

CARTE COMMUNALE

Commune de TARSUL

(21620)

PIECE N°2.1 – DIAGNOSTIC COMMUNAL

Prescrite par délibération du : 02/11/2021
Approuvée par délibération du :

DATE ET VISA

VERSION AVANT-PROJET



Mandataire : Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr



QU'EST-CE QU'UNE CARTE COMMUNALE ?

Par délibération du 02/11/2021 la commune de Tarsul a décidé d'engager les études pour élaborer une carte communale afin de régir l'utilisation qui est faite du sol au sein de la Commune.

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

Il s'agit :

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

La carte communale comprend :

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

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

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

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



COMMENT CONNAITRE LES PRESCRIPTIONS ATTACHEES A MON TERRAIN ?

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

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

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

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

- Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
- Les zones d'aménagement concerté ;
- Les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, portant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m² ;
- La constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de 5 hectares d'un seul tenant.
- Les autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce et l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée ;
- Les permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale prévus à l'article L. 425-4.

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

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE	5
QUELLES SONT LES ORIENTATIONS CLES DU SCOT APPLICABLES AU TERRITOIRE DE TARSUL ?	6
COMMENT PRENDRE EN COMPTE LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ?	9
II. ANALYSE SOCIODÉMOGRAPHIQUE	10
QUELLES SONT LES TENDANCES DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ?	10
CADRAGE GLOBAL	10
UNE ANALYSE APPROFONDIE DES CAUSES DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE	12
COMMENT ÉVOLUE ET SE COMPOSE LE PARC DE LOGEMENTS ?	14
CADRAGE GLOBAL	14
ANCIENNETÉ DU PARC DE LOGEMENTS	16
III. ANALYSE TERRITORIALE	17
QUELLES SONT LES PRINCIPALES COMPOSANTES ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE	17
L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE :	18
LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES :	19
L'ACTIVITÉ AGRICOLE :	21
QUELS SONT LES PRINCIPAUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES À LA POPULATION ?	24
LE PATRIMOINE COMMUNAL :	24
LE RÉSEAU D'EAU POTABLE :	27
LES AUTRES RÉSEAUX :	27
IV. ANALYSE URBAINE ET PAYSAGÈRE	28
QUELLE EST LA STRUCTURE URBAINE ACTUELLE DU VILLAGE ?	28
COMMENT A ÉVOLUÉ LA TRAME URBAINE ?	29
QUELLE EST LA CONSOMMATION FONCIÈRE DU TERRITOIRE ENREGISTRÉE CES DIX DERNIÈRES ANNÉES ?	32
MÉTHODOLOGIE :	32
DÉFINITION DES NOTIONS ABORDEES :	32
PRÉSENTATION DES DONNÉES :	33
V. LES CAPACITÉS DE RENOUVELLEMENT	36
QUELLE EST L'EMPRISE DE LA PARTIE ACTUELLEMENT URBANISÉE ?	36
QUELLES SONT LES CAPACITÉS DE RENOUVELLEMENT DE LA PARTIE ACTUELLEMENT URBANISÉE ?	37
VI. LES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES	40
LE DESSERTEMENT DE LA POPULATION :	41
LES CAPACITÉS DE RENOUVELLEMENT :	41
LES BESOINS EN TERMES DE SURFACE À OUVRIR À L'URBANISATION :	41

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

Tarsul est une commune rurale de Côte d'Or située à environ 30 kilomètres au nord de Dijon au sein d'un espace majoritairement soumis à l'influence périurbaine de la métropole. Le cadre de vie de la Commune et sa relative proximité avec le bassin de vie et d'emplois de Dijon en font des atouts contribuant à son attractivité. La Commune est implantée à 10 minutes à l'Ouest du pôle d'Is-sur-Tille.

Carte d'identité de la Commune :



TARSUL (21620)



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



957 hectares

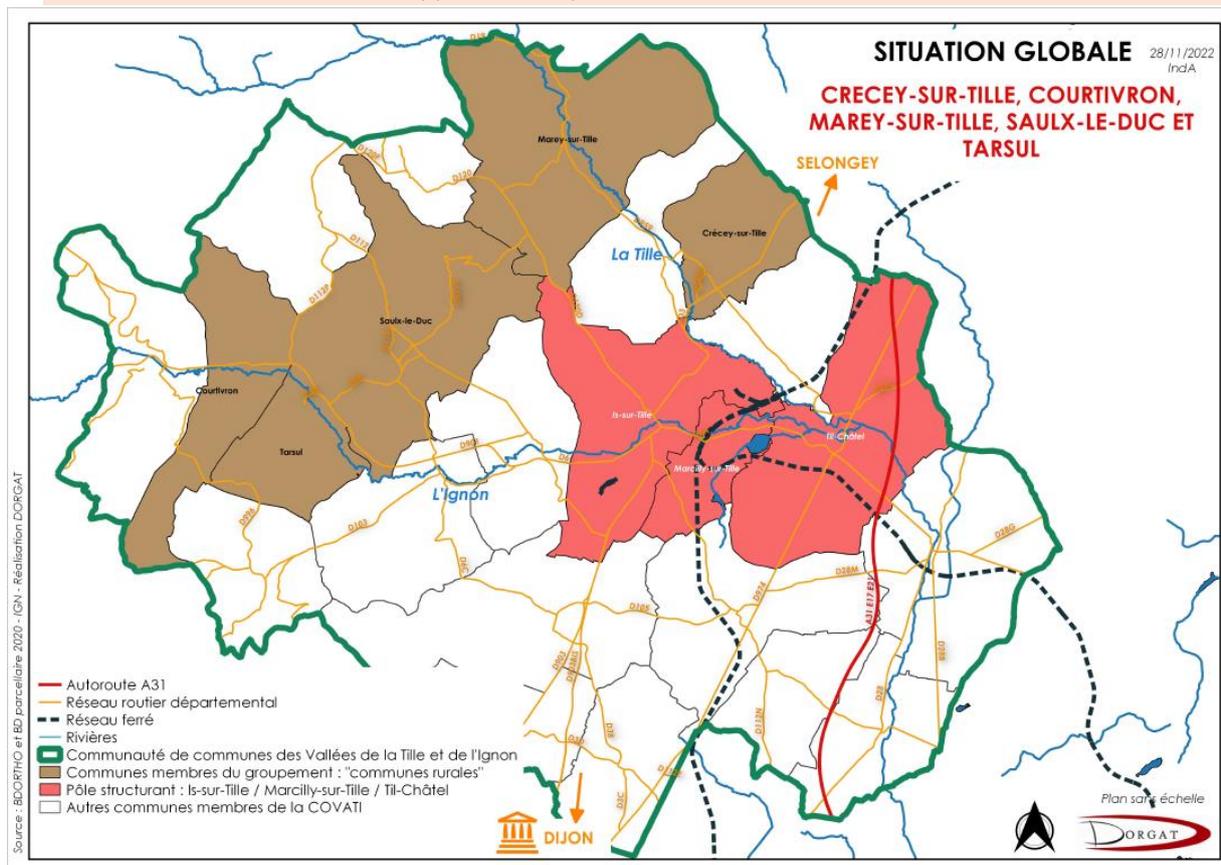


Appartient à la Communauté de Communes des Vallées de la Tille et de l'IGNON (COVATI)



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

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



La commune n'est pas desservie par une voie ferrée et dispose d'une desserte routière départementale permettant de rejoindre le bassin de vie et d'emplois de Dijon en 20 minutes.

A

QUELLES SONT LES ORIENTATIONS CLES DU SCOT APPLICABLES AU TERRITOIRE DE TARSUL ?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

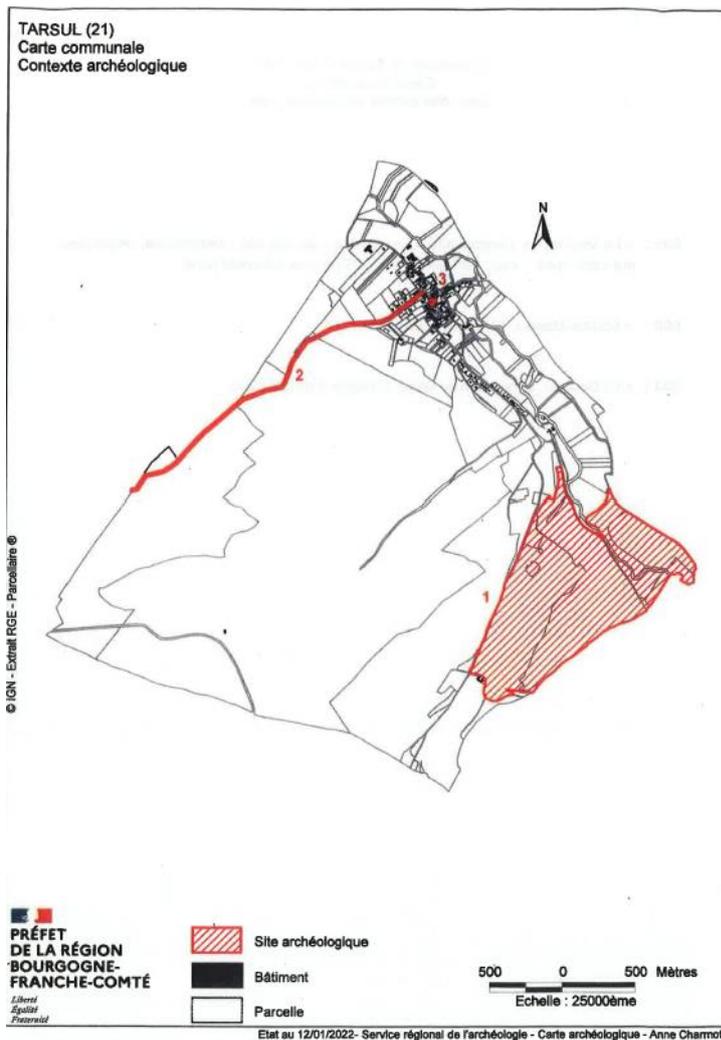
B

COMMENT PRENDRE EN COMPTE LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ?

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

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

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



Contexte archéologique – Source : DRAC BFC

D'après le Porter à Connaissance du Préfet, le territoire communal comprend 3 entités archéologiques :

- « **La Vesvre, La Canconnière** », occupation de période indéterminée, dispersées sur cette zone : voie, bâtiment, pierres mureuses, bâtiment ruiné.
- « **Combe Marie** », tronçon de voie antique.
- « **Le bourg** », église du XVème siècle entourée d'un cimetière.

II. ANALYSE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

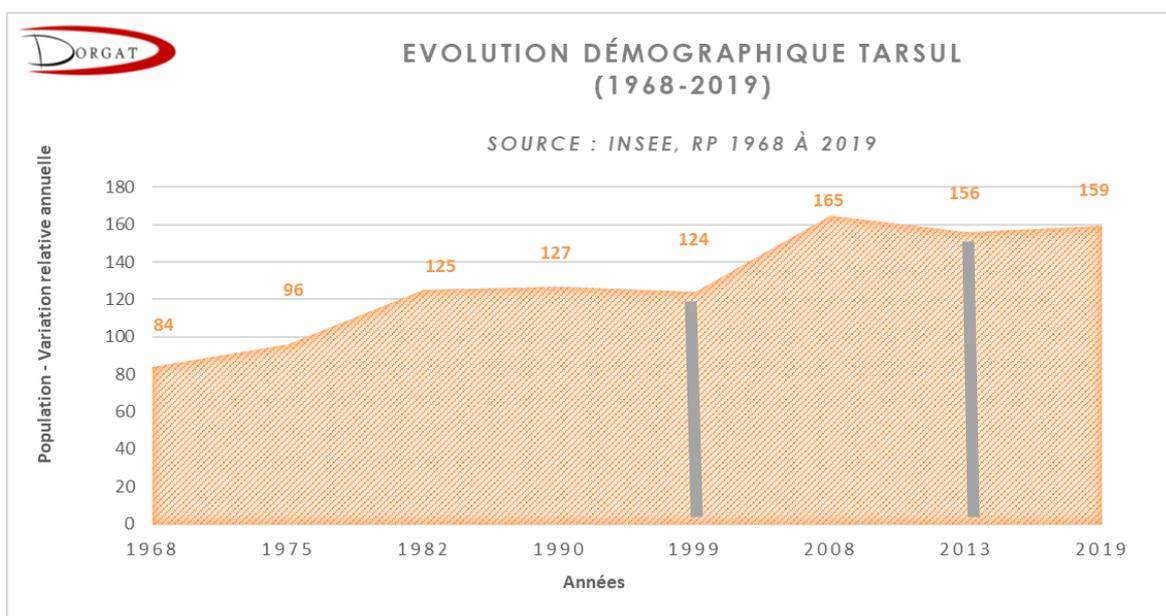


QUELLES SONT LES TENDANCES DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ?

