a été construit avant 1949. Ceci s'explique par la réalisation de nombreuses opérations de lotissement, y compris après 1999, date du dernier recensement.

Le niveau d'équipement des résidences principales est bon puisque seuls 1.7% n'ont pas de W.C. à l'intérieur et 1.2% n'ont ni baignoire ni douche.

La quasi-totalité des résidences principales est constituée de **maisons individuelles (98.3%)**. La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement (93% des ménages).

Graphique n°5 : Epoque d'achèvement des logements (toutes catégories confondues)



Source : Recensement de la population – Mars 1999

La municipalité a réhabilité de 1996 à 1999 deux anciennes fermes ce qui a permis la **création de 12 logements sociaux**.

Malgré l'importance de ce programme par rapport aux finances communales, il était primordial pour la municipalité d'être **garant de l'équité et de la mixité sociales**.

A noter que cette réalisation a été effectuée bien avant la mise en place de la Loi SRU.

Seul 2.3% du parc de logements est vacant.

Ces chiffres s'expliquent par la proximité de Dijon (à 19km) et la forte pression foncière que cette dernière engendre pour de l'habitat individuel.

5 – Etude socio-économique des activités communales

5-1 Emploi (Source : Recensement 1999).

La population active totale est de 371 personnes. 27 actifs exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint.

Le taux de chômage (27 personnes soit 7.2%) était en 1999 en dessous de la moyenne nationale (10.7%).

Depuis 1999, ce dernier risque toutefois d'avoir évolué défavorablement, notamment suite à la baisse d'activités sur Genlis (usines Thomson, ...).

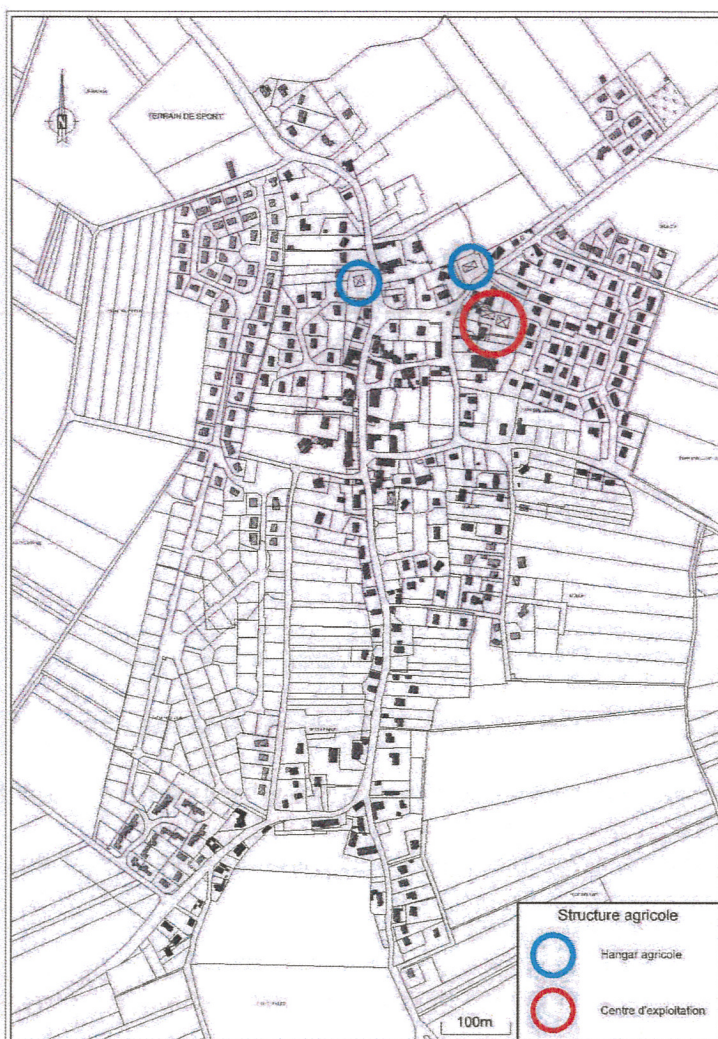
Une petite minorité de ces actifs **exerce dans la commune** puisque 315 personnes (sur 371) vont travailler en dehors.

5-2 Agriculture

Il n'y a plus qu'un centre d'exploitation agricole sur le territoire communal.

Son avenir semble assuré avec la future reprise de l'activité par le fils.

Ce dernier est situé dans le bourg ce qui pose parfois des problèmes de manutention et de voisinage.



6 – Equipements publics

6-1 Structure scolaire

6-1-1 Equipements scolaires

Un groupement pédagogique, dénommé « SIVOS de la Bannière » a été constitué entre les communes d'Echigey, Tart-le-Bas, Tart-l'Abbaye et Tart-le-Haut. L'ensemble de la scolarité jusqu'au secondaire s'effectue à Tart-le-Haut. Les élèves sont ensuite dirigés vers le Collège de Genlis puis les lycées d'Auxonne et dijonnais.

Un ramassage scolaire par bus est organisé par le Conseil Général.

Au cours de l'année scolaire 2003-2004, l'école comptait 13 classes avec un total de 313 élèves réparties de la manière suivante :

- Classes maternelles : 5 classes soit 123 élèves,
- Classes élémentaires : 8 classes (du CP au CM2) soit 190 élèves.

Des travaux d'extension ont été réalisés en 2003 pour faire face à l'accroissement prévisible du nombre d'élèves inscrits.

Toutefois, contre toute attente, alors que les effectifs pour la maternelle sont conformes aux prévisions, le nombre d'inscrits pour les classes élémentaires a atteint 230 élèves pour la rentrée 2004. Des travaux d'urgence ont dû être engagés en été 2004 pour assurer l'accueil des nouveaux arrivants.

Pour l'année scolaire 2005-2006, l'établissement scolaire compte :

- Classes maternelles : 135 élèves,
- Classes élémentaires : 215 élèves.

Il est prévu pour l'année scolaire 2006-2007 une stabilisation du nombre total des élèves.

Cette forte augmentation s'explique par l'arrivée de nouveaux ménages (familles nombreuses) dans la commune, pour les raisons suivantes :

- mutations professionnelles,
- achèvement du lotissement Champ Notaire.



Ecole primaire et élémentaire

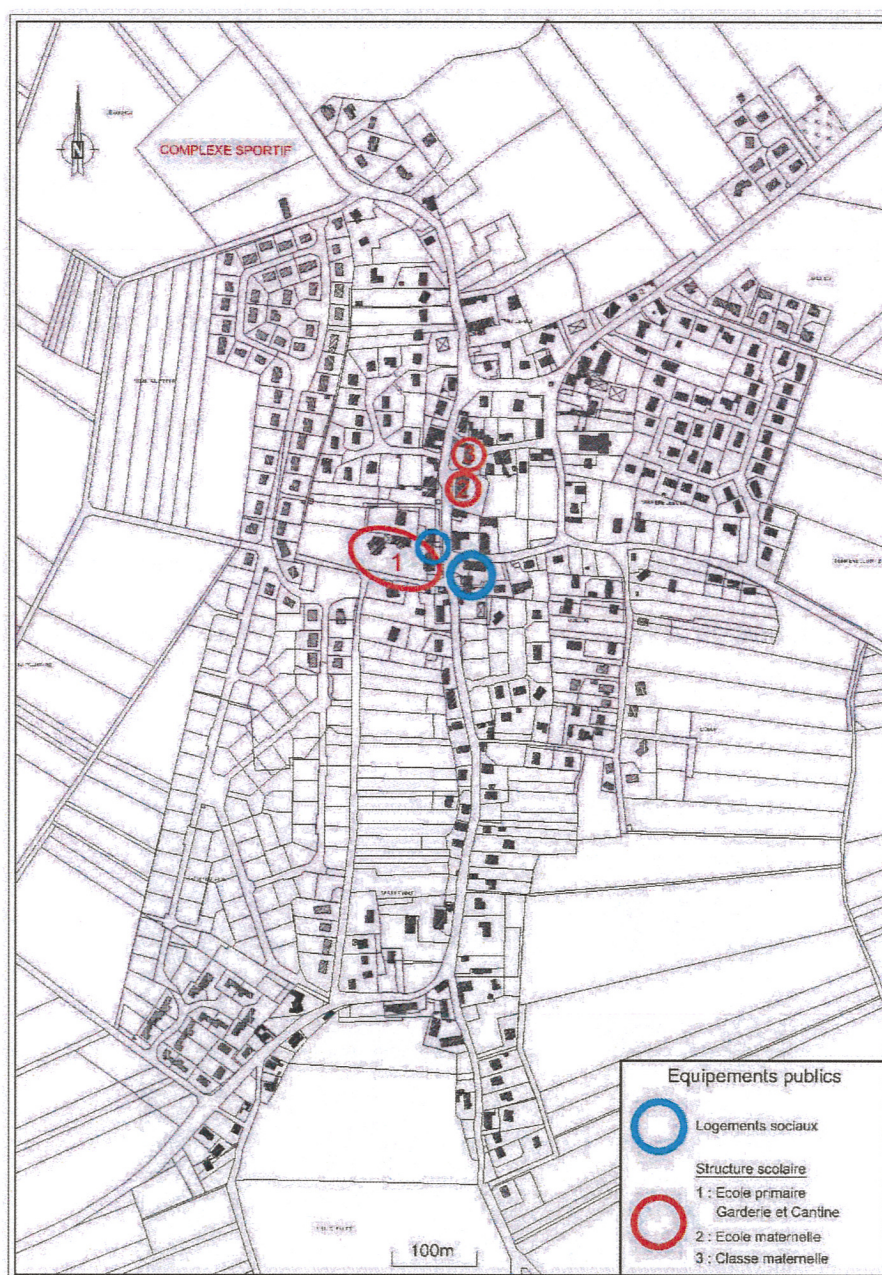
L'école étant intercommunale, l'étude du seul impact de l'urbanisation projeté à Tart-le-Haut sur le nombre d'élèves inscrits n'est pas suffisante.

L'analyse des perspectives d'évolution des effectifs du groupe scolaire ne peut être valable que si l'on se réfère à l'ensemble des 4 communes du groupement pédagogique.

Toutefois, la commune de Tart-le-Haut a joué jusqu'à présent un rôle moteur dans le développement de l'école puisqu'elle représente les 2/3 des effectifs.

Le ralentissement du développement urbain communal ne devrait pas avoir d'incidence sur le devenir de la structure scolaire dans les prochaines années pour les deux raisons suivantes :

- la structure de la population est composée de nombreux jeunes couples encore sans enfants,
- les mutations sont fréquentes (même dans les lotissements en cours de finition).



6-1-2 Services pré et post scolaires

Des **structures d'accueil pré et post scolaires** sont en place ce qui facilite l'organisation journalière des parents travaillant généralement à Dijon ou Genlis :

- Prise en charge des élèves de 7h00 à 9h00 (une trentaine),
- Restauration sur place le midi (une cinquantaine),
- Prise en charge des élèves de 17h00 à 18h30 (une trentaine).

Un **centre de loisirs** sans hébergement a été mis en place à la rentrée scolaire 2004. Il permettra d'offrir une animation de qualité aux enfants qui fréquentent les garderies et la restauration.

6-2 Equipements sportifs et culturels

La commune dispose à l'entrée Nord du village :

- d'un terrain de foot avec vestiaires,
- d'un terrain multi-activités (tennis, handball ou basket).



Structure sportive

6-3 Infrastructures

6-3-1 Infrastructures commerciales et professions libérales

① Alimentaire :

- Un bar/épicerie/dépôt de pain (point multiservices).

La **structure commerciale** est **réduite au minimum** ce qui contraint la population à sortir de la commune pour faire ses courses alimentaires et vestimentaires. Toutefois, la présence du commerce précité est importante car il correspond, au même titre que les équipements sportifs et culturels, à des lieux de rencontres et d'échanges.

② Non alimentaire :

- Une entreprise d'étanchéité,
- Une entreprise de menuiserie de cuisines intégrées
- Un plâtrier-peintre,
- Un maçon,
- Un bureau d'études techniques,

- Un transporteur routier,
- Un électricien.

La vie professionnelle est **diversifiée** mais ce sont majoritairement des **structures sans employé**.

6-3-2 Associations

Il existe plusieurs **groupements associatifs, preuve du dynamisme** de la commune :

- Association pour la sauvegarde de l'église,
- Club de foot,
- Association Evolution 90 (danse et gymnastique),
- Association de travaux manuels,
- Club de cerf volant,
- Société de chasse,
- Club des aînés ruraux.

6-4 Cimetière

Le cimetière intercommunal (Tart-le-Bas et Tart-le-Haut) est situé en limite du village, le long de la route de Tart-le-Bas (route communale n°5).