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

Cadrage global

La population de Tarsul a presque doublé entre 1968 et 2019, connaissant une progression sensiblement continue sur la période. Toutefois, deux périodes de creux sont à noter en 1999 et 2013. En 2019, l'effectif de la population s'élève à 159 habitants.

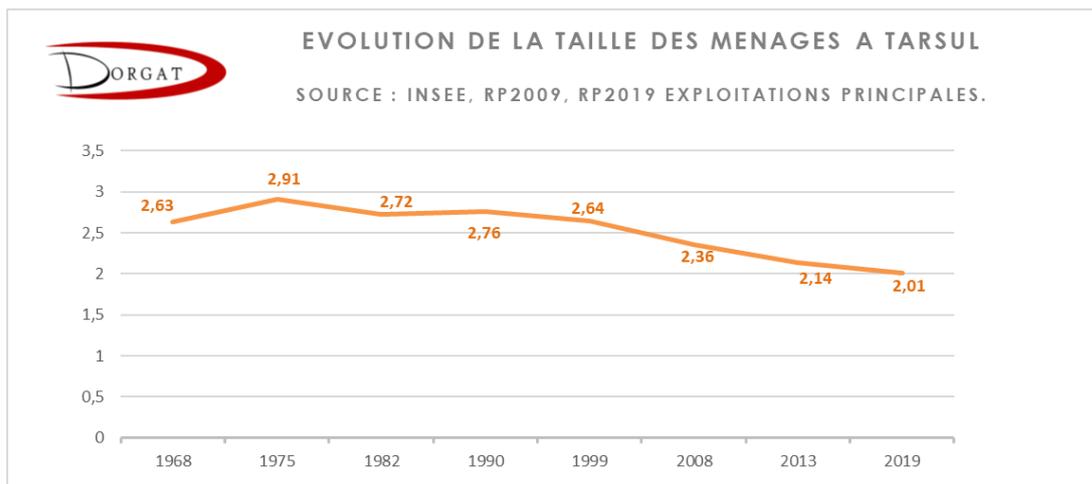


	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Logements	77	87	96	101	98	106	112	113
Résidences principales	32	33	46	46	47	70	73	79
Résidences secondaires et logements occasionnels	34	38	49	50	45	32	30	24
Logements vacants	11	16	1	5	6	4	9	10

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

Au cours du XIX^{ème} siècle, la population communale s'est considérablement réduite, passant d'environ 300 habitants en 1851 à environ 225 habitants au tournant du XX^{ème} siècle. Le déclin démographique dans un contexte d'exode rural s'est globalement poursuivi jusqu'en 1968, pour atteindre le minimum de 84 habitants. Depuis lors, l'effectif de la population a globalement cru pour atteindre quelques 159 habitants en 2019.

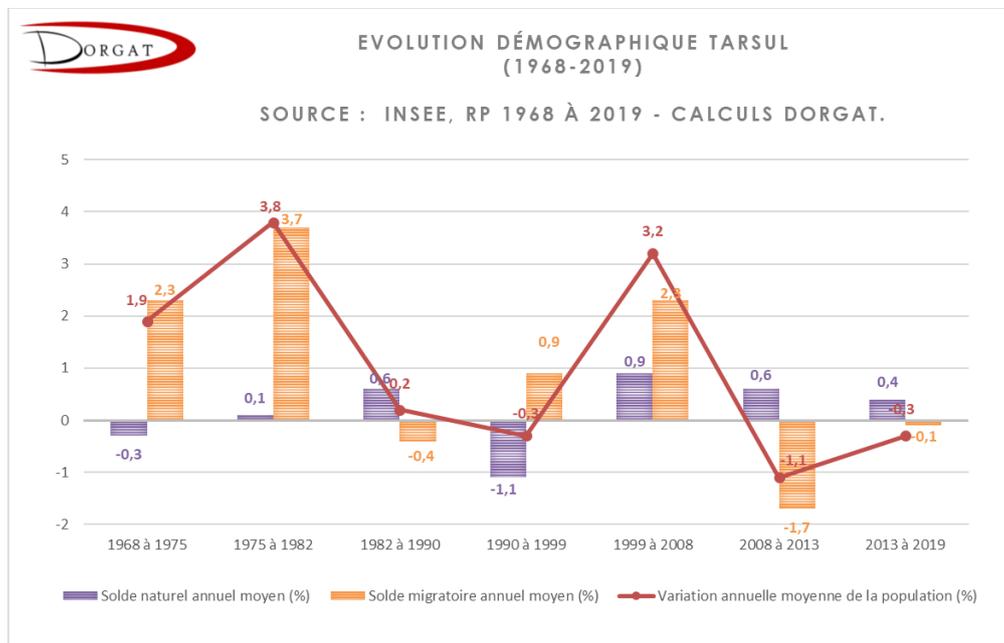
Toutefois, il faut noter que le village se caractérise par une certaine instabilité de sa population avec la succession de courts épisodes de croissance et de déclin démographique, et ce depuis plusieurs siècles. La période d'étude 1968-2019 n'y fait pas exception avec 2 pics de décroissance.



Cette évolution de la population est en partie liée à l'évolution des modes de vie et notamment à la diminution du nombre de personnes par ménages. D'après les dernières données disponibles, les ménages comptabilisaient 2.63 personnes en 1968 contre 2.01 en 2019.

Ce phénomène, observé au niveau national est nommé « desserrement des ménages ». Il a pour conséquence directe de nécessiter davantage de logements pour loger le même nombre de personne, du fait de la diminution du nombre d'habitants par foyer ; laquelle s'explique notamment par les nouvelles formes et typologies familiales, la réduction du nombre d'enfants par femme et par les situations de divorce et veuvage.

Une analyse plus fine de ces données, corrélée avec les chiffres clés de l'évolution démographique, permet de mettre en avant un lien entre l'évolution du nombre de personnes par ménages et l'évolution de la courbe démographique. En effet, entre 1975 et 1982 la taille des ménages augmente tandis que la population fait de même, ce qui traduit l'arrivée de nouveaux ménages avec enfants. Sur la même période, les taux de natalité et de mortalité diminuent.



Il apparaît que la commune de Tarsul est largement dépendante du solde migratoire quant à l'évolution de sa population. En effet, entre 1968 et 2019, le solde migratoire a globalement tiré la croissance de la population. Ainsi les périodes caractérisées par la plus forte croissance démographique à Tarsul coïncident avec les périodes durant lesquelles le solde migratoire était très important : +2.3% entre 1968 et 1975 pour un taux de croissance de +1.9% puis +3.7% entre 1975 et 1982 pour un taux de croissance de 3.8%. De même entre 1999 et 2008 avec +2.3% pour un taux de croissance de +3.2%. Les périodes de repli témoignent d'un solde migratoire plus faible. Toutefois, le solde naturel semble également avoir eu une influence importante dans la commune dans la mesure où ce dernier a oscillé entre -1.1% au plus bas et +0.9% au plus haut. La période 1990-1999 qui est caractérisée par un léger repli démographique s'explique par une dégradation du solde naturel (-1.1%), lequel engendre une restriction de la population alors que le solde migratoire demeure positif.

Sur la période 1968-2019, la population de Tarsul a globalement cru de +1.3% par an, passant de 84 habitants en 1968 à 159 en 2019. Malgré les courts épisodes de déprise, la dynamique démographique demeure donc positive. Ceci s'illustre par l'existence de phénomènes de reprise après chaque pic de perte d'habitants. On comprend donc que les phases de repli sont courtes et liées à des événements conjoncturels dans la mesure où le village tend à récupérer son effectif de population.

Depuis 2013, le taux de croissance de la population progresse et connaît une reprise, passant de -1.1% en 2013 à -0.3% en 2019. L'amélioration du solde migratoire (bien que toujours faiblement négatif) explique notamment cette amorce de reprise démographique ainsi que la dynamique favorable qui semble se mettre en œuvre.

L'évolution de la population de Tarsul est donc liée à deux facteurs :

- Un solde naturel qui varie depuis 1968 et qui est susceptible d'influer de manière importante sur la croissance de la population.
- Un solde migratoire plus instable mais qui est en mesure de tirer la croissance de la population avec l'accueil ponctuel d'un nombre important de nouveaux ménages, mais également sujet aux « chocs » conjoncturels.

L'analyse démographique démontre donc que la commune de Tarsul est une commune relativement attractive et caractérisée par un certain dynamisme démographique dans la mesure où sa population a cru de 75 nouveaux habitants entre 1968 et 2019. Bien que faible, la croissance se poursuit sur la période récente.

Une analyse approfondie des causes de l'évolution démographique

L'analyse des données INSEE disponibles entre 1968 et 2019 permet de mettre en avant une progression de près de +50% de la population de Tarsul. En 50 ans, la population a connu une variation relative annuelle moyenne de +1.3%, ce qui indique que cette commune rurale présente une certaine attractivité pour les ménages.

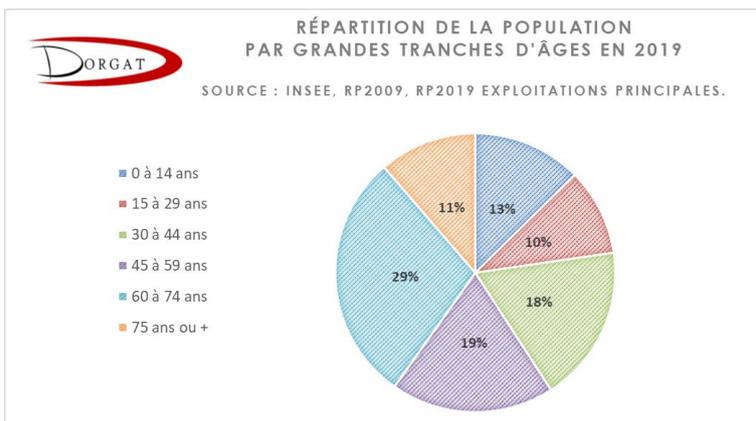
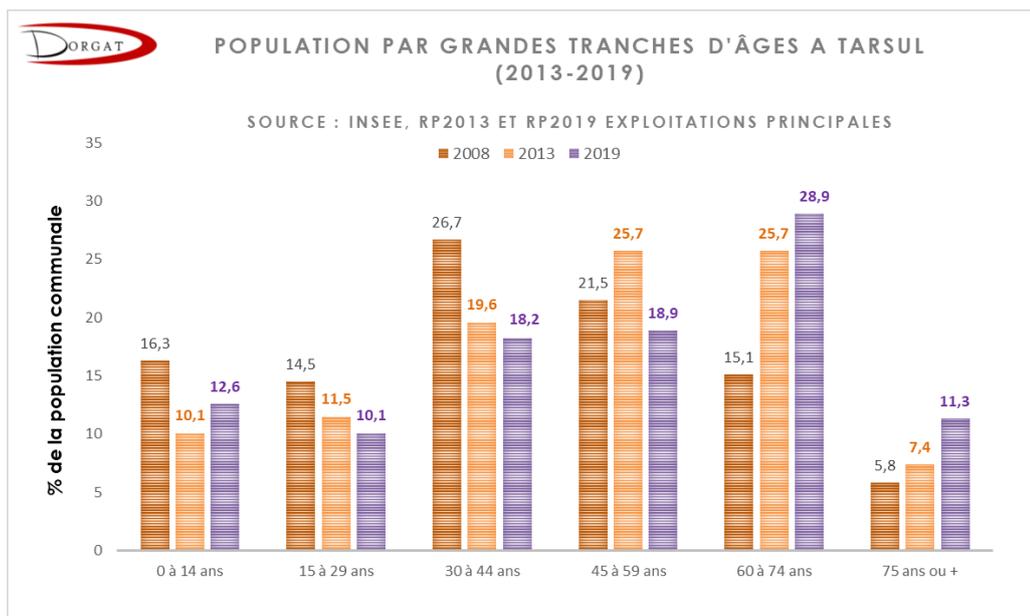
Sur la plage de référence pour l'élaboration de la Carte Communale : 2008-2019, la population est passée d'environ 165 à 159 habitants, soit une moyenne de -0.5 habitant par an pour une variation relative annuelle moyenne de -0.3%. La population s'est donc légèrement réduite, mais il faut en réalité constater la récupération partielle mise en œuvre dans la commune sur la période, laquelle a eu pour conséquence de rattraper la perte d'habitants enregistrée sur 2008-2013.