Un emplacement réservé avait été mis en place dans le précédent document réglementaire afin d'en augmenter la capacité d'accueil.

Ce dernier ayant été mis en œuvre, le cimetière dispose d'une **capacité suffisante** pour faire face à l'augmentation démographique de ces dernières années (d'autant plus que plus de 91% de la population a moins de 60 ans).

7 - Carrières

Une sablière est actuellement en cours d'exploitation, suite à l'arrêté préfectoral du 25/04/1991, par le GIE « Les sablières du Verneis » sur une superficie de 20 hectares.

Cette exploitation est **concédée par la commune**.

Par contre, la nature a déjà repris ses droits dans un secteur de 10 hectares où l'exploitation est achevée. Les jeunes des villages environnants l'utilisent d'ailleurs comme **base de loisirs** (baignade) bien que ce **type d'activité soit interdit par arrêté municipal**.



Carrière en cours d'exploitation



Baignade bien qu'interdite

A terme, la **reconversion de l'ensemble du site** (soit 20 hectares) en une **base de loisirs est prévue** par la municipalité.

8 – Transports publics

8-1 Liaisons autocars

La commune de Tart-le-Haut bénéficie d'une **liaison TRANSCO avec Dijon ouverte à tout usager** :

Tart-le-Haut à Dijon Place Darcy :

Départ : 6h49	Arrivée : 7h46	Durée : 57 minutes	Fréquence : Immjvs-
---------------	----------------	--------------------	---------------------

Dijon Place Darcy à Tart-le-Haut :

Départ : 12h20	Arrivée : 13h07	Durée : 47 minutes	Fréquence : --m--s-
Départ : 17h24	Arrivée : 18h27	Durée : 1h03	Fréquence : lm-jv--
Départ : 18h20	Arrivée : 19h11	Durée : 51 minutes	Fréquence : Immjv--

Les comptages réalisés semaine 11 (du 14 au 20 mars 2005) par la société TRANSCO à la demande du Conseil Général sur la liaison Autocar Tart-le-Haut à Dijon Place Darcy ont permis d'établir les fréquentations (tous usagers) suivantes :

Lundi 14 mars :	22 personnes (dont 1 arrêt à Crimolois)
Mardi 15 mars :	22 personnes
Mercredi 16 mars :	21 personnes
Jeudi 17 mars :	23 personnes
Vendredi 18 mars :	22 personnes
Samedi 19 mars :	3 personnes

35 élèves bénéficient actuellement d'une dérogation pour leur scolarité aux collèges et lycées dijonnais. Ces derniers sont les principaux utilisateurs de la liaison autocar. Toutefois, les discordances entre nombre d'inscrits et nombre d'utilisateurs effectifs mettent en évidence que tous les élèves ne l'empruntent pas.

Les horaires de la liaison TRANSCO sont **adaptés aux élèves**. Par exemple, l'arrivée à Dijon à 7h46 est calée par rapport aux horaires d'ouverture des écoles.

La proximité de la **gare de Genlis capte une partie du flux** en raison d'horaires et de fréquences plus adaptés pour les actifs.

8-2 Transports scolaires

Compte tenu de la jeunesse de la population de Tart-le-Haut, il existe de nombreuses rotations d'autocars (Chiffres octobre 2004 fournis par le Conseil Général) :

Maternelle et Primaire :

Scolarité centralisée sur Tart-le-Haut.

80 enfants des communes d'Echigey, Tart-le-Bas et Tart-l'Abbaye se rendent à l'école intercommunale.

Deux cars assurent aller et retour tous les jours.

Collège :

Les collégiens de Tart-le-Haut sont dirigés sur l'école de Genlis.

87 enfants font le trajet matin et soir (deux cars).

Lycée :

Les lycéens de Tart-le-Haut sont dirigés sur l'école d'Auxonne.
19 élèves font le trajet matin et soir.

Une vingtaine d'élèves utilisent les transports en communs (TRANSCO) pour se rendre en semaine à Dijon (voir paragraphe 8-1)

9 – Action en intercommunalité

La commune de Tart-le-Haut fait partie de la communauté de communes dénommée "La Plaine Dijonnaise", créée le 1^{er} janvier 2006.

Afin de faciliter les déplacements de la population, et notamment les déplacements domicile-travail, un service de "Transport à la Demande" vient d'être mis en place à la rentrée 2006.

Ce service s'adresse à l'ensemble de la population, et tout particulièrement :

- à la population jeune et âgée,
- aux familles à faibles revenus,
- aux personnes à mobilité réduite.

Sur simples appels téléphoniques, des boucles de rabattement sur Genlis seront mises en place en minibus.

L'objectif est :

- de répondre en temps réel aux besoins de la population,
- de faire des "mini-circuits" afin de réduire au maximum le temps de déplacement jusqu'à Genlis,
- de favoriser l'intermodalité, puisque Genlis dispose d'une gare TER.

La communauté de communes dénommée "La Plaine Dijonnaise" est secteur pilote pour ce service.

C) ELEMENTS PHYSIQUES

1 – Géologie

D'après la carte géologique au 1/50 000ème (feuille de Dijon), le sous-sol de la commune est constitué principalement par des formations géologiques de l'ère Quaternaire et de manière très localisée de l'ère Tertiaire.

Les formations géologiques rencontrées sur le territoire de Tart-le-Haut peuvent être décrites, des plus récentes aux plus anciennes, comme suit :

- **Formations quaternaires de l'Holocène**

- ***Alluvions récentes argilo-limoneuses (Fzb)***, constituées de limons d'inondation. Ces dépôts superficiels, pouvant atteindre 2 à 3 mètres de hauteur, forment la base de la plaine alluviale. Elles reposent sur des graviers et des sables grossiers calcaires et présentent de nombreuses zones à hydromorphie prononcée (bordure Ouest de la butte de Tart-le-Haut).
- ***Colluvions holocènes (Cz)***, sédiments déposés dans les lits des cours d'eau non permanents, enrichis en matière organique et accumulés en bas de pente. Ils sont issus de l'altération des formations géologiques environnantes et sont présents dans toutes les vallées entaillant la butte de Tart-le-Haut.
- ***Terrasse de 1 à 4 mètres argilo-limoneuse (Fza)***, alluvions constituées de limons d'inondation dominant de 1 à 4 mètres ceux plus récents. Ces alluvions de faible épaisseur sur le territoire de Tart-le-Haut sont peu ou irrégulièrement graveleuses. Elles surmontent des graviers et des sables grossiers calcaires. Cette basse terrasse est, en certains endroits, recouverte par des alluvions plus récentes sur une faible épaisseur (*Fzb/Fza*).

- **Formations quaternaires du Pléistocène**

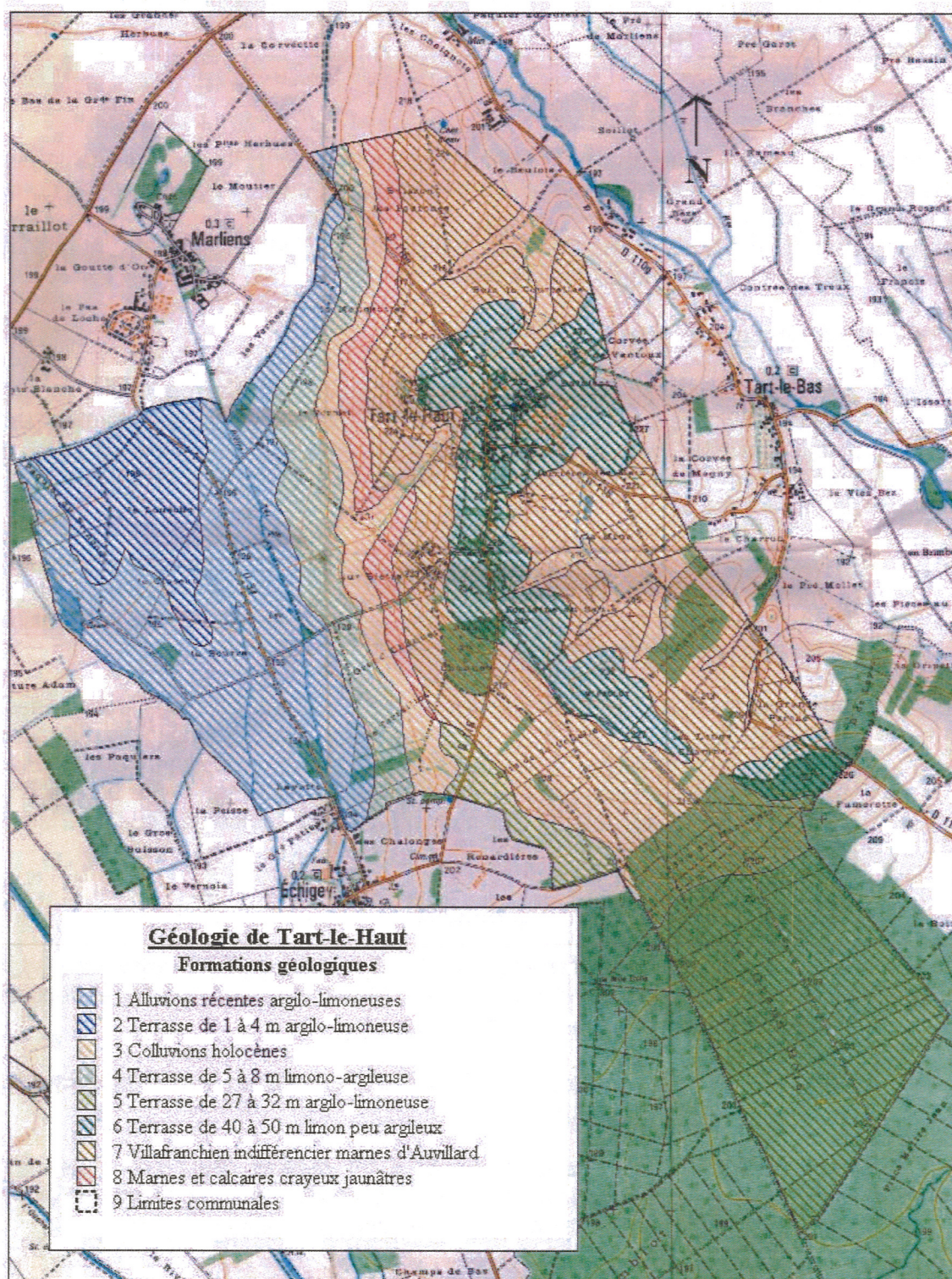
- ***Pléistocène supérieur, terrasse de 5 à 8 mètres argilo-limoneuse (Fy)***, terrasse de Saint-Usage formée de limons argileux bruns, non carbonatés et reposant sur des graviers et des sables grossiers calcaires.
- ***Pléistocène moyen, terrasse de 27 à 32 mètres, argilo-limoneuse (Fw)***, non carbonatée et de faible épaisseur.
- ***Pléistocène moyen, terrasse de 40 à 50 mètres (Fv)***, limons peu argileux, non carbonaté et plus ou moins acide. Ces limons présentent une teinte gris clair marbrée de gris-bleuté ou d'ocre, en raison de leur origine hydraulique.

- **Formations quaternaires du Villafranchien**

- ***Villafranchien inférieur indifférencié (P-IV 4)***, dits les « Marnes d'Auvillard », formations difficilement individualisables en unités bio-stratigraphiques, constituées d'argiles plus ou moins marneuses.

- **Formations tertiaires**

- ***Oligocène (Chattien), marnes et calcaires crayeux jaunâtres (g3b)***, formées de marnes silteuses, très carbonatées passant à des calcaires lacustres plus ou moins compacts et argileux, d'aspect crayeux ou grumeleux.



La géologie sur le territoire de Tart-le-Haut apparaît complexe en raison de la diversité des formations lithologiques rencontrées.

La dynamique fluviale fossile des Tilles a entraîné la présence majoritaire de matériaux parentaux de type alluvions constituées de limons et caractérisés par une forte teneur en argiles dès 80 centimètres de profondeur. Ce sous-sol meuble et riche en argiles présente une mauvaise qualité géotechnique pour certaines caractéristiques de construction (fondations pouvant devenir instables en cas de fort contraste hydrique).

2 – Pédologie

La feuille de Dijon de la carte pédologique de la France au 1/100 000ème permet d'identifier 5 grands types de sols sur le territoire de Tart-le-Haut. Les unités pédologiques sont décrites ci-dessous des sols les moins évolués aux sols les plus structurés :

- **Les sols peu évolués d'apport alluvial**

- **Sols alluviaux calcaires hydromorphes**

- argileux profonds à pseudogley sur alluvions calcaires de la plaine alluviale de l'Ouche (JACg Vam), reposant sur un substrat alluvial ancien peu perméable.
Ces sols se rencontrent sur les formations géologiques de l'Holocène : Alluvions récentes argilo-limoneuses et la Terrasse de 1 à 4 mètres argilo-limoneuse.