Depuis 1968, Marey-sur-Tille a connu 5 périodes démographiques :

- **Période 1968-1990** : durant ces 22 années, la dynamique héritée du début du XXème siècle se résorbe complètement pour permettre à la commune de renouer avec la croissance démographique. Le village passe ainsi de 84 habitants en 1968 à 127 en 1990. Les périodes 1968-1975 et 1975-1982 sont marquées par une progression rapide de la population tandis que la période 1982-1990 est plus modérée. Le solde migratoire est l'élément central qui tire la croissance sur l'ensemble de ces deux décennies avec un solde migratoire très important : +2.3% et +3.7%. Cet accueil de nouveaux ménages permet un rétablissement d'un solde naturel positif : -0.3% en 1968-1975 à 0.1% entre 1975 et 1982 puis 0.6% sur 1982-1990. Toutefois, la décennie 1980 démontre un ralentissement de l'accueil de nouveaux ménages avec un solde migratoire qui se dégrade et atteint les -0.4% en fin de période. Ainsi, alors que le taux de croissance démographique était de +1.9% entre 1968 et 1975 puis +3.8% entre 1975 et 1982, il tombe à +0.2% entre 1982 et 1990. Ces quelques 20 années ont donc été très dynamiques en termes de croissance de la population de Tarsul,
- **Période 1990-1999** : durant ces 9 années, la commune connaît une faible déprise démographique avec la perte de 3 habitants, passant de 127 habitants en 1990 à 124 en 1999. Cette période est donc marquée par une diminution de la population. Or cette réalité n'est pas liée à une perte d'attractivité du village dans la mesure où le solde migratoire demeure positif : + 0.9%. La perte d'habitants est liée à une dégradation du solde naturel : -1.1%, engendrée par une importante hausse du taux de mortalité sur 1990-1999 cumulée à une forte diminution du taux de natalité sur la même période. Dès lors, Tarsul a perdu des habitants en raison de nombreux décès non compensés par la naissance de suffisamment d'enfants, alors même que de nouveaux ménages s'installaient dans la commune.



- **Période 1999-2008** : au cours de ces 9 années, le village fait face à un épisode de forte croissance démographique, illustré par l'arrivée de 41 habitants. Alors que le solde naturel se rétablit pour atteindre 0.9%, le solde migratoire augmente considérablement pour atteindre les +2.3%. Par conséquent, davantage d'enfants naissent tandis que de nouveaux ménages s'installent dans la commune, tirant ainsi la croissance de la population à +3.2% ce qui est une progression importante pour une commune rurale. Tarsul atteint à cette occasion son plus fort effectif démographique recensé par l'INSEE, soit près du double de l'effectif de 1968.
- **Période 2008-2013** : pendant ces 5 années, une faible déprise démographique se fait jour, démontrant le caractère conjoncturel de ces événements. En 2013, 156 habitants sont recensés à Tarsul, soit 9 de moins qu'en 2008. Le village connaît donc une perte de population de l'ordre de : -1.1%. Alors que le solde naturel se maintient à +0.6%, le solde migratoire se dégrade fortement. Passant de +2.3% sur la période précédente à -1.7% entre 2008 et 2013. Ceci signifie que la perte d'habitants est exclusivement la conséquence d'un départ d'une partie de la population, justifiant d'un taux de croissance de -1.1%. La perte d'habitants apparaît toutefois comme conjoncturelle et modérée en ampleur.
- **Période 2013-2019** : les 6 dernières années du recensement INSEE témoignent de l'effort permanent de la commune ainsi que de son habilité à renouer avec la croissance démographique, immédiatement après une période de repli. En effet, la période est caractérisée par l'accueil de 3 nouveaux habitants, soit un taux de croissance de +0.3%. Ce retour à une dynamique favorable s'explique par le relatif maintien du solde naturel (+0.4%) ainsi que par l'amélioration du solde migratoire, bien que ce dernier demeure encore faiblement négatif (-0.1%). Une amorce de reprise démographique est donc engagée à Tarsul.



La Commune se caractérise par une amorce de déséquilibre démographique dans la mesure où les moins de 45 ans représentent 40.9% de la population. Ceci signifie que les plus de 45 ans sont majoritaires. La tranche d'âge la plus représentée est celle des personnes de 60 à 74 ans qui représentent environ 28.9% de la population municipale en 2019.

Ce **vieillessement et déséquilibre de la population** apparaît comme important et se renforçant dans la mesure où les 0-14 ans représentent seulement 13% de la population. Le rapport entre les différentes générations est disproportionné. Il est légitime de constater un vieillissement de la population entre 2008 et 2019. En effet, les 75 ans et plus représentent 11.3% de la population en 2019 contre 5.8% en 2008, tandis



que les 0-14 ans ne représentent plus que 12.4% contre 16.3% de la population en 2008. Toutes les catégories d'âges inférieures à 60 ans ont globalement réduit leur part au sein de la population municipale entre 2008 et 2019 tandis que les 60 ans et plus sont de plus en plus représentés : environ 30% de la population en 2019 contre 15% en 2008, soit le double.

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

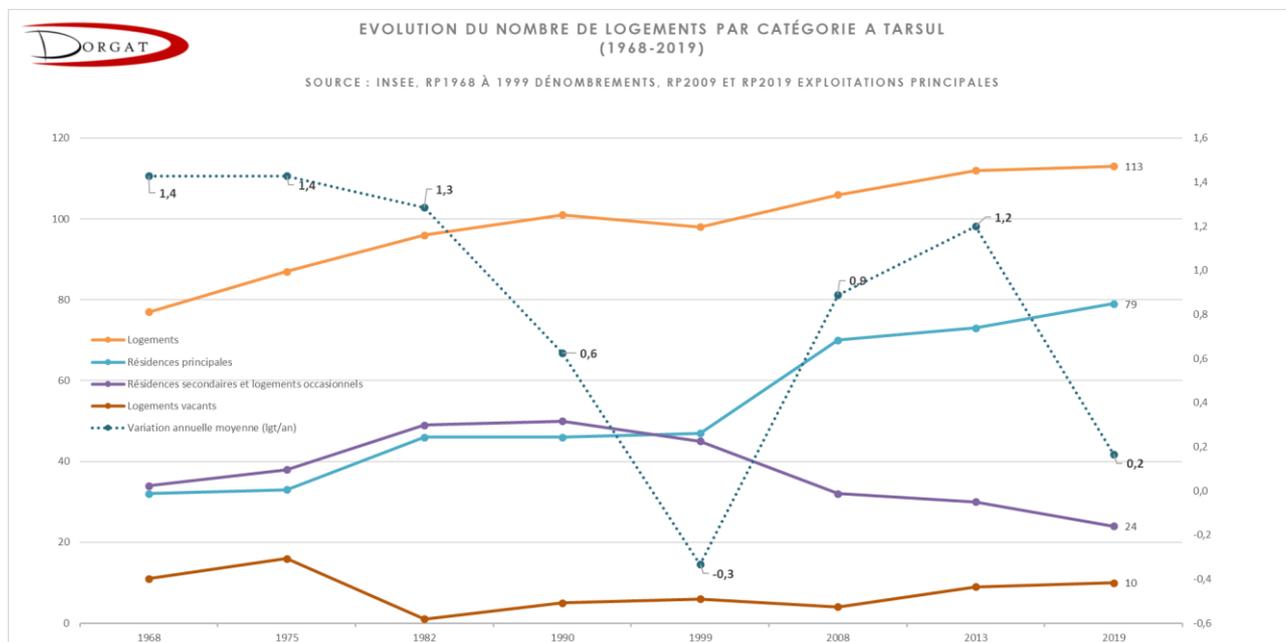
Un accueil de jeunes ménages est donc nécessaire afin d'anticiper et de contrer les conséquences de la dynamique actuelle et de renouer avec la dynamique traditionnelle observée à Tarsul. De plus, il semble que la période récente, et notamment le contexte de pandémie de COVID19, ait engagé cette dynamique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



B COMMENT EVOLUE ET SE COMPOSE LE PARC DE LOGEMENTS ?

Cadrage global

Une principale phase de croissance a été mise en avant lors de l'analyse de la courbe de croissance : 1975-1982. Cette phase de croissance se retrouve dans l'analyse de l'évolution du nombre de logements sur la Commune.



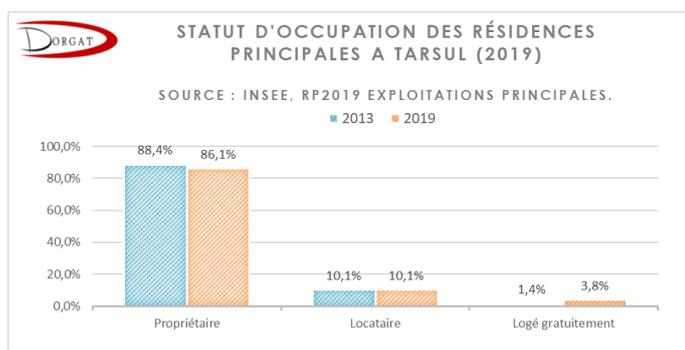
	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Logements	77	87	96	101	98	106	112	113
Résidences principales	32	33	46	46	47	70	73	79
Résidences secondaires et logements occasionnels	34	38	49	50	45	32	30	24
Logements vacants	11	16	1	5	6	4	9	10

Globalement, entre 1968 et 2019, 36 nouveaux logements ont été réalisés, soit environ +0.7 logement par an. Le parc a dans l'ensemble progressé de manière continue, passant de 77 logements en 1968 à 113 en 2019. Il faut toutefois mettre en exergue deux périodes de forte croissance du parc : 1968-1990 (+24 logements) et 1999-2019 (+15 logements) ainsi qu'une unique période de faible restriction : 1990-1999 (-3 logements).

En 2019, le parc de logements est composé d'environ 69.9% de résidences principales. Relativement ancien, il se compose selon l'INSEE de 10 logements vacants (le recensement étant antérieur à la pandémie de COVID19 et à ses effets sur l'attractivité des communes rurales intégrées à l'aire d'attraction d'une grande ville, ce nombre semble surévalué, le phénomène de vacance identifié par la passé a été peu à peu réduit à Tarsul).

Néanmoins, 24 résidences secondaires sont comptabilisées en 2019, nombre en diminution constante depuis 1990 et qui atteint le niveau le plus bas de toute la période d'étude INSEE. Globalement depuis 1968, le nombre de résidences secondaires s'est accru de 34 à 50 logements entre 1968 et 1990. Depuis lors, ce nombre ne fait que décroître pour atteindre 24 logements en 2019, soit une restriction d'environ -50%.

Les résidences secondaires ou occasionnelles représentent environ 21.2% du parc de logements, soit la part la plus faible enregistrée depuis 2008 (30.1% à l'époque). Cet état de fait démontre l'attractivité de la commune, laquelle est dans une certaine mesure, un lieu de villégiature bien que cette tendance se réduise de plus en plus. Il n'est pas envisageable de mobiliser ces logements dans le potentiel de renouvellement urbain dans la mesure où ils sont d'ores-et-déjà occupés et où leur statut est susceptible d'évoluer dans un avenir proche, reconvertis en résidence principale, soit par de futurs retraités, soit par des ménages jeunes désireux de délaissé leur domicile principal en ville au profit de ces logements secondaires dans un contexte de développement du télétravail et de modification des projets de vie.