- **Les sols calcimagnésiques**

- **Sols saturés**

- bruns calciques épais, argilo-limoneux profonds sur cailloutis calcaire des basses terrasses des Tilles et de l'Ouche (CBc TA)
Ces sols se rencontrent sur l'ensemble des formations géologiques de l'Holocène et sur les formations du Pléistocène supérieur.

- **Association de sols calcimagnésiques**

- bruns calcaires et bruns calciques de pente sur affleurements de marnes pliocènes et villafranchiennes (Cbm + CBc M). Ces sols sont localisés dans les zones de pentes où le dénivelé sont les plus accusés (partie Nord de la Butte de Tart-le-Haut).
Ces sols sont portés par les formations du Villafranchien et de l'Oligocène.

- **Les sols brunifiés**

- **Bruns faiblement lessivés**

- argilo-limoneux profonds des moyennes et basses terrasses (BI TA), sur alluvions calcaires.
Ces sols se développent sur les formations de l'Holocène (Alluvions récentes et Colluvions), du Pléistocène supérieur et du Villafranchien.

- **Les sols lessivés**

- **Bruns lessivés**

- limono-sableux des moyennes et basses terrasses (Lb TE).
 - limono-argileux des basses terrasses et des pentes bordant les massifs forestiers de la Plaine (Lb LA), profonds, reposant sur la terrasse de 5 mètres en position plane.
*Ces 2 types de sols se rencontrent sur les formations géologiques suivantes : Colluvions holocènes, du Pléistocène supérieur et du Villafranchien- **Lessivés hydromorphes***
 - limoneux acides forestiers sur limons anciens (Lag LL).
Ces sols sont portés par les formations du Pléistocène moyen, terrasse de 27 à 32 mètres et du Villafranchien.

- limoneux de culture partiellement resaturés sur limons anciens (Lg LL).
Ces sols se développent sur les formations géologiques du Pléistocène moyen, terrasse de 40 à 50 mètres et du Villafranchien.

- **Les sols hydromorphes minéraux**

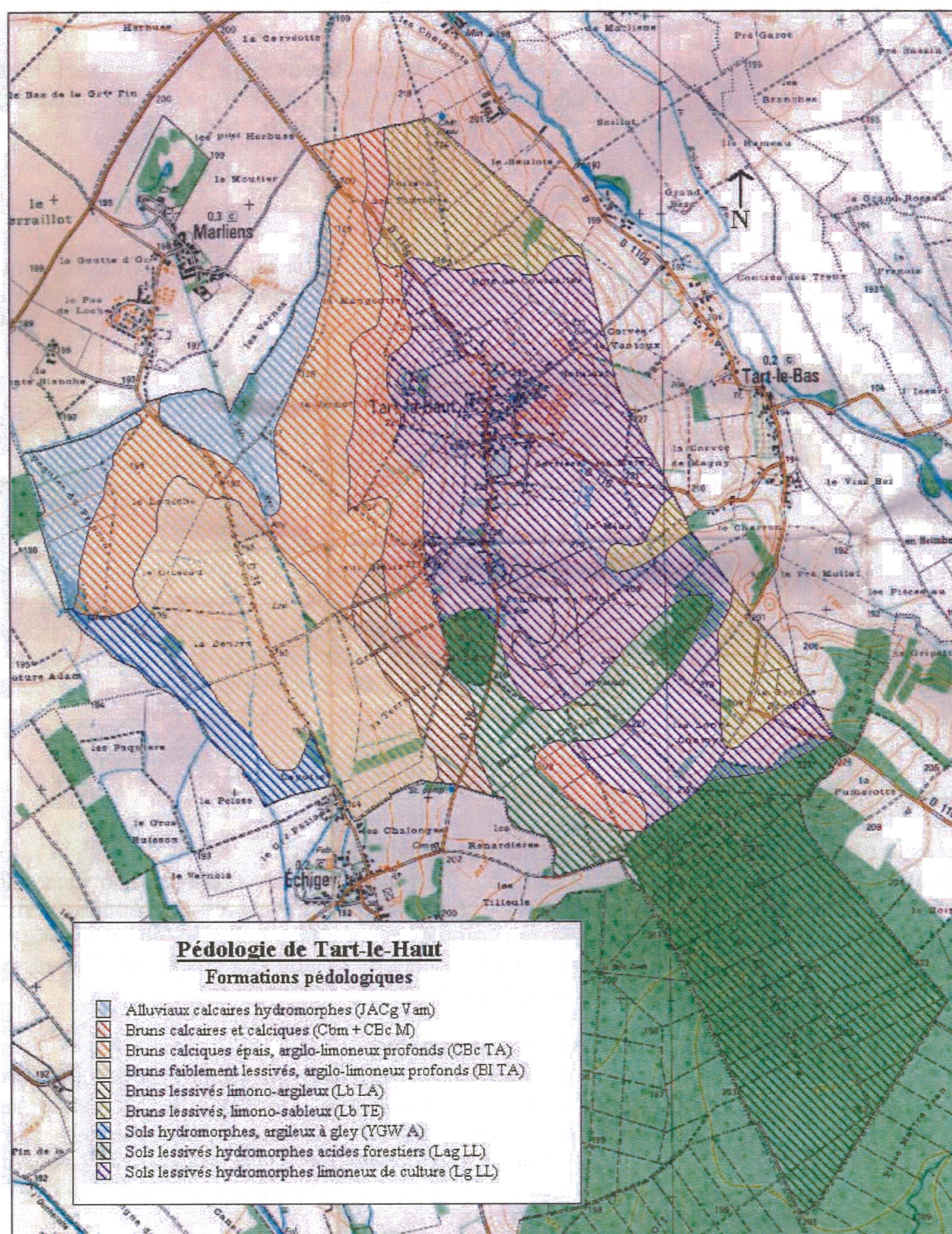
- **sols à gley**

- argileux des plaines alluviales (YGW A), à circulation de nappe insuffisante
Ces sols se rencontrent sur les formations géologiques Alluvions récentes de l'Holocène et la terrasse de 5 à 8 mètres du Pléistocène supérieur.

En relation avec la géologie, la pédologie apparaît complexe sur le territoire communal. L'ensemble du bourg se trouve sur des sols lessivés hydromorphes limoneux de culture.

Cela entraîne deux contraintes importantes pour l'aménagement de la commune :

- La texture limoneuse est signe d'une instabilité du sol. En effet, il est soumis à la battance du sol, c'est à dire à une instabilité des particules de sol entraînant des phénomènes de ravinement et de ruissellement,
- les sols en raison d'une forte teneur en argiles génèrent la présence de nappes perchées. Ces sols gorgés d'eau sont concernés par des problèmes d'assainissement. Dans ce cas, le drainage périphérique des nouvelles constructions sur sous-sol est recommandé ainsi que la réalisation de vides sanitaires pour les constructions de plein pied.



3 – Hydrogéologie et hydrologie

En raison de la présence dominante des faciès argilo-limoneux dans les formations tertiaires et quaternaires et de l'épaisseur importante des formations du territoire de Tart-le-Haut, les ressources en eau sont abondantes et se subdivisent en 2 niveaux principaux :

3-1 Nappes profondes

Les nappes profondes décrites ci-après sont toutes les deux contenues dans les graviers du villafranchien moyen et supérieur ou dans les graviers des formations post-oligocènes et anté-villafranchiennes.

- La nappe profonde de la vallée « villafranchienne » de l'Ouche

Cette nappe possède un exutoire à la source de Sansfond (débit étiage 50 L/s). D'après les études géophysiques, elle semble s'étendre des environs de Gevrey-Chambertin aux environs de la butte de Tart et se poursuivant vers le Sud vers Noiron sous-Gevrey. Un sondage à Barges a montré un débit de 0,23 L / s au sol avec une charge de 3 mètres et une température des eaux de 13°C.

- La nappe profonde de la vallée « villafranchienne » de la Tille

Cette nappe présente une largeur de 1 à 2 kilomètres et un débit de 97 m³/h avec un rabattement de 11 mètres dans la région de Cessey-sur-Tille où elle est exploitée. Elle est alimentée uniquement en amont dans la région de Beire-le-Châtel. Ses eaux bicarbonatées calciques sont caractérisées par une dureté de 23 à 25°, des teneurs en fer notables et un résidu sec de 230 à 280 mg/L. Une vallée secondaire venant de la butte de Tart semble se joindre à cette vallée initiale.

3-2 Nappes superficielles

- La plaine alluviale de l'Ouche (à l'Ouest de la butte)

La nappe superficielle de la plaine alluviale de l'Ouche se situe à la base des alluvions holocènes. Elle est contenue dans un milieu graveleux très perméable et présente une épaisseur réduite en fin de saison sèche. Cette nappe est mal protégée contre la pollution en raison de la faible épaisseur de sa couverture : c'est donc une zone vulnérable face aux pollutions diffuses. Elle n'est pas utilisée pour l'alimentation humaine mais pour l'irrigation des cultures.

- La plaine alluviale de la Tille (à l'Est de la butte)

La présence d'une bande d'alluvions du Pléistocène supérieur qui sépare les alluvions de la Tille et de la Norge réduit l'extension des alluvions holocènes. La nappe est contenue dans des graviers très perméables et présente une faible épaisseur. Les eaux bicarbonatées calciques avec des teneurs en chlorures et sulfates non négligeables sont dures (TH de 22 à 35°) et ont un résidu sec de 250 à 400 mg/L. Cette nappe est utilisée pour l'alimentation des collectivités comme Tart-le-Haut.

- Autres ressources en eau

La bordure occidentale de la butte de Tart-le-Haut est marquée par des venues d'eau qui surviennent au contact Oligocène-Villafranchien.

3-3 Hydrologie

Le territoire de Tart-le-Haut est traversé à l'Ouest par la Bièvre, petit ruisseau prenant source sur le territoire de la commune de Marliens. Ce cours d'eau est classé en deuxième catégorie piscicole et abrite une dizaine d'espèces dont la Lotte et la Vandoise (toutes les 2 assez rares).

La qualité physico-chimique de la Bièvre est caractérisée par une pollution azotée modérée (en relation avec l'agriculture) et par une pollution phosphorée (pollution domestique) nette générant l'eutrophisation du cours d'eau. Au niveau physique, le lit est très dégradé ayant subi de nombreuses rectifications du cours.

L'emplacement du cours d'eau correspond approximativement à la ligne de rupture entre la plaine et les «coteaux» de Tart-le-Haut.

3-4 Zones inondables

Aucune zone inondable n'a été détectée sur le territoire communal.

Sur le plan hydrogéologique, les nappes superficielles des alluvions de la Tille et de l'Ouche sont particulièrement vulnérables et sensibles aux pollutions diffuses en raison d'une couverture pédologique réduite ne les protégeant pas suffisamment.

Tart-le-Haut se trouve sur un aquifère à intérêt stratégique à préserver absolument surtout sur le plan qualitatif.

Sur le plan de l'hydrologie, l'agence de l'Eau Rhône-Méditerranée-Corse a pour objectif de conserver la qualité physico-chimique de la Bièvre au niveau 1B, c'est à dire celui d'une pollution modérée. De plus, il ne faut pas oublier que les eaux s'écoulant de la butte se retrouvent en contre-bas du côté de Tart-le-Bas et de l'Ouche. Cette rivière est polluée en aval de Dijon : la teneur en nitrates de 25,1 à 50 mg / L indique une qualité médiocre des eaux.

Dans le cadre de la loi sur l'eau de 1992, les écosystèmes aquatiques doivent être préservés et la qualité des eaux superficielles et souterraines doit être protégée. La Bièvre et sa ripisylve, les gravières, sont considérés comme zones humides dans le cadre de la loi sur l'eau.

Les risques de dégradation de la qualité des eaux de surface et souterraine sont fortement liés à l'urbanisation : l'ensemble du bâti nouvellement construit doit être raccordé aux réseaux de collecte des eaux usées collectifs ou à un système individuel d'assainissement.

4 – Topographie

La commune de Tart-le-Haut est située sur une colline. L'ensemble du bourg a été construit sur le «*chapeau*» de la butte entre 220 et 235 mètres d'altitude.