Le parc de logements se compose à plus de 72.2% de résidences de grande taille (5 pièces et plus), proportion encore plus importante si on y inclut les logements de 4 pièces qui représentent la seconde typologie de résidence principale en nombre. Cette prédominance des logements de grande taille concorde avec l'habitat en milieu rural et l'attractivité résidentielle des communes rurales situées dans l'aire d'attraction de grandes villes telles que Dijon et à proximité de plus petits pôles tels qu'Is-sur-Tille.

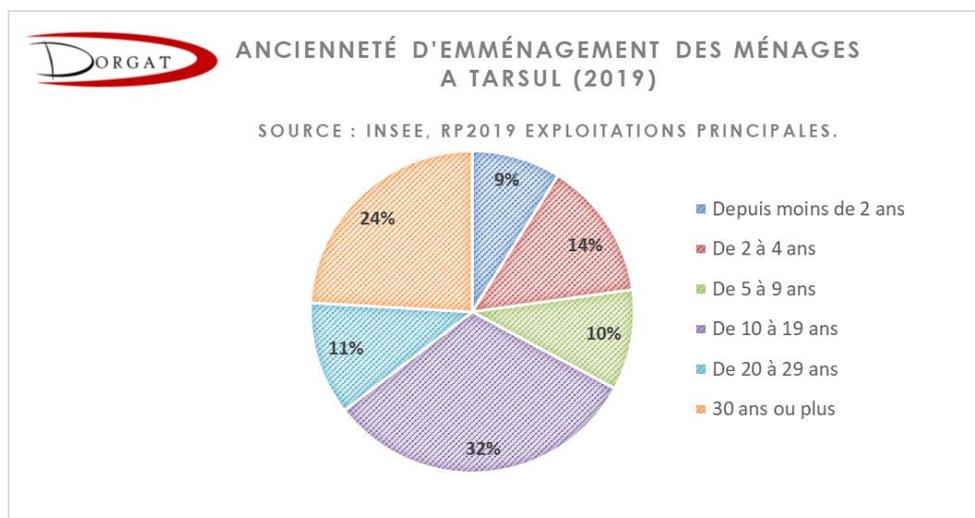
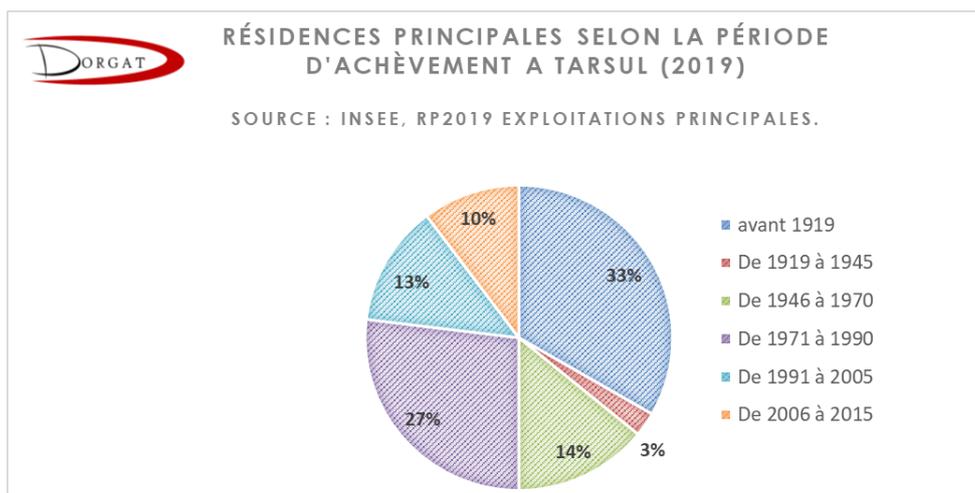
La Commune ne compte qu'un appartement sur son territoire et l'offre de petits logements est très restreinte, ne permettant pas de proposer une offre adaptée aux différents parcours de vie (notamment pour les jeunes actifs et les seniors). Cette prédominance des résidences principales de grande taille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

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

Ancienneté du parc de logements

Le parc de logements est globalement ancien puisque que près de 33% des logements sont antérieurs à 1945 selon l'INSEE. Toutefois, l'autre partie du parc a majoritairement été bâti entre 1971 et 1990, puis dans une moindre mesure entre 1991 et 2005. Ces périodes d'achèvement récentes des constructions coïncident globalement avec l'évolution de l'effectif de la population.

Près de 50% des logements ont été bâtis après 1971 ce qui implique qu'une grande partie des logements du parc du village sont relativement adaptés aux besoins et désirs des ménages actuels. En revanche, il est possible que l'ancienneté d'une partie significative du parc justifie l'existence de logements vacants.



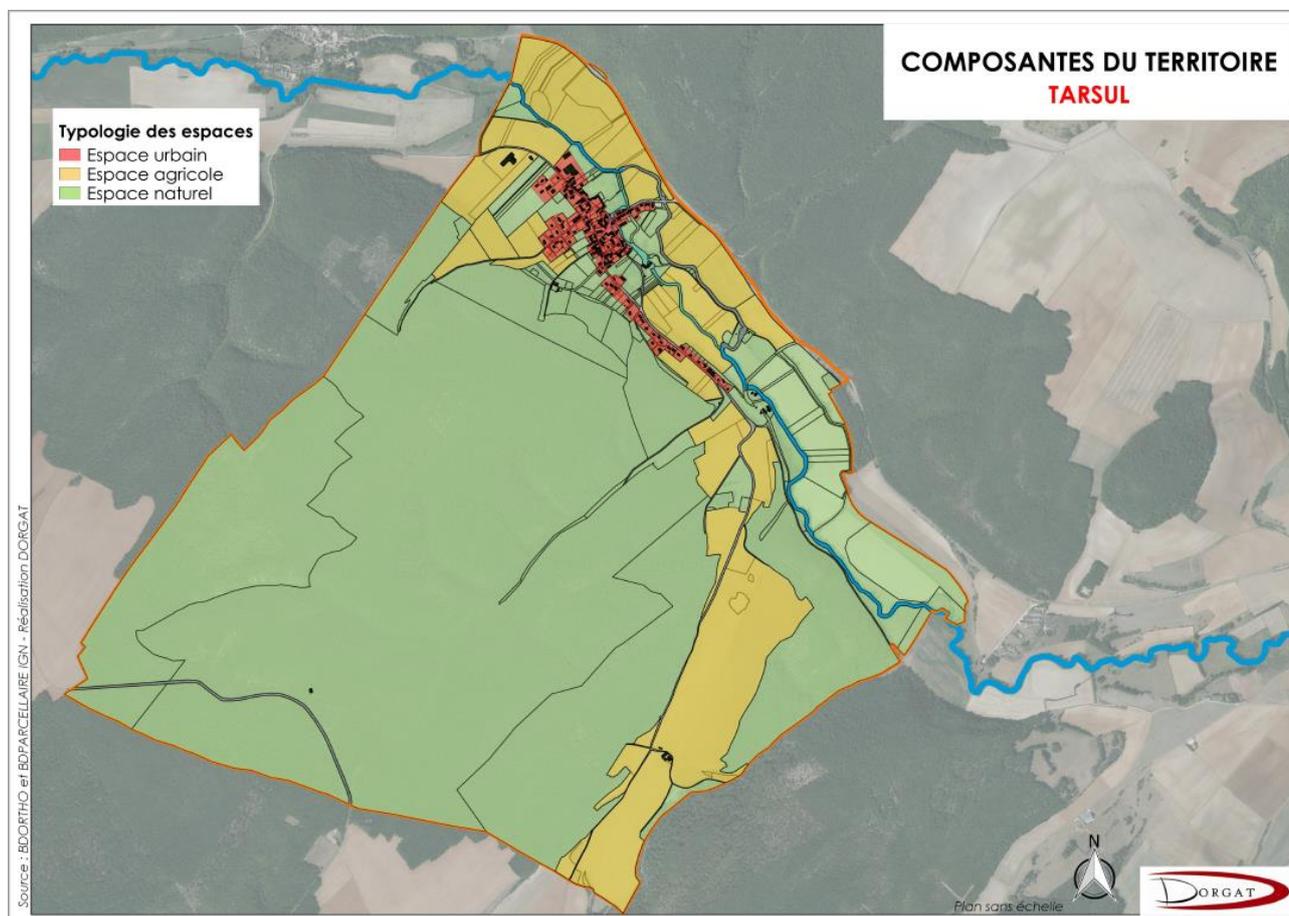
L'ancienneté du parc de logements est à mettre en corrélation avec l'ancienneté d'emménagement des ménages, lesquels sont implantés pour 35% depuis plus de 20 ans. Les habitants sont donc bien implantés à Tarsul. Cependant, près de 23% de la population est installée depuis moins de 5 ans, soulignant une importante attractivité de la commune qui continue d'accueillir de nouveaux ménages, preuve qu'il y fait bon vivre.

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

III. ANALYSE TERRITORIALE



QUELLES SONT LES PRINCIPALES COMPOSANTES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE



On constate que le territoire est peu urbanisé et que la majorité du sol est consacré aux milieux naturels (notamment de la forêt). L'autre grande composante économique du territoire est l'activité agricole, présente majoritairement autour des axes routiers, notamment sur un axe Nord-Sud et le long du cours de l'Ignon sur un axe Ouest-Est. Le bourg est concentré au Nord-Ouest du territoire puis s'étire le long de la rue de Vernot vers l'Est.

L'opportunité pour le village est de limiter l'étalement linéaire et de renforcer la compacité de l'espace bâti du centre ancien.



Vue du centre-bourg depuis le Nord-Ouest du village – Source : DORGAT

L'activité économique :

Entre 2008 et 2019, le nombre d'actifs de plus de 15 ans augmente sur la Commune, passant de 75.6% (de la population de 15 à 64 ans) à 82.2%. Ceci a eu lieu en parallèle de la baisse de la population municipale en âge de travailler, ce qui traduit le phénomène de vieillissement mis en exergue précédemment.

La **hausse du nombre d'actifs entre 2008 et 2019** peut être regardée dans une certaine mesure comme un facteur de stabilité de la population. Toutefois, il faut noter la baisse de la part d'actifs entre 2008 et 2013 (passage à 70.5% en 2013), suivie d'une hausse entre 2013 et 2019.

La hausse de la part d'actifs ne présente pas la même réalité entre 2008 et 2019 dans la mesure où la part de chômeurs s'est réduit de plus de moitié sur la période (6.7% à 2.2%) ce qui indique que la situation de l'emploi pour les habitants de Tarsul est celle du **plein-emploi**.

Concernant les inactifs, si leur part s'est réduite entre 2008 et 2019 (malgré une hausse ponctuelle en 2013), leur composition a évolué avec moins d'élèves/étudiants (-6.2 points de pourcentage) et d'autres inactifs (-2.8 points de pourcentage) contre plus de retraités (+2.4 points de pourcentage). Cette réalité est cohérente avec un vieillissement de la population, les retraités étant plus représentés et les jeunes de moins en moins.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité	2008		2013		2019	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Ensemble de la population de 15 à 64 ans	114	100%	111	100%	90	100%
Population d'actifs		75,6%		70,5%		82,2%
Dont actifs ayant un emploi		68,9%		64,8%		80,0%
Dont chômeurs		6,7%		5,7%		2,2%
Population d'inactifs		24,4%		29,5%		17,8%
Dont élèves, étudiants		8,4%		4,8%		2,2%
Dont retraités		10,9%		20,0%		13,3%
Dont autres inactifs		5,0%		4,8%		2,2%

Source INSEE

En tant que commune rurale peu pourvue en transports collectifs, l'importance de la voiture individuelle est majeure à Tarsul, les habitants en étant dépendant pour assurer la majorité de leurs activités et notamment de leur activité professionnelle. Ainsi, l'équipement automobile des ménages a cru entre 2008 et 2019 de sorte que si en 2008 près de 93.2% des ménages étaient dotés d'au moins une voiture, ils sont environ 96.2% en 2019. Toutefois, la part de ménages disposant de 2 véhicules ou plus s'est réduite de 64.4% en 2008 à 55.7% en 2019.

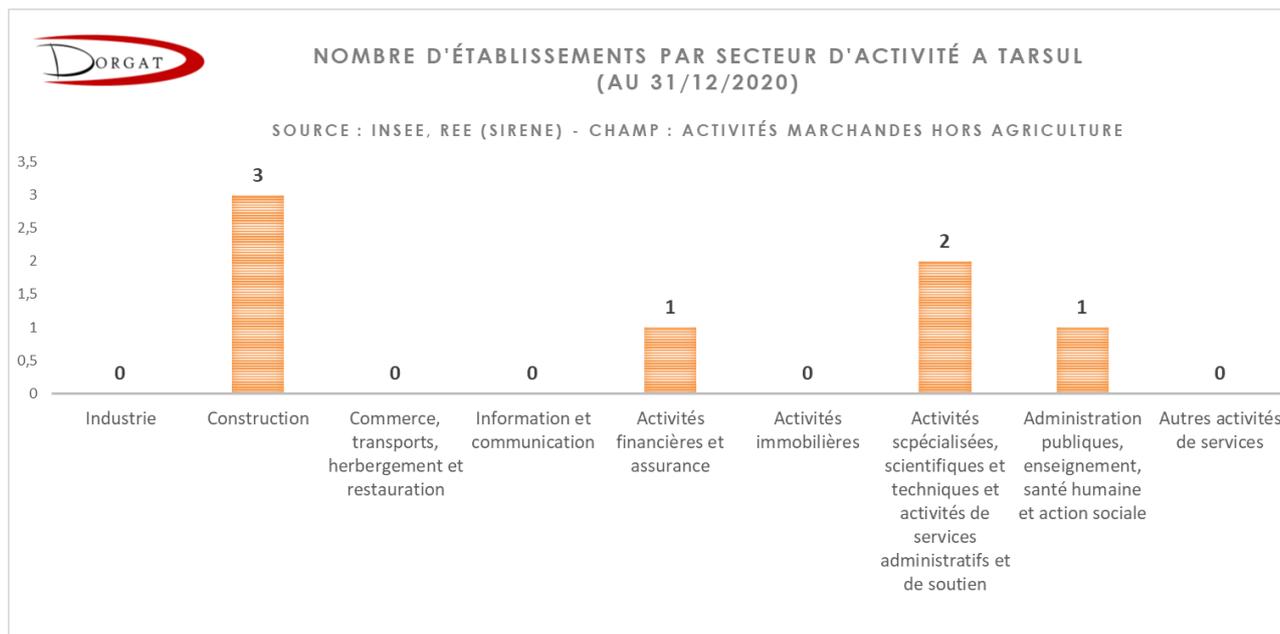
Equipement automobile des ménages	2008		2013		2019	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Ensemble des ménages	70	100%	73	100%	79	100%
Au moins un emplacement réservé au stationnement	44	63,0%	50	68,1%	58	73,4%
Au moins une voiture	65	93,2%	72	98,6%	76	96,2%
1 voiture	20	28,8%	27	37,7%	32	40,5%
2 voitures ou plus	45	64,4%	44	60,9%	44	55,7%

Source INSEE

L'activité économique sur le territoire communal est modeste mais s'est développée entre 2008 et 2019, passant de 5 emplois sur le territoire à 8. Le nombre d'actifs résidant et travaillant sur le territoire communal a progressé de 4 emplois en 2008 à 8 en 2019, ce qui signifie que la totalité des emplois dans la zone sont occupés par des habitants du village. Néanmoins, la majorité des habitants travaillent à l'extérieur : 89.5%, ce qui est significatif d'une commune rurale impactée par une dynamique de périurbanisation.

Emploi et activités	2008		2013		2019	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Nombre d'emplois sur la commune	5		7		8	
Actifs ayant un emploi résidant sur la commune	79		72		76	
Qui travaillent sur la commune	4	4,9%	6	8,8%	8	10,5%
Qui travaillent dans une autre commune	75	95,1%	65	91,2%	68	89,5%

Source INSEE



Au 31/12/2020, 7 établissements actifs étaient recensés à Tarsul, dont 3 dans le secteur de la construction et 2 dans les activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien. Les secteurs des activités financières et assurance et de l'administration publique sont également représentés par un établissement chacun. L'activité économique à Tarsul est donc modérée mais significative pour une commune rurale et connaît une certaine diversité.

Les équipements et services :

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

Quant aux équipements publics sur le territoire communal, il faut relever la **mairie**, **l'église Saint Brice** ainsi que le pôle social et de loisirs constitué de la **salle polyvalente**, **du terrain multisports et de l'espace de jeux installé rue du Tilleul**. De même, une aire de pique-nique est aménagée en entrée de ville sur le même axe routier. Les autres équipements publics sont souvent des ouvrages du XIX^{ème} siècle comme l'ancien lavoir, qui doivent davantage être regardés comme des éléments du patrimoine qu'il convient de préserver.



Espace de loisirs et multisports rue du Tilleul – Source : DORGAT



Salle polyvalente (gauche) et espace de loisirs en plein air rue du Tilleul – Source : DORGAT

Le caractère assez regroupé de l'urbanisation dans le centre-bourg ancien permet de répondre aux besoins de lien social. De même, les associations permettent de participer à cette composante essentielle du vivre ensemble. On recense ainsi au moins 6 associations :

- « La Tars'hulotte » dédiée aux activités artistiques et culturelles
- « Un autre regard sur l'art » dédié à l'artisanat, au bricolage et aux expositions
- « Les amis de Tarsul » dédiée aux relations sociales et aux loisirs
- « La pétanque de l'Ignon », dédiée à la pratique de la pétanque
- « AAPPMA la truite de l'Ignon », dédiée à la pêche
- « Club de la grosse bête », dédiée à la chasse

Point sur la scolarisation des enfants :

Concernant les cycles maternelle-primaire, les enfants sont scolarisés à l'école de Saulx-le-Duc, laquelle accueille quelques 46 élèves et est située à environ 5 minutes en voiture. Une navette assure les trajets depuis et vers l'école.

Concernant le cycle secondaire, les élèves sont scolarisés au collège Paul Fort à Is-sur-Tille et au lycée Hippolyte Fontaine à Dijon, desservis par les transports régionaux.

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

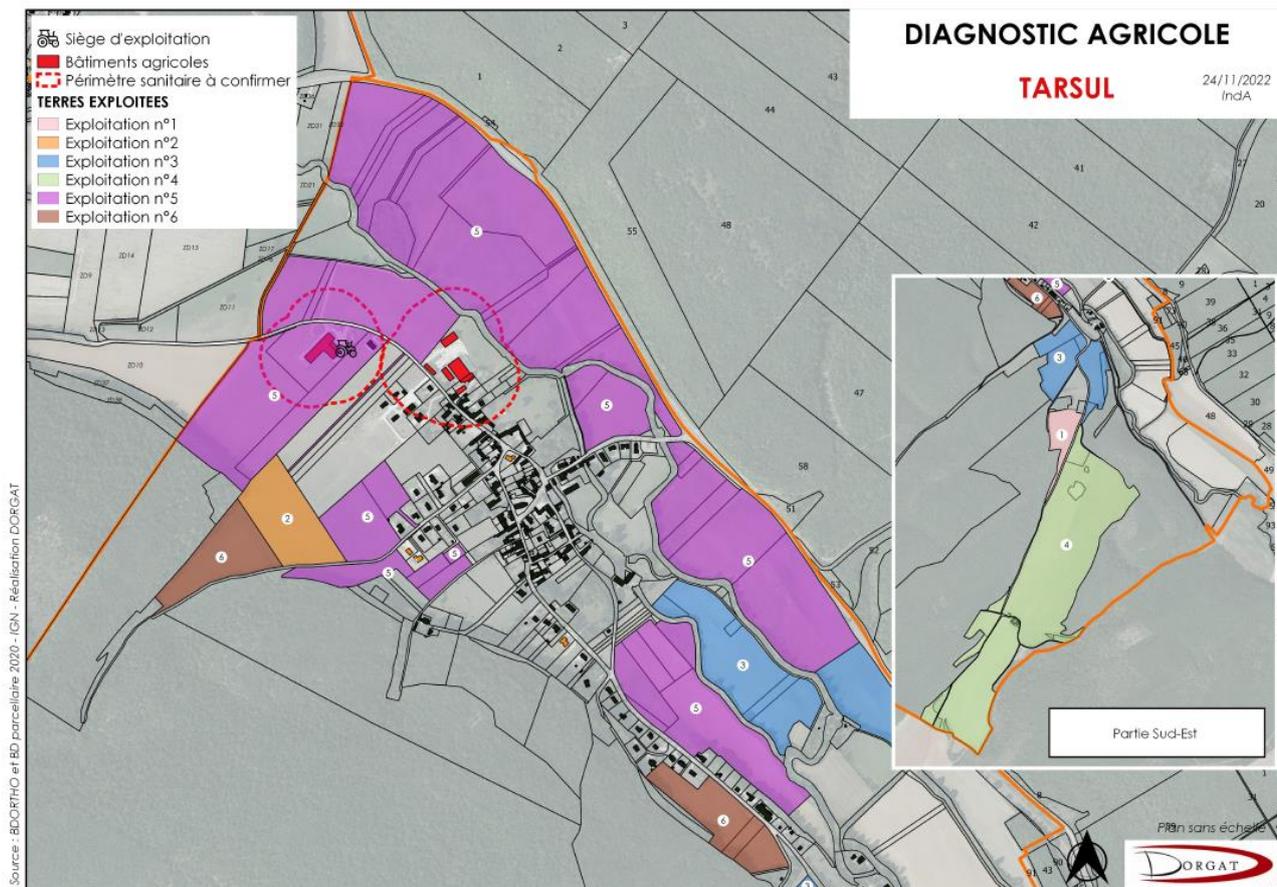
Les mobilités et les infrastructures de transport, ont une importance de premier plan pour la commune qui est intégrée à l'aire d'attraction de la métropole dijonnaise et qui se trouve impactée par une dynamique de périurbanisation avec des ménages qui travaillent en majorité à l'extérieur du village. La commune ne dispose pas de voie ferrée mais est desservie par les liaisons scolaires ainsi que par le réseau public régional de bus MOBIGO par la ligne LR101 de Is-sur-Tille à Chanceaux.

Afin de relier par le train le cœur de l'aire d'attraction à laquelle appartient la commune, à savoir Dijon, il est possible de réaliser un parcours multimodal en prenant le train à Is-sur-Tille (environ 10 minutes en voiture). Ce trajet en Train Express Régional (TER) est assuré par la SNCF à raison de 11 allers-retours par jour, pour une durée de trajet de l'ordre de 34 minutes, entre 6h18 du matin et 20h05 le soir. Tarsul présente donc un intérêt pour les travailleurs urbains qui souhaitent vivre dans un cadre rural en se déplaçant en transports en commun, ceci d'autant plus dans un contexte de développement du télétravail.

En matière routière, la commune de Tarsul est bien desservie par le réseau départemental dans la mesure où elle est traversée par la RD901 qui la relie notamment à la commune d'Is-sur-Tille à l'Est via la RD903, trouvant par la même occasion un accès très rapide à l'autoroute A31 (Autoroute de Lorraine-Bourgogne). Dès lors, le réseau autoroutier est accessible en moins de 20 minutes en automobile. En quelques 20 minutes vers le sud, il est possible de relier l'entrée nord de la métropole régionale qu'est Dijon et de profiter ainsi des commerces et services.



L'activité agricole :



L'activité agricole demeure importante à Tarsul, notamment au regard de l'usage qui est fait des sols ainsi que de la présence de plusieurs bâtiments agricoles. Les agriculteurs exploitent encore quelques terres autour de la trame urbaine, toutefois, la majorité des terres agricoles est localisée à l'écart de l'urbanisation, tout en étant mêlée avec les espaces naturels, en particulier forestiers.

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



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

Selon la base de données AGRESTE de la DRAAF (Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt) de Bourgogne-Franche-Comté pour le recensement agricole 2020, l'orientation technico-économique de la commune de Tarsul est les bovins à lait, tandis que la plupart des communes situées aux alentours sont consacrées à une production de type polyculture-polyélevage ou céréales/oléo-protéagineux.