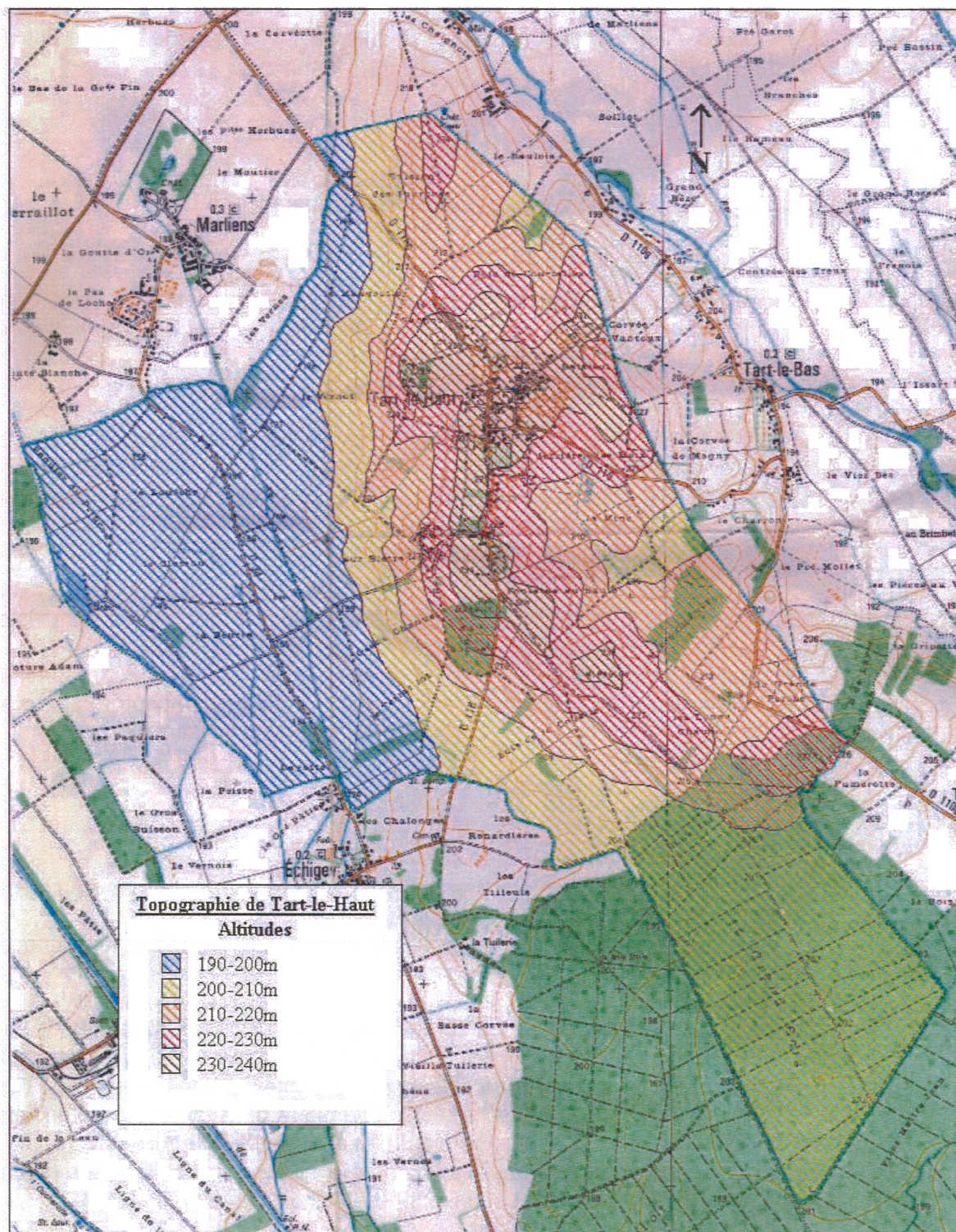
La carte ci-dessous indique une dénivelée de 40-50 mètres par rapport à la plaine des Tilles (située à 180-190 mètres d'altitude).

Quatre terrasses de 10 mètres d'altitude de différence se succèdent sur 200 mètres de large

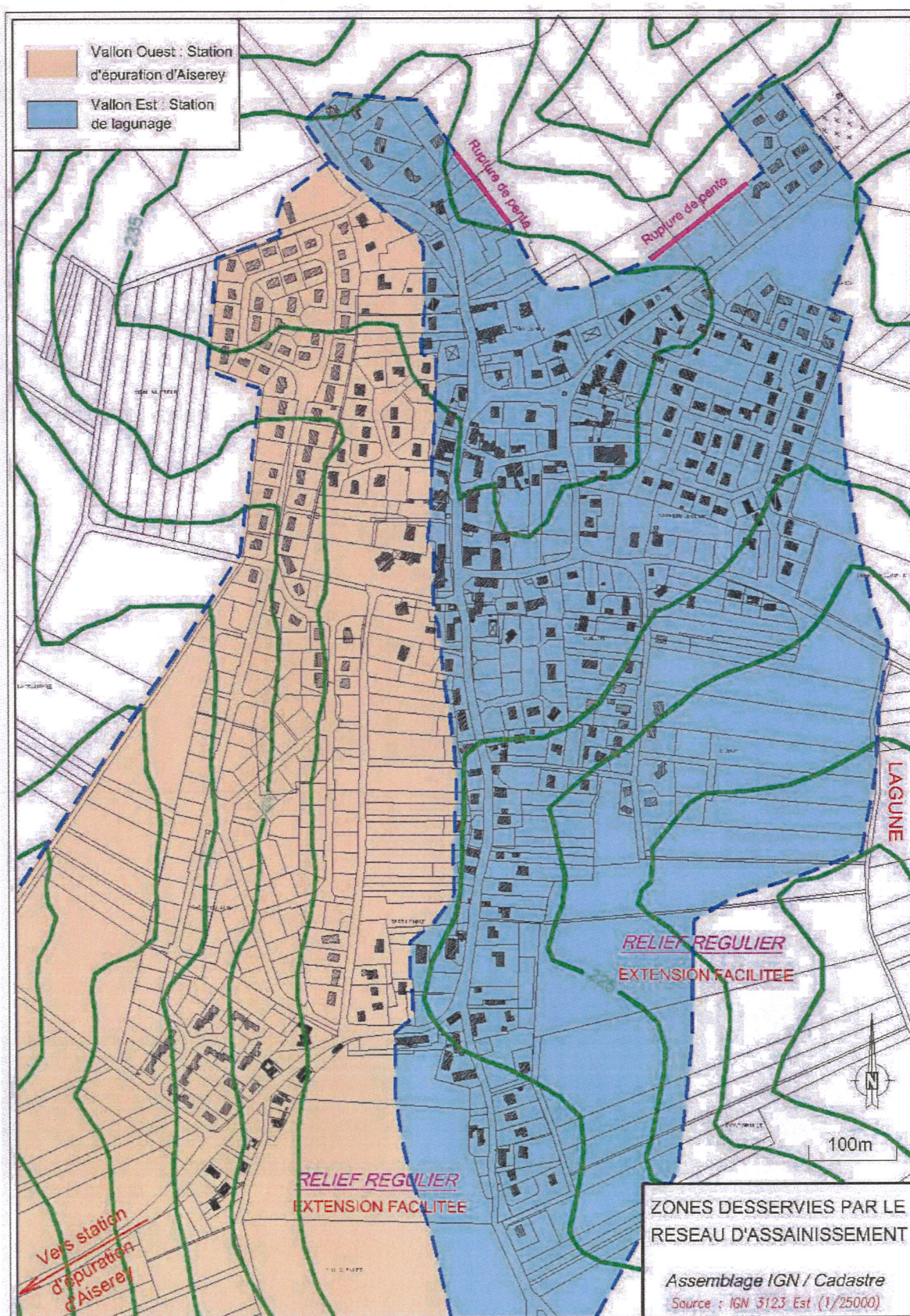
- Le flanc Ouest, et plus particulièrement le flanc Nord-Ouest, présente de fortes déclivités.
- Au Nord et à l'Est, la butte est entaillée par de petites vallées (lieux-dits "*Courcelles*", "*Balaisot*" et "*La Mine*"). L'enserrement topographique et la proximité immédiate avec le tissu bâti du village concourent à rendre bucolique le lieu-dit "*Courcelles*".
- Au Sud, le relief est moins marqué avec notamment une première terrasse (200m à 210m d'altitude) qui s'étend doucement sous la forêt (lieux dit «*Le Grand Bois*»).

La topographie est un facteur physique très contraignant pour l'aménagement du bourg :

- Au Nord (et Nord-Ouest, Nord-Est), les ruptures de pente situées à proximité du tissu bâti existant limitent fortement l'urbanisation.
- Les secteurs Est (lieux dit «L'œuf») et Sud («Petit Chanuet» à côté du château d'eau) du village offrent un relief plus régulier et donc aisément constructibles.
- Le secteur Ouest, malgré sa déclivité, est desservi par le réseau d'assainissement communal (secteur situé sous le lotissement Champ Notaire).



5 – Schéma des contraintes topographiques et assainissement sur l'urbanisation



D) ELEMENTS NATURELS

1 – Cadre paysager

La commune de Tart-le-Haut jouit d'une **position haute dominant** les plaines alluviales de l'Ouche à l'Ouest et de la Tille à l'Est. Cette **situation rare** dans ces paysages de plaines cultivées confère à la commune un **aspect paysager important**.

1-1 L'environnement paysager depuis Tart-le-Haut

La position haute de Tart-le-Haut lui offre de **nombreux points de vues** sur les différentes entités paysagères environnantes.

On peut en effet contempler depuis le bourg :

- Au Nord, l'agglomération dijonnaise suivie par les plateaux boisés du Val Suzon,
- A l'Ouest, la Côte viticole et la crête boisée de la Côte dijonnaise,
- Au Sud, les massifs forestiers de Cîteaux, de Brazey et de la vallée alluviale de la Saône qui forment des fronts boisés limitant la vue,
- A l'Est, derrière le massif forestier de la forêt de Chaux se dessinent les chaînes du Jura.



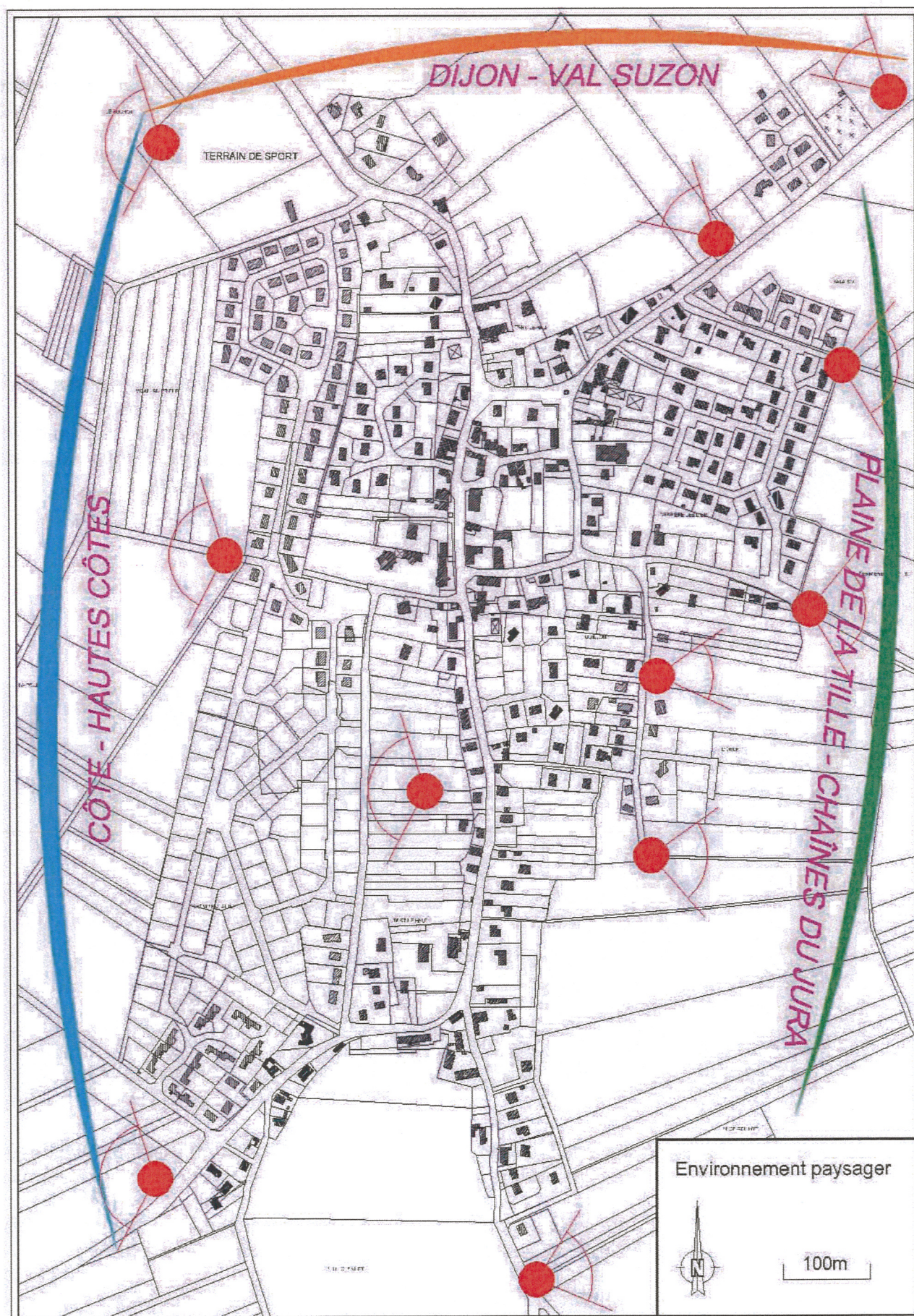
A l'Ouest, la Côte viticole et la Côte dijonnaise



Au Nord, l'agglomération dijonnaise



A l'Est, la chaîne du Jura



1-2 La perception du bourg depuis l'extérieur

Le commune est **facilement repérable**, non pas par son bourg (constructions visibles uniquement depuis l'Ouest), mais par son château d'eau et l'antenne téléphonique, et dans une moindre mesure par son église.