Le même recensement fait état d'un total d'une unique exploitation agricole sur le territoire communal, soit aucune variation depuis le recensement de 2010. Ces données sont cohérentes et réalistes au regard des résultats de la réunion agricole ainsi que de ceux des questionnaires. A noter qu'un unique exploitant est recensé comme ayant son siège d'exploitation à Tarsul, mais que 6 exploitants exploitent des terres localisées au sein du territoire du village.

Le recensement agricole met en évidence une Surface Agricole Utilisée (SAU) en 2020 de 184 hectares, surface en hausse de 69 hectares par rapport au recensement de 2010 (115 ha). Au regard de ces données, il est légitime de confirmer l'importance de l'activité agricole à Tarsul ainsi que le dynamisme de cette activité en raison de la vaste et croissante part de la surface communale quelle représente, soit aujourd'hui environ 20%. A Tarsul depuis 2010, la SAU et la Production Brute Standard (PBS) ont progressé respectivement de 60.5 et 55%.

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



Il faut donc garder à l'esprit que des surfaces agricoles, peuvent être manquantes. Malgré certains aspects lacunaires, le RPG permet tout de même de mettre en évidence que la culture des céréales et les prairies sont significatives à l'échelle de la commune.

Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2020
Source : RPG20 – Géoportail

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

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

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

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

Aucune exploitation n'est concernée par une Appellation d'Origine Protégée/Contrôlée (AOP/AOC) ni par de la vente directe. Une exploitation est intégrée à un GAEC.

Le tableau suivant met en évidence les exploitations intervenant sur le territoire de Tarsul selon les conclusions de la réunion agricole tenue avec les exploitants :

EXPLOITATIONS AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE TARSUL										
P = PROPRIETAIRE										24/11/2022
L = LOCATAIRE										
N° SUR CARTE	SIEGE SOCIAL	TERRES EXPLOITEES (HA)	DETAILS TERRES	TYPE D'EXPLOITATION	AOP	BATIMENTS SUR LA COMMUNE	ICPE	Vente directe	GAEC / COOP	PROJETS RECENSES
1	VERNOT	4,5	140 ha (L) COURTIVRON 4,5ha (L) TARSUL	Céréales + oléagineux	/	/		/	/	/
2	ECHALOT	3,1		Céréales + bovins à viande + bovins à lait	/	/		/	/	/
3	VERNOT	20	6 (P) + 14 (L)	Céréales	/	/		/	/	/
4	AVELANGES	63	63 (P)	Céréales + oléagineux + prairies + volailles	/	/	OUI déclaration	/	/	/
5	TARSUL	62		Bovins à lait (150 VL)	/	Stabulation, bâtiments de stockage, silo	OUI déclaration	/	GAEC BUNTZ	Extension stabulation actuelle sur site
6	MOLOY	5,7								
		158,3								

n°6 non présent --> emprises matérialisées par les autres exploitants
 En bleu : surface calculée par logiciel car non renseignée

Aucun dispositif d'irrigation des cultures ni contrainte ou problématique de desserte particulière ne sont évoqués par les exploitants.

En l'état, un projet en matière agricole est recensé à Tarsul et consiste globalement en l'extension sur site de bâtiments d'exploitation. Toutefois, ce dernier n'a que peu ou pas impact sur le développement de l'urbanisation résidentielle dans la mesure où le périmètre sanitaire agricole est préexistant.

Dans l'ensemble, l'activité agricole demeure importante à Tarsul. Organisée de façon globale à l'extérieur du bourg, elle n'est quasiment pas menacée par les perspectives d'urbanisation et de développement. De plus, les terres non urbanisées les plus proches du centre sont généralement des espaces non exploités par l'activité agricole. Néanmoins, de rares terres agricoles sont exploitées à proximité des habitations. Il convient donc de traiter de la manière la plus convenable cette situation afin d'assurer une bonne articulation entre ces espaces agricoles et urbains.



Champs cultivés et boisements sur les hauteurs en arrière-plan – Source : DORGAT

B

QUELS SONT LES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION ?

Le patrimoine communal :

La Commune possède quelques équipements et espaces publics mais la qualité urbaine du bourg est principalement liée aux composantes architecturales des logements privés. Notamment aux bâtiments en pierre de Bourgogne, aux murs d'enceintes en pierre sèche en limite de voie publique, à la végétation présente sur les parcelles privées et en bordure du domaine public... L'environnement naturel et agricole du village participe à sa mise en valeur. Tarsul est un village rural qui se démarque par la qualité de son centre ancien.



Le rivière Ignon (rue de Courtivron/ du Tilleul) – Source : DORGAT

Tarsul est caractérisé par la présence de l'eau de par la rivière Ignon qui traverse le village du Nord-Ouest au Sud-Est à proximité de la trame urbaine. Elément central du village, ses abords tant privés que publics sont mis en valeur par des aménagements sobres et qualitatifs. Cette influence s'illustre notamment par la présence d'écluses, d'un ancien moulin et d'un **lavoir**. Implanté au centre du village en bordure de l'Ignon, le lavoir du milieu du XIXème siècle présente une architecture simple mais de qualité. Fermé de murs en pierre de Bourgogne, sa face Ouest est ouverte de 6 arches en arcs plein-cœur. L'édifice est un marqueur identitaire du village et participe de sa mise en valeur.



Le lavoir de Tarsul et la rivière Ignon – Source : DORGAT

Le patrimoine communal inclut l'**église Saint-Brice** du XV^{ème} siècle mais ayant été rebâtie au XIX^{ème} siècle. Entourée du cimetière municipal et fermée d'un haut mur d'enceinte en pierres, elle est située au cœur du bourg.

Le patrimoine est notamment lié au culte, comme en témoigne l'**oratoire** situé rue de Courtivron. Cette construction en pierres abrite un Christ en bois et est surmonté d'un bas-relief de coquille Saint-Jacques accompagné d'une croix en pierre ; attestant ainsi de l'intégration de la commune dans le chemin de pèlerinage de Saint-Jacques de Compostelle.



Eglise Saint-Brice de Tarsul (gauche) et oratoire du chemin de Saint Jacques de Compostelle (droite) – Source : DORGAT

La richesse architecturale est de nouveau mise en évidence par les constructions privées au sein du bourg. Le caractère très minéral des constructions est contrebalancé par l'environnement végétal des parcelles privées et/ou du domaine public, traités globalement de façon sobre et qualitative.



A titre d'exemple, une **bâtisse du centre-bourg** (*photo ci-dessus*), située rue du Tilleul. Cette construction massive en pierres sur étage et une imposante maison de bourg, ceinte d'un muret en pierre surmonté d'un grillage agrémenté d'une glycine. La régularité de la façade ainsi que la qualité des matériaux et du traitement des extérieurs font de cette maison un élément du patrimoine bâti du village. De plus, cette construction jouxte un bras canalisé de l'Ignon et comprend des vannes permettant de réguler le flux de la rivière.

De même, l'ancienne forge également située sur le cours de l'Ignon, est un élément de patrimoine communal tant en raison des caractéristiques architecturales du bâti qu'en raison du témoignage du passé industriel de la commune.

Au Sud-Est du bourg, il est possible de constater l'existence d'une vaste demeure « bourgeoise » du XIX^{ème} siècle, sise au centre d'un parc arboré entre les rues de Vernot et de la Forge. La « Villa Meurgey » est un témoignage de la Belle Epoque et du passé industriel de la commune dans la mesure où elle fut bâtie pour loger la famille du propriétaire de l'usine du village.



La « villa Meurgey » du nom des propriétaires initiaux – Source : DORGAT

De même, au Sud de la rue de la Combe Marie, est implanté un château dont les angles sont agrémentés de 2 tourelles. Un forme de donjon massif est érigé à côté du bâtiment. L'édifice fait face au bourg et le surplombe depuis les hauteurs, à la lisière de la forêt. Il est donc visible en plusieurs points de Tarsul et est considéré comme une composante identitaire essentielle du village.



Château de Tarsul – Source : DORGAT

Du village de Tarsul, se dégage une atmosphère pittoresque et champêtre agréable, au regard de la qualité du centre bâti et de la présence des espaces naturels et agricoles, mis en valeur par le passage de l'Ignon. Le patrimoine historique et architectural est significatif et il est nécessaire de veiller à sa préservation dans un contexte de périurbanisation, lequel s'accompagne d'un risque de banalisation du paysage.

Le réseau d'eau potable :

L'eau potable est gérée par le syndicat intercommunal à vocation unique (SIVU) de Tarsul-Courtivron.

La source assurant l'alimentation en eau potable du syndicat est un puits avec station de pompage localisé à l'entrée du village voisin de Courtivron, entre les deux communes.

L'autorisation de prélèvement date de 1967 et le volume prélevé s'élève à environ 1900 à 2000m³ par mois pour l'ensemble du syndicat. Ce qui correspond à **environ 14000m³ annuels pour Tarsul** et environ 9000m³ pour Courtivron. L'activité agricole plus importante à Tarsul explique le rapport de consommation entre les deux villages. La réserve est jugée abondante par le Président du syndicat, même en période de sécheresse.

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

Les autres réseaux :

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

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

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

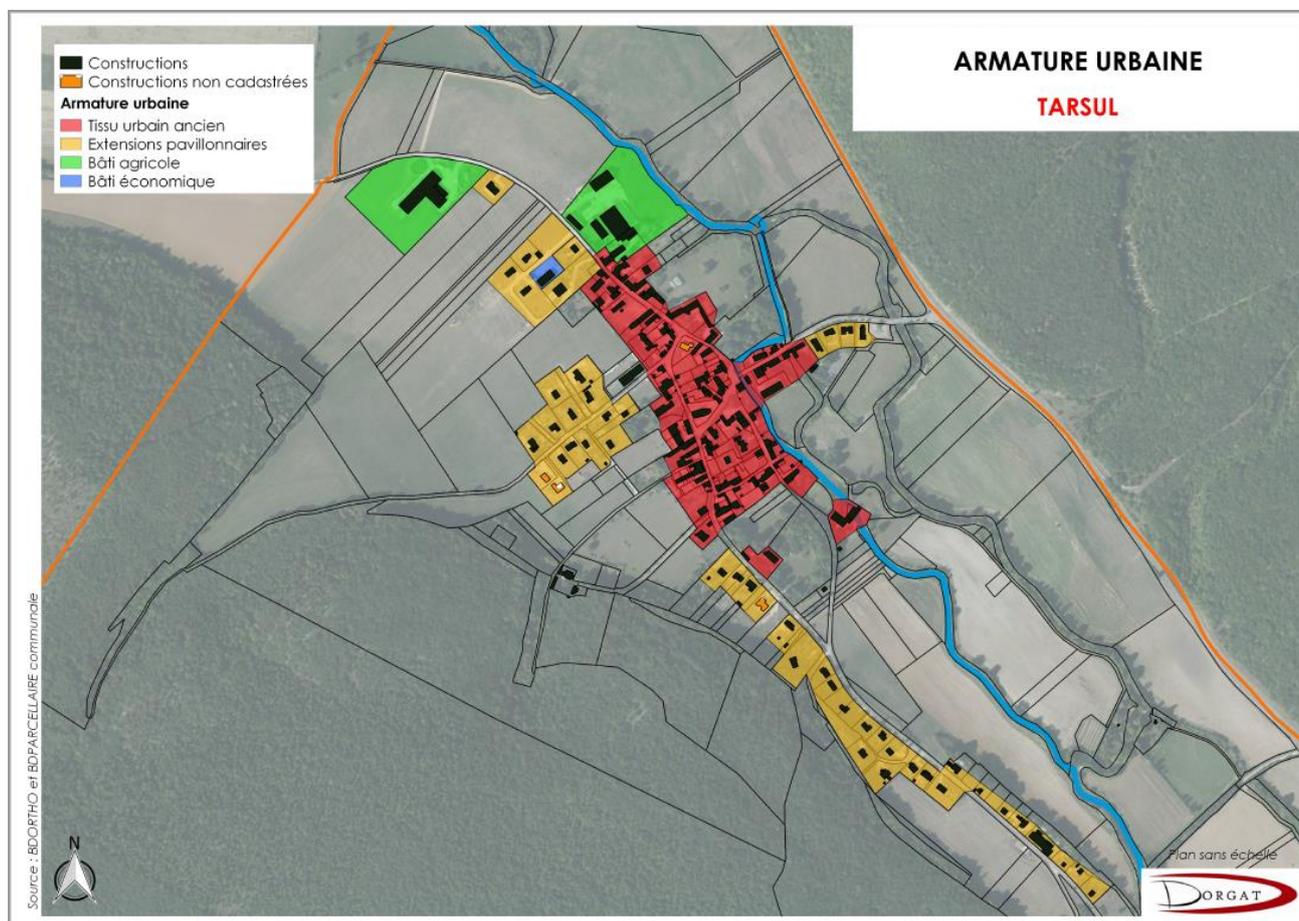
D'un point de vue communal et intercommunal, l'organisation de la collecte et du traitement des déchets s'appuie sur les éléments suivants :

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

IV. ANALYSE URBAINE ET PAYSAGÈRE

A

QUELLE EST LA STRUCTURE URBAINE ACTUELLE DU VILLAGE ?