Les deux ouvrages techniques ont un véritable rôle de **point de repère** qui permet aisément de situer le village bien que caché par des boisements ou des vallons.

1-2-1 Depuis le Nord



Vue depuis la RD31 (côté Fauverney)

La commune est cachée par une **barrière végétale** ce qui assure une **bonne intégration paysagère** de sa face Nord. Le château d'eau, seule construction visible, permet de situer le bourg.



Vue depuis l'Est de Marliens

La perception du village est limitée à son versant Ouest du fait de la dénivelée. Le château d'eau permet d'identifier la fin du village alors que les bois empêchent d'en déterminer le commencement.

Les « coteaux » de Tart-le-Haut (secteur Ouest de la commune) prennent naissance approximativement sur la bièvre et viennent mourir sur les espaces boisés et le bourg.

Cet espace incliné, actuellement vierge de toute construction, **serait à préserver** compte tenu de son caractère exceptionnel dans un paysage de plaines et de son importante visibilité depuis l'extérieur. Il fait d'ailleurs **écho à la cote viticole** qui lui fait face.

1-2-2 Depuis l'Ouest



Vue depuis le Nord-Ouest



Vue depuis le Sud-Ouest

Le **flan Ouest** du bourg **est le plus visible**. En effet, peu de formations boisées de haut jet viennent interrompre la vue sur le village.
Il est encadré, au Nord et au Sud, par les formations boisées.

1-2-3 Depuis le Sud



Vue depuis la RD116



Vue depuis « le Grand Bois »

Le bois du Chanuet et le relief empêchent toute vue sur le village.
Le château d'eau joue ponctuellement son rôle de point de repère.

1-2-4 Depuis l'Est



La face Est est **difficilement visible** depuis la RD110g (Tart-le-Bas). En effet, la dénivelée et les formations boisées limitent fortement la vue.
Toutefois, le village est de plus en plus visible lorsque l'on emprunte la RD116 en direction de ce dernier.

Vue depuis Tart-le-Bas

1-3 Les éléments structurant du paysage

La commune étant située dans la plaine, **tous les éléments rompant la monotonie des étendues planes structurent le paysage.**

1-3-1 Le relief

La commune bénéficie de **points de vues exceptionnels** sur tout son environnement grâce à sa position dominante par rapport à la plaine.

Les pentes régulières et dénudées de toute végétation de l'Ouest font opposition à un relief beaucoup plus chahuté et cloisonné de l'Est et du Sud.

1-3-2 La végétation

Les arbres isolés, haies ou bandes boisées structurent le paysage.

Ils se trouvent en bordure des champs mais également le long de la Bièvre, des fossés et des routes (RD34) et créent des lignes horizontales et verticales dans le paysage.

Quant aux massifs boisés, ils forment des fronts boisés cloisonnant l'horizon.



A l'Ouest : Peupleraie et haies



Arbres longeant la RD34

1-3-3 Les bâtiments et ouvrages repères

Le château d'eau construit au lieux dit «*Petit Chanuet*» (dans une moindre mesure l'antenne téléphonique compte tenu de sa structure tubulaire) et l'église constituent des **points d'appel verticaux** dans le paysage.

Dans un paysage de plaine, le paysage est un atout indéniable pour la commune, ce qui lui confère un fort caractère et la rend si attrayante.

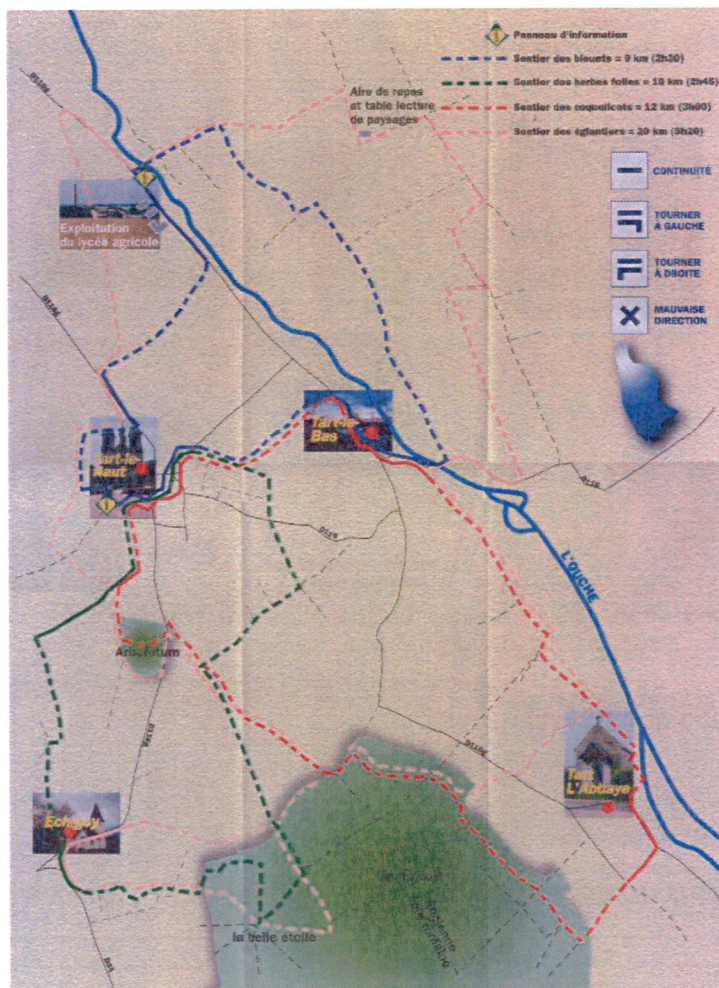
1-4 Les sentiers pédestres

Quatre sentiers pédestres ont été inaugurés en juillet 2004.

Cette action a été réalisée par des élèves de la ferme d'exploitation du lycée agricole de Tart-le-Bas et par l'association de Tart-le-Haut loisirs 2000, avec le soutien des quatre communes

concernées, à savoir Tart-le-Bas, Tart-l'Abbaye, Tart-le-Haut et Echigey. Elle a d'ailleurs reçu le 1^{er} prix départemental de la Mutualité Sociale Agricole (MSA) et une 12^{ème} place au niveau national.

Ces quatre sentiers de 9, 10, 12 et 20 kilomètres permettent de découvrir le paysage intercommunal.



Source : Plaquette «Envie de prendre l'air ?»

2 – Cadre biologique

2-1 Entités paysagères et flore

La majorité du territoire est utilisé pour la culture (quelques grandes parcelles sont laissées en jachère).

Les boisements occupent une surface importante dans la partie Sud du territoire. Outre un rôle d'encadrement du territoire communal, ils soulignent également la présence des rivières et routes et entourent les plans d'eau (carrières ou lagune).

Les gravières, situées en bordure Ouest du territoire communal, montrent l'exploitation passée et actuelle du sous-sol graveleux de la plaine.

Enfin, les prairies sont rares sur la commune, l'élevage étant quasiment absent sur ces sols propices aux grandes cultures.

2-1-1 Cultures

L'agriculture présente sur le territoire se résume à la **production de cultures annuelles** telles que le blé, l'orge, le colza et le tournesol.

Les sols à fort potentiel agronomique et la proximité des nappes alluviales superficielles ont permis de valoriser la culture.

Le maraîchage commence à apparaître à l'Ouest de la Bièvre (particulièrement la culture de l'oignon).

2-1-2 Prairies

Elles sont **très peu présentes** sur la commune et temporaires pour leur majorité.

Ce sont des prairies mésophiles développées sur des sols lessivés (sains et frais), plantées de Ray-grass anglais et Dactyle aggloméré.

2-1-3 Jachères

Compte tenu de sa topographie, l'enserrment du **lieudit "Courcelles"** est difficilement cultivable. Ainsi, cet espace, délaissé par l'Homme, est devenu une jachère.

A partir de la typologie CORINE biotopes, l'analyse de l'occupation du sol a permis de classer ce secteur comme étant un habitat de type "Prairies de fauches à *Arrhenatherum elatius* médio-européennes, collinéennes, mésophiles à mésohygrophiles (*Arrhenatherion*)".

Cet habitat est à préserver car il est classé, suivant la Directive Européenne "Habitats", comme étant d'intérêt communautaire (n°6510).

2-1-4 Boisements

Plusieurs types de milieux forestiers (naturels ou artificiels) sont rencontrés sur le territoire communal :

- **Chênaie-charmaie mixte**, type forestier **le plus fréquemment présent** sur le territoire. Selon la richesse du sol, le niveau d'humidité et l'âge du peuplement, elle sera accompagnée d'un cortège floristique varié. Ainsi, dans des peuplements jeunes et abandonnés, des Saules marsaux, des Noisetiers, des Trembles et Bouleaux, espèces pionnières s'y développent comme dans le Bois du Charron. Le Bois du Chanuet est particulier car il est le cadre d'un arboretum entraînant la présence d'un certain nombre d'espèces non spontanées dans ces milieux
- **Saulaie arbustive**, type forestier **longeant la Bièvre**, typique des milieux humides, bouleversée par les crues de la rivière, même si celles-ci sont limitées dans le temps et d'ampleur restreinte. Les bords des lagunes et gravières sont aussi peuplés de Saules.
- **Peupleraie**, type forestier situé sur des sols frais. Le peuplier se présente soit en peuplement pur (à **proximité du lavoir**), soit en mélange dans les Chênaie-charmaies à Bouleaux et Frênes.

2-1-5 Haies, bandes boisées et bosquets

La flore des bosquets et bandes boisées reflète le cortège floristique spontané le plus rencontré sur le territoire, à savoir celui de la **Chênaie-charmaie**.

Les haies se composent en plus de Ronces des bois, Rosiers des chiens, de Noyers, Prunelliers et de Noisetiers.

2-1-6 Gravière, lagune et bassin de rétention

Gravière :

L'aménagement en base de loisirs est projeté dès que l'exploitation sera achevée sur l'ensemble du site. Pour l'instant, **la nature reprend ses droits dans les secteurs qui ne sont plus exploités**.

Une haie a été plantée en bordure Est de la gravière. Le tour des plans d'eau sont boisés par des Saules.

Un aménagement des berges permettrait la formation de ceintures végétales propices à l'avifaune et transformerait cet endroit en un lieu à la fois de loisirs et d'intérêt écologique.

Lagune et bassin de rétention :

La lagune et le bassin de rétention communaux sont également des milieux recelant une vie faunistique et floristique intéressante.

La présence de roselières, de boisements de ceinture, de Saulaies en queue de plans d'eau sont propices aux oiseaux.

2-1-7 La Bièvre (rivière)

La Bièvre, d'une largeur de 3 à 5 mètres, est une rivière eutrophe longée par de la végétation luxuriante sur 2 à 3 mètres.

Elle abrite dans ses eaux des hydrophytes telles que la Glycérie flottante, la Myriophylle en épis et le Cornifle submergé. Le Cresson de fontaine et le Myosotis des marais sont les deux espèces dominantes : la surface de l'eau est peu visible du fait de leur développement important. Elles indiquent une eau pure et de bonne qualité physico-chimique.

Les bords sont peuplés par des espèces amphibies comme l'Iris faux acore. La Laîche des rives forme un épais tapis sur la pente d'une des deux berges et fait face au Phragmite faux roseau.

Le dessus des berges est recouvert de Houblon et d'Ortie dioïque. Les peupliers et les Saules cendrés soulignent par endroit le tracé de la rivière.

Ce milieu est identifiable comme habitat d'intérêt communautaire n°3260 (code Natura 2000).