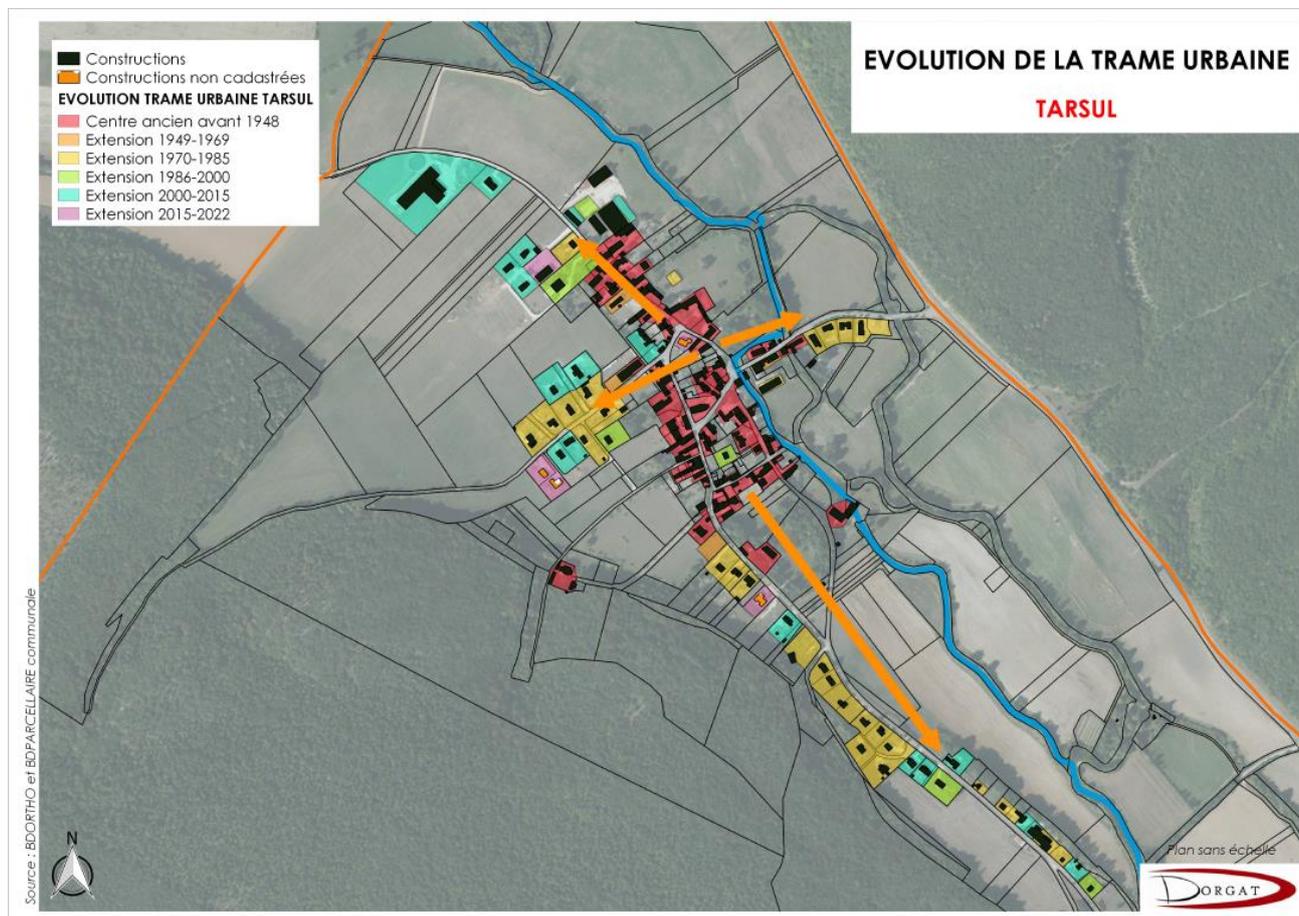
Le bourg de Tarsul est installé au creux de la vallée creusée par l'Ignon, laquelle est entourée par des collines globalement couvertes de forêts au Nord et au Sud et se prolonge le long de la rivière sur un axe Ouest-Est. Un écart de constructions très modéré est situé au lieu-dit « la canconnière » au Sud.

L'armature urbaine de Tarsul est quelque peu contrainte par la topographie et les éléments naturels tels que le ruissellement ou encore le cours de la rivière Ignon. Dès lors, la **structure urbaine** actuelle est dite de type « **carrefour** » dans la mesure où le centre historique est installé au croisement de plusieurs axes routiers, et est caractérisé par une relative concentration du bâti autour du pôle central constitué par l'église et la place du monument aux morts. L'urbanisation s'est majoritairement installée en parallèle de l'Ignon, sur sa rive Sud. Toutefois, la structure urbaine historique a été perturbée suite aux constructions successives, lesquelles ont notamment étiré considérablement l'urbanisation le long des axes de communication, en particulier vers le Sud-Est. Un enjeu de limitation de l'étalement linéaire et de la trame urbaine est mis en évidence afin de redonner de la compacité au village.

En dépit de cette réalité, le bourg n'est découvert qu'après avoir emprunté un chemin traversant des espaces naturels et agricoles, et ce qu'importe la provenance. Le village apparaît alors sur les rives de la rivière, encadré d'un environnement verdoyant et arboré en arrière-plan. Tarsul bénéficie en cela d'un paysage pittoresque de village rural, même si les extensions pavillonnaires successives en étalement linéaire représentent un enjeu, en ce qu'elles sont susceptibles de porter atteinte au paysage.

B

COMMENT A EVOLUE LA TRAME URBAINE ?



Le centre ancien se compose de grosses résidences implantées, pour la plupart sur rue ou en retrait mais closes par un mur ou demi-mur de pierres, parfois surmonté d'un grillage en fer-forgé. Il se caractérise par une certaine homogénéité des matériaux et formes architecturales. Plusieurs constructions présentent un intérêt architectural et/ou patrimonial (cf *partie patrimoine communal*). Le tissu bâti historique antérieur à 1948 est globalement regroupé entre les rues de l'Abreuvoir et de Courtivron, au croisement de plusieurs voies.



Tissu bâti dense dans le centre ancien de Tarsul – Source : DORGAT

L'urbanisation du village après 1948 est restée très modérée jusqu'au début des années 1970. Ainsi, quelques constructions neuves ont vu le jour au sein ou à proximité immédiate du centre historique. La plupart d'entre elles avaient une vocation économique ou non résidentielle.

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

Ces extensions consistent en des pavillons neufs implantés au centre de vastes parcelles, ce qui rompt avec l'organisation urbaine traditionnelle observée jusque-là dans le village.

Les grandes extensions pavillonnaires 1970-1985 sont les suivantes :

- 1- A l'Est sur la rue du Tilleul après le cours de l'Ignon, apparaissent des pavillons suivant un étalement linéaire sur un côté unique de la voie.
- 2- A l'Ouest, sur la rue de la Combe Marie, un ensemble de 6 pavillons est érigé de part et d'autre de la voie mais certains d'entre eux introduisent la typologie du lotissement à Tarsul dans la mesure où 4 pavillons sont implantés de telle sorte qu'ils bénéficient d'accès communs.



Etalement pavillonnaire rue de la Combe Marie – Source : DORGAT

- 3- Au Nord de la rue de Courtivron, la dynamique est également mise en évidence mais selon des proportions bien plus modérées.
- 4- Au Sud du village sur la rue de Vernot, un étalement linéaire considérable est initié durant la période sur une distance de près de 750m depuis le centre ancien de Tarsul vers l'extérieur. Cet étalement urbain engendre une importante consommation foncière sans optimiser la gestion de l'urbanisation. L'évolution de l'urbanisation alors engendrée se distingue par le fait que la rue de Vernot est urbanisée successivement sur un seul côté de la voie ; tout d'abord sur sa partie Sud depuis la sortie du bourg, puis une alternance est observée à environ 500m avec un basculement de l'urbanisation sur la face Nord de la voie. De la sorte, aucun pavillon de cette extension linéaire ne fait face à une autre construction à l'exception de celui situé au niveau de l'alternance en question.



Etalement pavillonnaire en étalement linéaire rue de Vernot – Source : DORGAT

Après 1985, le développement pavillonnaire se poursuit mais à un rythme et dans des proportions très réduites. Le changement principal tient en la localisation des nouvelles constructions qui tendent à s'insérer dans les espaces laissés libres entre la trame urbaine historique et les extensions pavillonnaires des années 1970-1980. Les premiers efforts de renouvellement urbain sont donc mis en œuvre, bien que des extensions en étalement urbain soient toujours visibles dans la mesure où elles répondaient à la logique d'urbanisation majoritairement mise en œuvre à l'époque dans le pays. Ainsi, la trame urbaine se trouve étirée encore davantage vers l'extérieur.



Maison individuelle en étalement urbain au Nord du bourg de Tarsul – Source : DORGAT

A partir du tournant du XXI^{ème} siècle, un développement urbain significatif est mis en évidence. L'étalement pavillonnaire connaît un regain d'activité. En l'absence de document d'urbanisme, des constructions ont vu le jour d'une manière conduisant à aggraver la situation d'étalement linéaire préexistante. La consommation d'espaces agricoles au profit de l'étalement pavillonnaire démontre l'attractivité qu'a connu Tarsul sur une période récente.



Construction pavillonnaire neuve en renouvellement urbain sur la rue du Vernot – Source : DORGAT

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

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



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

Méthodologie :

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

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

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

Définition des notions abordées :

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

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

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

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

Présentation des données :

Le tableau ci-dessous permet de dresser l'état des surfaces artificialisées identifiées au titre du Portail de l'Artificialisation des Sols. A noter ici que la notion d'artificialisation englobe de manière générale celle de la consommation (des terres consommées sont nécessairement artificialisées, mais des terres artificialisées peuvent ne pas être consommées).

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

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

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

Données du portail de l'artificialisation – OAS

	Total emprise artificialisée	À vocation d'activités	À vocation d'habitat	À vocation mixte	À vocation inconnue
2011	0	0	0	0	0
2012	1337	0	1337	0	0
2013	0	0	0	0	0
2014	0	0	0	0	0
2015	1750	0	1750	0	0
2016	0	0	0	0	0
2017	491	491	0	0	0
2018	0	0	0	0	0
2019	0	0	0	0	0
2020	5555	1040	4515	0	0
TOTAL	9133	1531	7602	0	0

Les données du portail de l'artificialisation des sols mettent en avant un potentiel de terres consommées d'environ **0.9 hectares**, en majorité dédiés aux besoins de l'habitat.