2-1-8 Les friches

Constituée principalement par du Fromental, la friche de Balaisot est l'une des principales friches de la commune. Des arbustes tels que le Cerisier et le Prunier indiquent la présence d'un ancien verger abandonné depuis une dizaine d'années. Les espèces rudérales comme la Ronce des bois et le Liseron des haies montrent un milieu encore bien ouvert. Enfin, le développement de la Prêle des champs est lié à la bonne rétention en eau du sol.

Outre les deux habitats d'intérêt communautaire précités, aucune espèce floristique à protéger n'a été recensée sur le territoire communal.

2-2 La faune

2-2-1 Un habitat diversifié

Le territoire de Tart-le-Haut, bien qu'essentiellement constitué de champs cultivés, présente des milieux variés en terme d'habitat pour la faune :

- *La Bièvre* : le développement sur ses bords de la ripisylve est à encourager puisqu'elle permet, outre l'augmentation de la biodiversité, de jouer un rôle de barrière filtrant les substances polluantes.
- *La gravière* : l'aménagement en pente douce des berges est à conseiller afin de favoriser la mise en place de ceintures de végétation.
- *Les milieux aquatiques*, d'une manière générale, sont des lieux d'alimentation et de reproduction de nombreuses espèces (Héron cendré, Milan noir, Busard cendré par exemple).
- *Les prairies et jachères* (lieudit "Courcelles"). Bien que peu présentes sur le territoire communal, elles présentent une biodiversité (diversité floristique et avifaunistique) plus importante que celle rencontrée en zone de culture. Elles sont également essentielles pour le gibier qui trouve en ces lieux nourriture et refuge.
- *Les haies, bosquets et bandes boisées* servent de gîte et de protection pour de nombreuses espèces animales. Ces habitats peuvent servir de voies de communication pour certains animaux afin de rester à couvert lors de leurs déplacements. Ils sont bien évidemment source d'une grande diversité et sont utiles pour lutter contre l'érosion des sols et la pollution diffuse.
- *Les lisières* génèrent une grande diversité biologique. Outre pour les espèces adaptées à ce milieu de transition, elles servent d'habitat pour celles évoluant aussi bien en milieux forestier qu'en milieux de culture.
- *La forêt* représente une zone d'habitat à forte diversité.

2-2-2 Valeur patrimoniale des espèces

La valeur patrimoniale des espèces est signalée par leur statut de protection (échelle nationale ou européenne).

Ont été recensées sur le terrain les espèces suivantes :

- *Parmi les batraciens* : le crapaud commun, la grenouille verte et la grenouille rousse bénéficient d'une protection nationale.
- *Parmi les reptiles* : le lézard des murailles bénéficie d'une protection nationale.
- *Parmi les mammifères* : le hérisson bénéficie d'une protection nationale.
- *Parmi l'avifaune* : 65 espèces d'oiseaux ont été contactées dont 47 bénéficient d'une protection nationale.

Six d'entre elles sont inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseau (européenne) : le Busard Saint-Martin, le Busard cendré, la Pie grièche écorcheur, le Milan royal, le Milan noir et le Grand cormoran.

Cinq espèces d'oiseaux nicheurs sont déterminants en Bourgogne : le Busard Saint-Martin, le Busard cendré, la Pie-grièche écorcheur, le Milan royal et le Tarier des prés.

PARTIE II :

PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

A) JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS RETENUES

1 – Une commune accueillante

1-1 Protection des espaces verts et boisés

La commune de Tart-le-Haut bénéficie d'une situation topographique particulière par rapport au paysage de plaines l'entourant.

Cette **position prédominante** sur son environnement proche et plus lointain (les chaînes du Jura et la Côte sont en effet visibles) joue un rôle certain sur son attractivité envers les nouveaux habitants.

Pleinement consciente de cette caractéristique, la municipalité a mis en place des mesures conduisant à préserver cette butte.

C'est ainsi qu'une politique forte de maintien et de développement des espaces boisés est poursuivie. L'objectif est d'inscrire le tissu bâti dans un **écran de verdure**.

L'image de la commune doit être celle d'une **commune verdoyante**, d'autant plus qu'elle est largement visible depuis l'extérieur.

Le classement des installations sportives, situées à l'entrée Nord du village, en zone N se justifie par le souhait de constituer une couronne verte autour de la commune.

La politique de protection et de création d'espaces verts et/ou boisés est donc renforcée.

1-2 Renforcer les échanges entre les habitants

Compte tenu du fort développement démographique de ces dernières années, la municipalité souhaite **favoriser les liens** entre la population tant communale (avec la création d'une nouvelle liaison entre le flanc Ouest de la commune et la rue Principale) qu'intercommunale (soutien à l'association ayant créé des chemins piétons entre les communes riveraines).

La création de nouveaux **espaces de rencontre** en plein de cœur du village permettra également à la population de tisser de nouveaux liens d'amitié.

Le maintien du chemin Champ Notaire, situé entre le lotissement « Champ Notaire » et la zone 1AU, à une circulation exclusivement réservée aux piétons traduit cet objectif.

Sa position particulière de « balcon » sur la plaine et la Côte le rendra nécessairement apprécié des villageois comme lieu de promenade.

2 – Equilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels

Dans le cadre de la présente révision, la superficie des zones urbaines (U) et à urbaniser (1AU) représente 67 hectares, soit par rapport au ban communal (1030 hectares) environ 6,5%.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) sont largement prépondérantes ce qui permet de **préserver le caractère rural** de la commune.

De plus, le développement urbain de la commune est limité, à savoir :

- D'une part, il n'y a **pas d'étirement du linéaire bâti** le long des voies communales ou départementales. Seules les constructions en vis à vis aux entrées du village sont préconisées en vue de mieux identifier les limites du territoire bâti.

- D'autre part, le **développement urbain** est « **intra-muros** », c'est à dire limité à la forme urbaine actuelle. La zone 1AU est en effet située en plein cœur du village.

Les zones à urbaniser n'empiètent donc pas sur les espaces agricoles ou naturels existants.

3 – Diversité des fonctions urbaines

3-1 Activités agricoles

On ne recense plus aujourd'hui qu'un seul centre d'exploitation sur le territoire communal.

Face à cette situation, le présent document d'urbanisme laisse une **part prépondérante aux espaces agricoles (A)**.

L'implantation d'installations agricoles compatibles avec l'habitat est d'ailleurs maintenue dans le tissu bâti existant (excepté en zones Ub, Uc et 1AU où elles sont interdites).

3-2 Activités artisanales et commerces

Il existe quelques activités artisanales et commerces de proximité au sein du village.

La municipalité ne peut qu'encourager l'implantation de telles activités. Elle ne souhaite pas que le village se transforme en village dortoir.

Les **activités compatibles avec l'habitat** sont **autorisées** sur l'ensemble du village.

3-3 Services publics

Afin de gérer l'école intercommunale, un groupement pédagogique, dénommé « SIVOS de la Bannière » a été constitué entre les communes d'Echigey, Tart-le-Bas, Tart-l'Abbaye et Tart-le-Haut.

Ce groupement a mis en place plusieurs **services pré et post scolaires** afin de faciliter l'organisation journalière des parents travaillant généralement à Dijon ou Genlis :

- Prise en charge des élèves de 7h00 à 9h00 (une trentaine),
- Restauration sur place le midi (une cinquantaine),
- Prise en charge des élèves de 17h00 à 18h30 (une trentaine).

Cette politique volontariste a été étendue, à la rentrée scolaire 2004, avec la création d'un centre de loisirs sans hébergement. Ce dernier permet d'offrir une animation de qualité aux enfants qui fréquentent la garderie et la restauration.

Le groupement intercommunal est soucieux d'offrir à la population des **services de qualité** ce qui conduit nécessairement à maîtriser le développement démographique sur ces communes.

Concernant les transports, outre les liaisons TRANSCO, la Communauté de Communes "La Plaine Dijonnaise" vient de mettre en place un service de "Transport à la Demande". L'objectif est d'**encourager les transports en commun** puisque l'intermodalité bus-TER (à Genlis) est assurée. L'accès aux différents bassins d'emploi (que représentent Genlis et l'agglomération dijonnaise) est donc facilité.

4 – Mixité sociale de l'habitat

La commune de Tart-le-Haut est soucieuse de la mixité sociale ce qui l'a conduit à réhabiliter, de 1996 à 1999, deux anciennes fermes en vue d'y réaliser 12 logements sociaux.

De plus, le village est fort apprécié par les jeunes couples en première accession à la propriété pour les deux raisons suivantes :

- Proximité du bassin d'emploi dijonnais,
- Présence de l'école intercommunale et de ses services pré et post-scolaires.

A l'échelle communale, la **mixité sociale y est donc naturellement assurée.**

L'accueil et le maintien dans le village d'une population diversifiée sera assurée par la possibilité de densification et de diversification de l'habitat offerte dans le secteur 1AU.

B) JUSTIFICATION DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

La traduction spatiale du parti d'aménagement a permis de définir quatre types de zones, chacune disposant d'un règlement adapté aux objectifs.

1 – Zone U

Ce sont des zones déjà urbanisées ou immédiatement constructibles. Elles sont en effet déjà desservies, ou sont sur le point de l'être, par les réseaux actuellement en service dans la commune.

Cette zone est destinée à l'habitation, aux équipements collectifs ainsi qu'aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, artisanat, ..).

La zone U regroupe le noyau historique du village ainsi que ses extensions urbaines des années 1970 et 1980.

L'analyse architecturale du bâti ne permet pas de dégager une typologie propre à la zone.

La zone U comporte trois secteurs (Ua, Ub, Uc) afin d'adapter la réglementation générale à l'environnement existant, à l'organisation spatiale et à la densité des lieux.

1-1 Réglementation générale (zone U)

La rédaction de l'article 6 a été reconduite et étoffée afin de s'adapter à chaque situation.

La réglementation générale impose des implantations en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement. Mais, afin d'une part de permettre l'évolution des plus anciens bâtiments (extensions...) et d'autre part de s'adapter aux lieux (composition avec les bâtiments voisins), l'implantation à l'alignement est autorisée.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Il n'est pas fixé de COS, ni de coefficient d'emprise au sol.

Reconduction de l'article 10 : la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 3 niveaux (combles compris). Les autres constructions sont limitées à 10 mètres de hauteur.

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions a été développé.

Introduction de la notion d'insertion paysagère des nouvelles constructions. Tout dépôt de permis de construire d'un nouveau bâtiment ayant un impact visuel sur l'environnement devra être accompagné d'un volet paysager.

La création de places de stationnement est imposée en fonction de l'opération projetée.

1-2 Secteur Ua

C'est un secteur susceptible de contenir des vestiges archéologiques.

Aucune réglementation particulière n'est imposée autre que l'obligation de contacter le Service Régional de l'Archéologie (39-41 rue Vannerie à Dijon) en cas de découverte archéologique.

1-3 Secteur Ub

Ce secteur correspond principalement à une opération d'ensemble réalisée de 1990 à 2004 (juxtaposition des lotissements « La Vigne au Prieur » et « Champ Notaire »).

La réglementation du secteur Ub reprend celle des lotissements, à savoir :

- Constructions agricoles interdites,
- Implantation obligatoire en recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement,
- Implantation obligatoire en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives,
- Hauteur des constructions limitée à 2 niveaux (combles compris),
- Il n'est pas fixé de COS, ni de coefficient d'emprise au sol.

1-4 Secteur Uc

C'est un secteur spécifique compte tenu de son environnement paysager.

Il jouxte, au Nord et à l'Est (lieudit "Courcelles"), un vallon encaissé repéré comme étant un Habitat d'intérêt communautaire (n°6510). En effet, lieu de refuge et de nourriture pour les gibiers, c'est un milieu présentant une importante biodiversité floristique et avifaunistique.

Le secteur Uc jouera le rôle de zone de transition entre le tissu bâti du village plus dense et l'espace naturel de qualité.

La réglementation est celle du secteur Ub mais celle-ci est adaptée au lieu (notamment articles 7, 9, 10) comme suit :

- Constructions agricoles interdites (idem Ub),
- Implantation obligatoire en recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement (idem secteur Ub),
- Implantation obligatoire en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives,
- Coefficient d'emprise au sol fixé à 0,20,
- Coefficient d'occupation du sol non réglementé,
- Hauteur des constructions limitée à 2 niveaux (combles compris) comme en secteur Ub,
- Règle d'implantation altimétrique spécifique pour s'adapter à la topographie des lieux.

2 – Zone 1AU

C'est une zone de mutation destinée à recevoir l'extension urbaine de la commune.

Deux secteurs sont concernés de part et d'autre de la Rue Principale : le premier situé au lieudit Champ Notaire, le deuxième le long du Chemin de Touillon.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'aménagement pourra se faire en plusieurs étapes sous réserve :

- de dimensionner les équipements au regard de l'ensemble du secteur,
- de ne pas enclaver le surplus de l'opération.

Ces deux secteurs devront faire l'objet d'un aménagement cohérent en s'intégrant parfaitement aux paysages urbain et naturel actuels.

Le projet d'aménagement et de développement durable complété par les orientations d'aménagement définissent notamment les liaisons véhicules et piétonnes à mettre en place avec les quartiers environnants (lieudit Champ Notaire).

Une réglementation particulière est mise en place afin d'autoriser la densification et la diversification de l'habitat :

- Constructions agricoles interdites,
- Implantation obligatoire en recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement, sauf en cas d'opération d'ensemble si le parti architectural et urbanistique le justifie,
- Implantation en limite séparative possible si la façade concernée ne dispose pas d'ouverture, ou recul de 3 ou 4 mètres (pignon aveugle ou non) par rapport aux limites séparatives,
- Coefficient d'emprise au sol fixé à 0,20,
- Coefficient d'occupation du sol non réglementé,
- Hauteur des constructions limitée à 2 niveaux (non compris les combles aménagés),
- Règle d'implantation altimétrique spécifique pour s'adapter à la topographie des lieux,
- Articles 11 et 12 identiques à ceux applicables dans la zone U,
- Introduction de la notion d'insertion paysagère. Tout dépôt de permis de construire d'un nouveau bâtiment ayant un impact visuel sur l'environnement devra être accompagné d'un volet paysager.

3 – Zone A

C'est une zone vouée à l'agriculture.

Certaines parties du territoire communale sont, pour les activités agricoles, inconstructibles :

- pour des raisons techniques compte tenu de la topographie des lieux,
- pour des raisons d'insertion paysagère sur les points culminants de la butte de Tart-le-Haut.

Ainsi, un secteur Ac est créé pour localiser les zones pouvant recevoir des constructions liées ou nécessaires à l'activité agricole.

L'insertion paysagère des bâtiments agricoles est traitée par la réglementation suivante :

- marge de recul de 30 mètres par rapport aux espaces boisés classés,
- article 11 développé (aspect extérieur des constructions),
- obligation de réaliser des plantations d'essences locales (suivant le contexte environnemental et l'impact visuel du projet).

La hauteur des constructions agricoles est limitée à 12 mètres.

4 – Zone N

Il s'agit d'espaces naturels qui doivent être préservés de toute urbanisation compte tenu notamment de la qualité des paysages et des espaces naturels (espaces boisés, ...).

L'environnement paysager de la commune est accentué par la situation topographique élevée du bourg par rapport à la plaine environnante.

Ainsi, le vaste espace incliné situé au Nord et à l'Ouest du bourg, actuellement préservé de toute construction et faisant écho à la cote viticole, est protégé par son classement en zone N.

L'ensemble des espaces boisés classés sont classés en zone N, en particulier :

- La forêt située au Sud-Est de la commune,
- L'écrin végétal dans lequel s'inscrit l'Ouest et le Sud du bourg,
- Les haies structurant l'entrée Nord du village.

La zone N comporte quatre secteurs :

- le secteur Nc où l'exploitation du sous-sol est admise,
- le secteur Ne où des déchets inertes peuvent être enfouis,
- le secteur Nlo autorise la reconversion des anciennes carrières en base de loisirs « aquatique »,
- le secteur Ns, situé à l'entrée Nord du village, correspond aux installations sportives communales,
- le secteur NI correspond à la lagune existante et à son extension.

5 – Emplacements réservés

Cette inscription au PLU peut être utilisée pour prévoir des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts, ...

Le Plan Local d'Urbanisme de Tart-le-Haut compte trois emplacements réservés :

- compte tenu des problèmes de stationnement existants, l'emplacement réservé n°1 est mis en place afin de réaliser un parking face au groupe scolaire intercommunal. Cet emplacement réservé est au bénéfice de la Commune.
- compte tenu de sa faible capacité résiduelle, l'emplacement réservé n°2 est prévu, à la demande du Syndicat des Eaux, afin d'assurer l'extension de la station de lagunage au lieudit "La Mine". Cet emplacement réservé est au bénéfice du Syndicat des Eaux de la Racle.
- le Conseil Général ne souhaitant pas maintenir les alignements dont il est le bénéficiaire, il a été décidé de mettre en place un emplacement réservé n°3 le long de la rue de la Roture pour faciliter la circulation. Cet emplacement réservé est au bénéfice de la Commune.

Ces projets impliquent de la part de la Commune d'engager les moyens financiers pour l'acquisition foncière des terrains et la réalisation des aménagements prévus.

6 – Droit de Préemption Urbain

Le Droit de Préemption Urbain (DPU) donne la possibilité à une personne publique, en l'occurrence la Commune, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un immeuble, pour y réaliser un projet précis et d'utilité publique.

L'article L300-1 du code de l'urbanisme définit les opérations d'aménagement pour lesquelles le droit de préemption peut être utilisé :

- mise en œuvre d'un "projet urbain",
- mise en œuvre d'une politique de l'habitat,
- organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques,
- incitation au développement des loisirs et du tourisme,
- réalisation d'équipements collectifs,
- lutte contre l'insalubrité,
- sauvegarde ou mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti.

Le Droit de Préemption Urbain, couvrant l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, sera institué par délibération du Conseil Municipal.

C) SUPERFICIE DES ZONES

1 – Répartition des zones du Plan Local d'Urbanisme

<i>Zones</i>	<i>Superficie absolue</i>	<i>Superficie relative</i>
U	63,3 ha	6,15 %
1AU	3,8 ha	0,37 %
A	456,8 ha	44,35 %
N	506,1 ha	49,13 %
TOTAL	1 030 ha	100 %

2 – Evolution de la superficie des zones entre POS et PLU

<i>Zones</i>	<i>POS ancien</i>	<i>PLU nouveau</i>	<i>Variation absolue</i>	<i>Variation relative</i>
U	46,3 ha	63,3 ha	+17,0 ha	+ 1,65 %
1AU – 1NA	19,7 ha	3,8 ha	-15,9 ha	-1,5 %
/ - NA	0,6 ha	0 ha	-0,6 ha	-0,1 %
A – NC	446,3 ha	456,8 ha	+10,5 ha	+1,02 %
N – ND	517,1 ha	506,1 ha	- 11,0 ha	-1,07 %
TOTAL	1 030 ha			
Espaces boisés classés	210 ha	223 ha	+13 ha	

Nota :

La variation relative est calculée par rapport à l'ensemble de la surface communale.

La superficie de la zone U augmente du fait de l'urbanisation des zones 1NA du précédent POS (zone située à l'Ouest de la commune).

Il est rappelé que d'après le recensement complémentaire de 2003, la commune compte 1 278 habitants ce qui correspond à une multiplication par 6 du nombre d'habitants depuis 1975.

Par conséquent, la superficie de la zone 1AU est diminuée d'autant.

Les zones A et N ont fait l'objet d'un nouveau découpage pour une meilleure protection des espaces présentant un intérêt paysager ou naturel particulier.

A l'inverse, les espaces voués à l'agriculture sont classés en zone A.

Au final, les zones agricoles gagnent 11 hectares au détriment des espaces naturels.

Sur un total de 456,8 hectares, le secteur Ac (constructible pour les installations nécessaires aux exploitations agricoles) représente 213,8 hectares (soit 46,8%).

La révision du PLU procède plus à une régularisation des zones qu'à un changement radical.

La principale modification du zonage consiste en l'adaptation des zones A et N aux enjeux environnementaux et paysagers.

D) COMPATIBILITE AVEC LES LOIS EN VIGUEUR

1 – Compatibilité avec les lois sur l'environnement

1-1 Réglementation contre la pollution de l'air

La pollution atmosphérique a été définie légalement dans l'article 2 de la loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 comme étant « l'introduction par l'homme, directement ou indirectement dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les changements climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances olfactives excessives ».

La nature des polluants est diverse (dioxyde ou trioxyde de soufre, hydrogène sulfuré, monoxyde de carbone, hydrocarbure, oxydes d'azote, plomb, fluor, ..).

Toutefois, pour ce qui concerne les émetteurs, deux principales catégories peuvent être distinguées :

- Les secteurs d'activités industrielles. Sur le territoire de la Commune, il n'existe aucune installation pouvant engendrer des odeurs ou des émanations à partir de déchets et de résidus urbains ou industriels.
- Les transports. Il n'existe pas à Tart-le-Haut de circulation automobile assez importante susceptible « d'incommoder la population ou de compromettre la santé et la sécurité publique (code de la route, art. R69).

Le présent PLU est donc en compatibilité avec la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie en vigueur.

1-2 Loi sur l'eau

L'article 1^{er} de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 définit l'eau comme faisant « partie du patrimoine commun de la Nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général ».

Il convient donc d'assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau pour satisfaire les utilisateurs et les activités (alimentation en eau potable de la population, pêche, agriculture, ...) qui ont des exigences différentes.

Le PLU prend en compte simultanément :

- la préservation des écosystèmes aquatiques. La commune est traversée par une rivière unique dénommée la Bièvre.
- La protection contre toute pollution. Les eaux usées sont collectées et traitées soit par la station de lagunage communale (partie Est du bourg), soit par la station d'épuration d'Aiserey (partie Ouest du bourg).

Il n'existe pas sur la commune de forage de captage en eau potable.

Le présent PLU est donc en compatibilité avec la loi sur l'eau

1-3 Loi relative à la protection de la nature et des paysages

La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a apporté une nouvelle rédaction à l'article L.200-1 du code rural qui indique que les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la Nation. Leur protection et leur gestion doivent concourir, en respectant l'objectif de développement durable, à ne pas compromettre la capacité de répondre aux besoins des générations futures.

La commune de Tart-le-Haut a un intérêt paysager indéniable. Le bourg est en effet implanté sur un promontoire dominant d'une quarantaine de mètres environ la plaine des Tilles.

Au vue de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les PLU peuvent « 7° identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter (...) les sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur (...) pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Les éléments de paysage devant être protégés et maîtrisés dans leur évolution (écrins de verdure, espaces boisés, coteaux, ...) sont inclus en zone N.

De plus, afin de limiter le mitage des constructions agricoles dans le paysage, des secteurs agricoles constructibles (secteur Ac) ont été identifiées.

☞ *Le présent PLU est donc en compatibilité avec la loi relative à la protection de la nature et des paysages*

1-4 Loi sur le bruit

Le bruit correspond à :

- toute sensation auditive désagréable ou gênante,
- tout phénomène acoustique produisant cette sensation,
- tout son ayant un caractère aléatoire qui n'a pas de composantes définies.

Les niveaux de bruits acceptables sont difficiles à définir car l'origine d'un bruit peut être très variée. Toutefois, il existe des seuils à ne pas dépasser pour ne pas exposer l'organisme humain à des conséquences dangereuses.

Or, il n'existe aucune source (route à grande circulation, installation classée, ...) pouvant engendrer de tels bruits.

☞ *Le présent PLU est donc en compatibilité avec la loi sur le bruit*

2 – Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique

Le PLU de Tart-le-Haut tient compte des servitudes d'utilité publique mentionnées ci-après (le code alphanumérique indiqué correspond à la classification édictée par l'article A.126-1 du code de l'urbanisme) :

- PT2** Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.

- T7** Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.

Ces servitudes sont annexées au dossier du PLU.

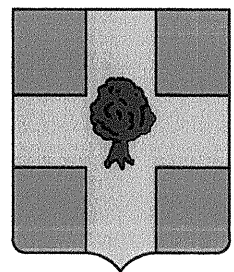
☞ Règlement et zonage sont compatibles avec les effets de chacune de ces servitudes

3 – Incidence de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Le PLU de Tart-le-Haut ne génère aucune conséquence néfaste sur l'environnement puisque :

- Les secteurs paysagers remarquables ainsi que les zones d'intérêt écologique sont protégés par un classement en zone N,
- Les espaces naturels sont préservés puisque l'urbanisation se fera dans le tissu urbain existant. La rentabilité des réseaux est ainsi assurée. Le mitage est par conséquent proscrit.
- La constructibilité dans les zones agricoles a été localisée par la mise en place de secteurs inconstructibles et ceci afin de préserver le paysage (mitage, bâtiments implantés sur des points hauts).

Aucun risque naturel n'a, à ce jour, été détecté.



Département de COTE D'OR
Commune de TART LE HAUT

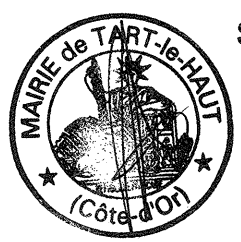
Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

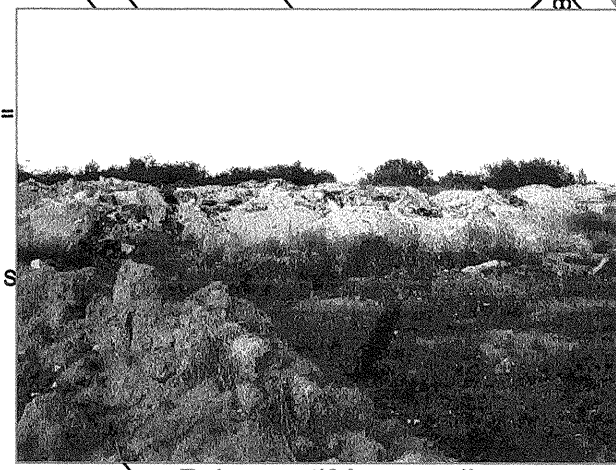
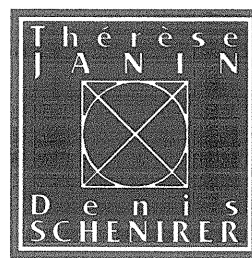
ANNEXE N°1 : PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :
Echelle 1/2000 19 JAN. 2007

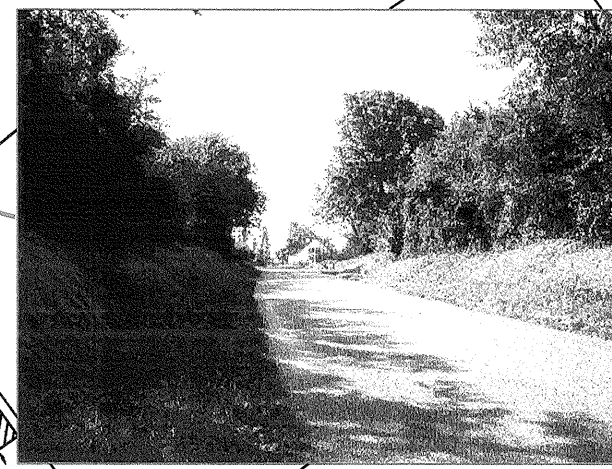
Révision prescrite le 8 Octobre 2001
PLU arrêté le 21 décembre 2005
PLU approuvé le 15 Janvier 2007



S.C.P. JANIN-SCHENIRER
48, rue de Colmar
21000 DIJON
Tél : 03-80-74-11-99



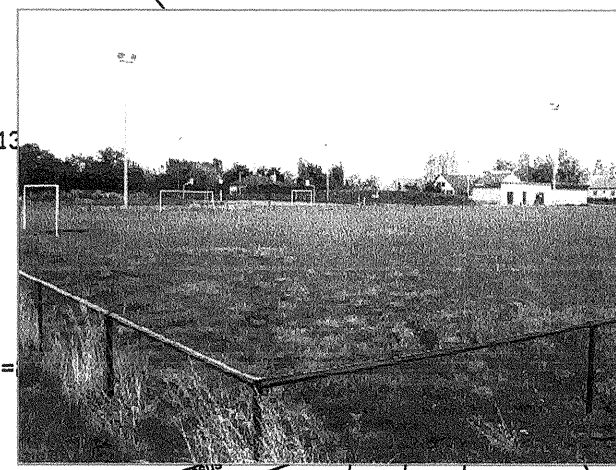
Pole sportif à agrandir



Entrée végétale à préserver



Mailon à préserver



Entrée Est :
lotissement en cours de réalisation



Réhabilitation de logements par la commune



DERRIERE LES MEIX



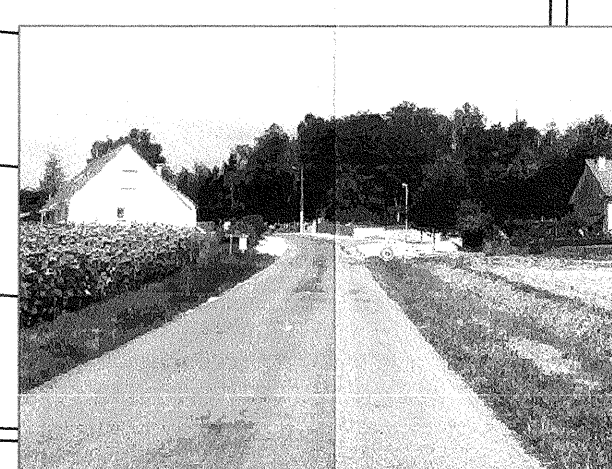
Pole scolaire intercommunal



Lotissement Champ-Notaire



Chemin de Touillon à restructurer



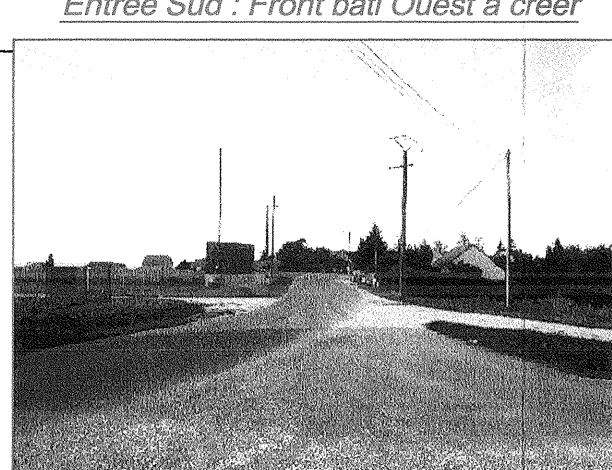
Entrée Est : front bâti cohérent



Chemin de Bièvre



Entrée Sud-Ouest : Bosquet à préserver



Entrée Sud : Front bâti Ouest à créer



Espace agricole



SECTION ZC

SECTION E



Village non visible depuis Tart-le-Bas. Château d'eau : seul point de repère



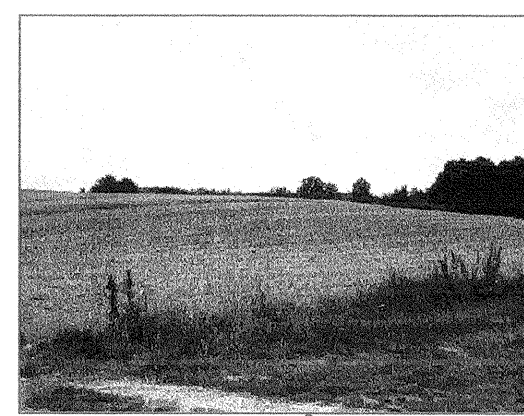
Village non visible. Château d'eau : seul point de repère



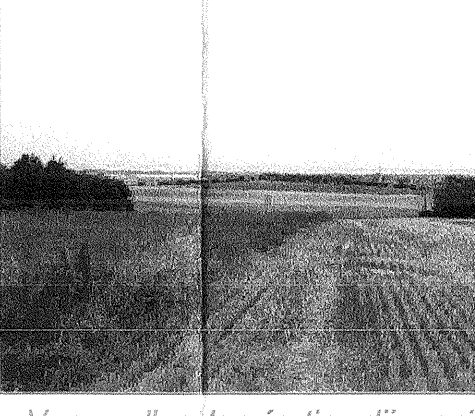
Pré dans environnement boisé



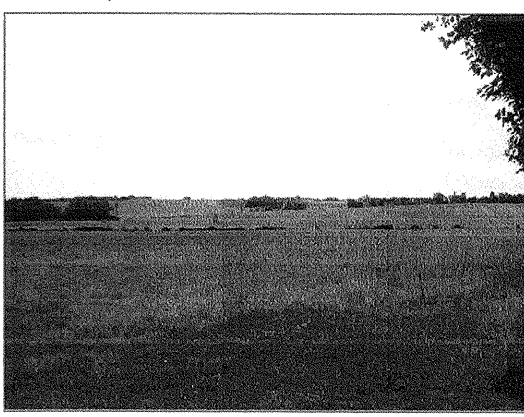
COMMANE DE TART-LE-BAS



COMMANE DE TART-LE-BAS



Vue sur l'agglomération dijonnaise



Seul le clocher permet de localiser le village



COMMANE DE TART-LE-BAS



Préparation des bords



Vue sur la zone viticole



COMMANE DE MAILLENS



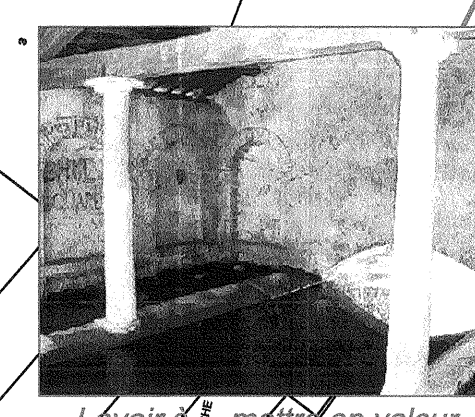
Coteaux à préserver de toute construction



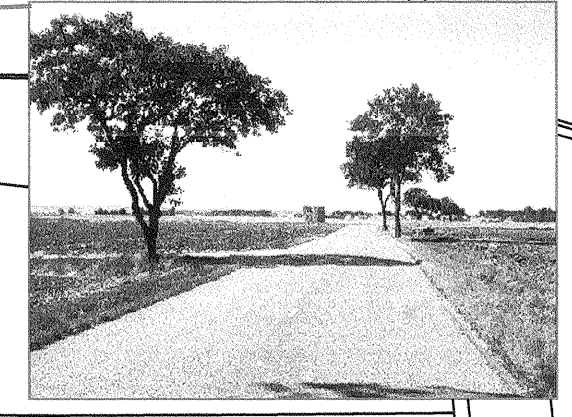
Village caché dans un écran de verdure



LAVOIR



Lavoir : méritait sa valeur



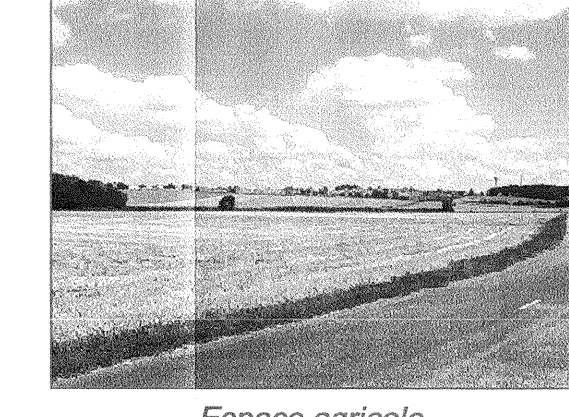
Arbres longeant la RD34



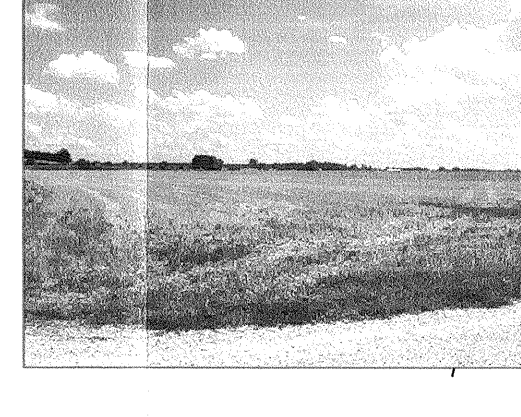
Peupleraie et haies



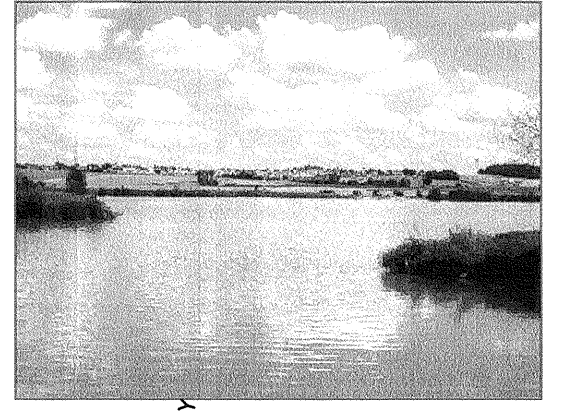
COMMANE DE MAILLENS



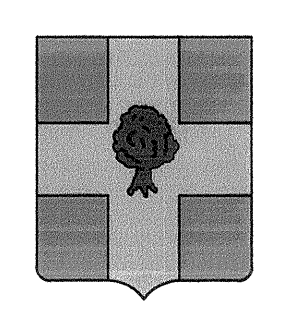
Espace agricole



COMMANE DE MAILLENS



A terme, reconversion du site en base de loisirs



Département de COTE D'OR
Commune de TART LE HAUT

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

ANNEXE N°2 : PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE

Echelle 1/5000

Révision prescrite le 8 Octobre 2001
PLU arrêté le 21 décembre 2005
PLU approuvé le 15 Janvier 2007

S.C.P. JANIN-SCHENIER
48, rue de Colmar
21000 DIJON
Tél : 03-80-74-11-99