Étude de consommation par photo-interprétation 2011-2021 :

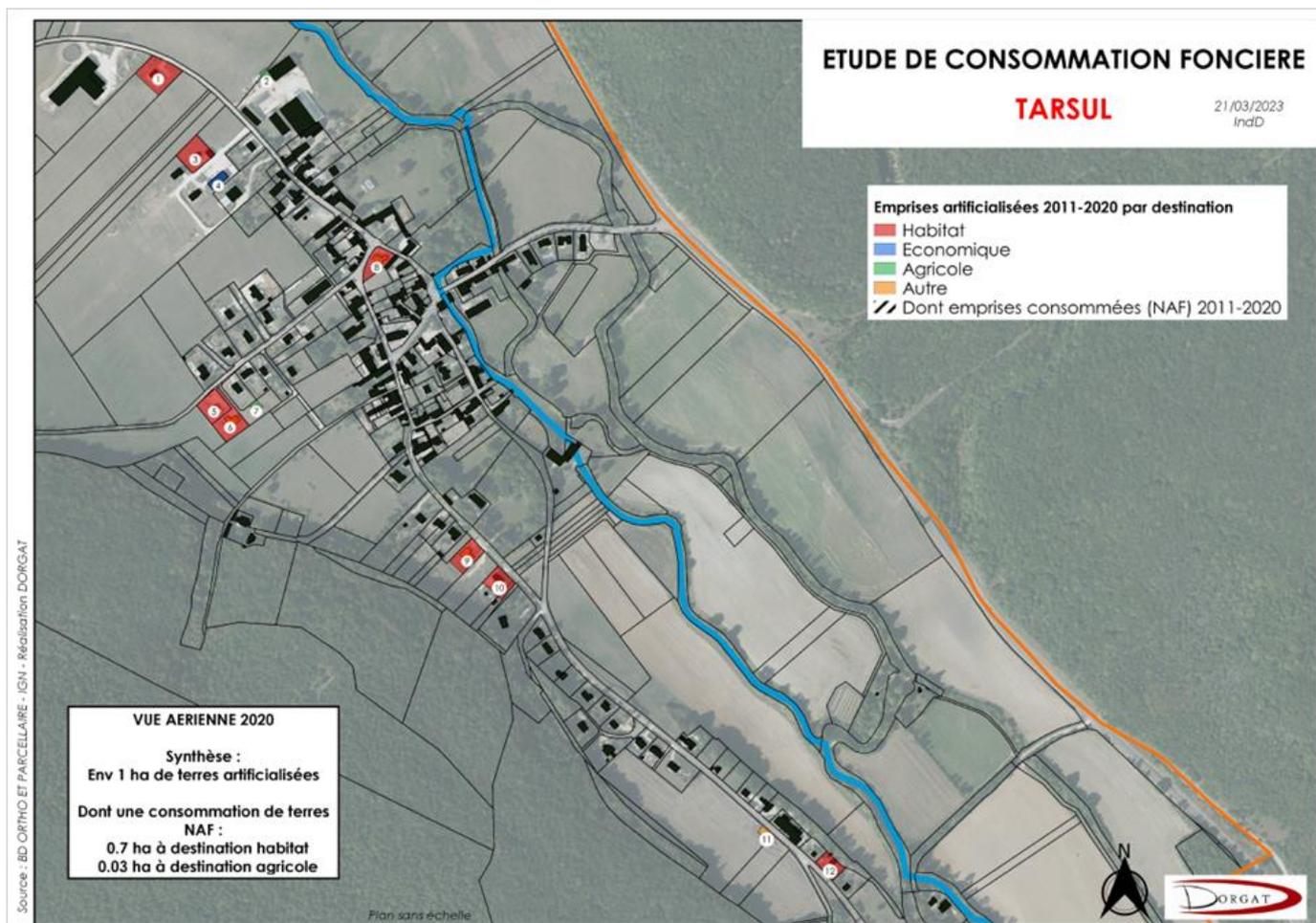
L'étude par photo-interprétation se base sur les BD ORTHO de l'IGN de 2020 et de 2010 (à défaut de base de données aérienne de 2011).

N°	SURFACE EN M ²	TYPOLOGIE CONSOMMATION FONCIERE				DESCRIPTION
		HABITAT	ECONOMIQUE	AGRICOLE	AUTRE	
1	1938	1938				Maison d'agriculteur entrée de ville nord
2	215			215		Extension hangar agricole entrée ville nord
3	1489	1489				Pavillon dans nouvel ensemble pavillonnaire nord
4	351		351			Bâtiment économique PME (BTP) dans ensemble pavillonnaire
5	1278	1278				Pavillon ouest du bourg
6	1464	1464				Pavillon ouest du bourg
7	177			177		Abris pour chèvres
8	1073	1073				Pavillon neuf au cœur du centre-bourg
9	1167	1167				Pavillon neuf direction sud
10	1099	1099				Pavillon neuf direction sud
11	282				282	Semble être un équipement technique ?
12	822	822				Pavillon (à confirmer car mauvaise visibilité)
	11355	10330	351	392	282	

Soit environ **1 ha à destination d'habitat**. Globalement, l'emprise des terres consommée est légèrement supérieure à celle constatée sur la période par l'Observatoire de l'Artificialisation des Sols (OAS). Or, la différence demeure minime et est très certainement liée à une différence d'analyse entre les deux études concernant la surface retenue pour certaines constructions lorsque ces dernières sont sises sur de vastes parcelles cadastrales, comme c'est par exemple le cas pour l'espace n°1. Pour cette raison, les **données de l'Observatoire de l'artificialisation des sols (OAS) seront préférentiellement retenues** en ce qu'elles sont quasi identiques à celles de l'étude par photo-interprétation en matière résidentielle.

Pour la période 2021-2022, la base de données officielles SIT@DEL2 ne recense aucune construction nouvelle sur la période. Par conséquent, le potentiel d'urbanisation pour la période de la Carte communale ne devra subir aucune réduction à cet objet.

Synthèse des analyses sur les 10 dernières années		Total potentiel sur 10 ans	Période supplémentaire de 5 ans (pour une durée de CCo projetée sur 15 ans)	Total potentiel sur 15 ans
Terres consommées	0.9 Ha	0.9 / 2 = 0.45 Ha	(0.45/2) / 2 = 0.11 Ha	0.56 Ha



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

Il faut noter que les surfaces consommées accueillent désormais sept logements neufs, sous la forme de pavillons. Ces derniers ont été érigés selon deux logiques différentes : certains en étalement urbain tandis que d'autres ont participé à l'effort de renouvellement urbain.

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

Dans la poursuite des objectifs de la loi climat et résilience, le potentiel d'artificialisation et de consommation théorique des sols pour les 10 ans à venir correspond à la consommation mise en évidence dans l'étude de consommation foncière, réduite de 50%. Dans la mesure où cette Carte communale opère une projection sur +15 ans, un prorata est pris en compte pour les 5 années supplémentaires. Ainsi, environ 0.56 ha de terres sont théoriquement consommables d'ici décembre 2036.

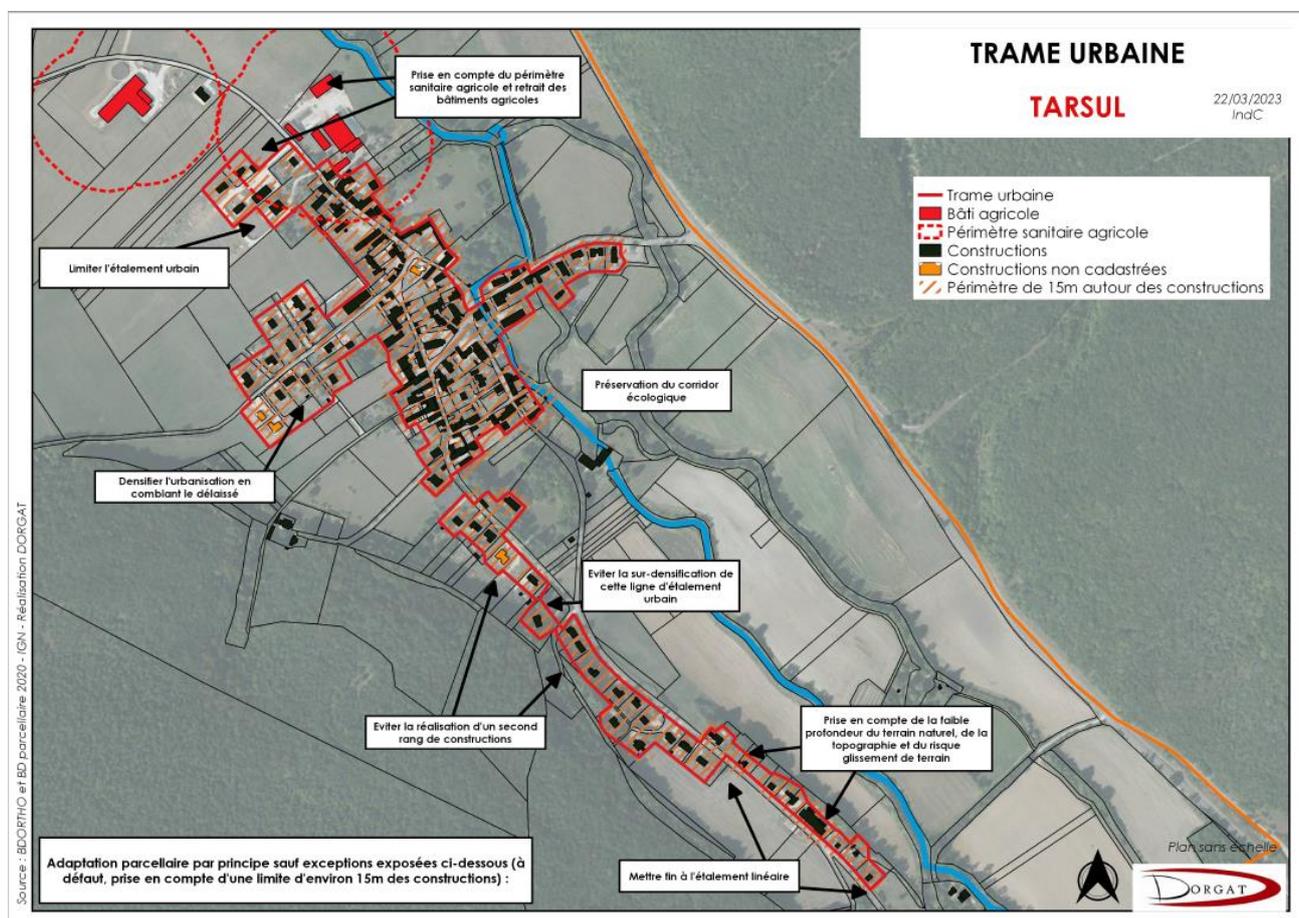
Le potentiel théorique de consommation d'espaces NAF d'ici décembre 2036 est donc de 0.56 ha, au regard des orientations de la loi climat et résilience, bien que celle-ci n'ait pas vocation à s'appliquer directement à la commune, laquelle est couverte par un SCoT.

V. LES CAPACITÉS DE RENOUVELLEMENT

A QUELLE EST L'EMPRISE DE LA PARTIE ACTUELLEMENT URBANISEE ?

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

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



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

Le tracé de la trame urbaine vise essentiellement à renforcer les franges urbaines, à recentrer l'urbanisation en centre-bourg et à éviter l'étalement urbain, notamment en entrée de ville. De même, les composantes naturelles telles que la ripisylve de l'Ignon limitent l'extension de la trame urbaine.


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

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

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

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

- Le recensement est relativement ancien : 2019, et comporte des lacunes potentielles dans la méthodologie mise en œuvre pour sa réalisation. Le recensement peut en effet constater une situation temporaire, conjoncturelle. Par exemple, un moment ou plusieurs logements sont en cours de vente ou de remise en location.
- Il est antérieur à un épisode inédit qu'est celui de la crise du COVID19. Or cette crise a engendré des conséquences multiples au sein de notre société, parmi lesquelles un afflux d'habitants vers les communes situées à proximité des villes moyennes. Les alentours de la métropole Dijonnaise ont connu cet afflux et il apparaît que Tarsul, qui est un village intégré à l'aire d'attraction de Dijon, n'a pas échappé à cette dynamique. De la sorte, des logements autrefois vacants ont été remobilisés.

Le nombre de logements vacants à remobiliser dans la commune est inférieur aux données de l'INSEE puisqu'il s'agit de mobiliser uniquement les biens qui excèdent un pourcentage de vacance saine de 6% du parc.

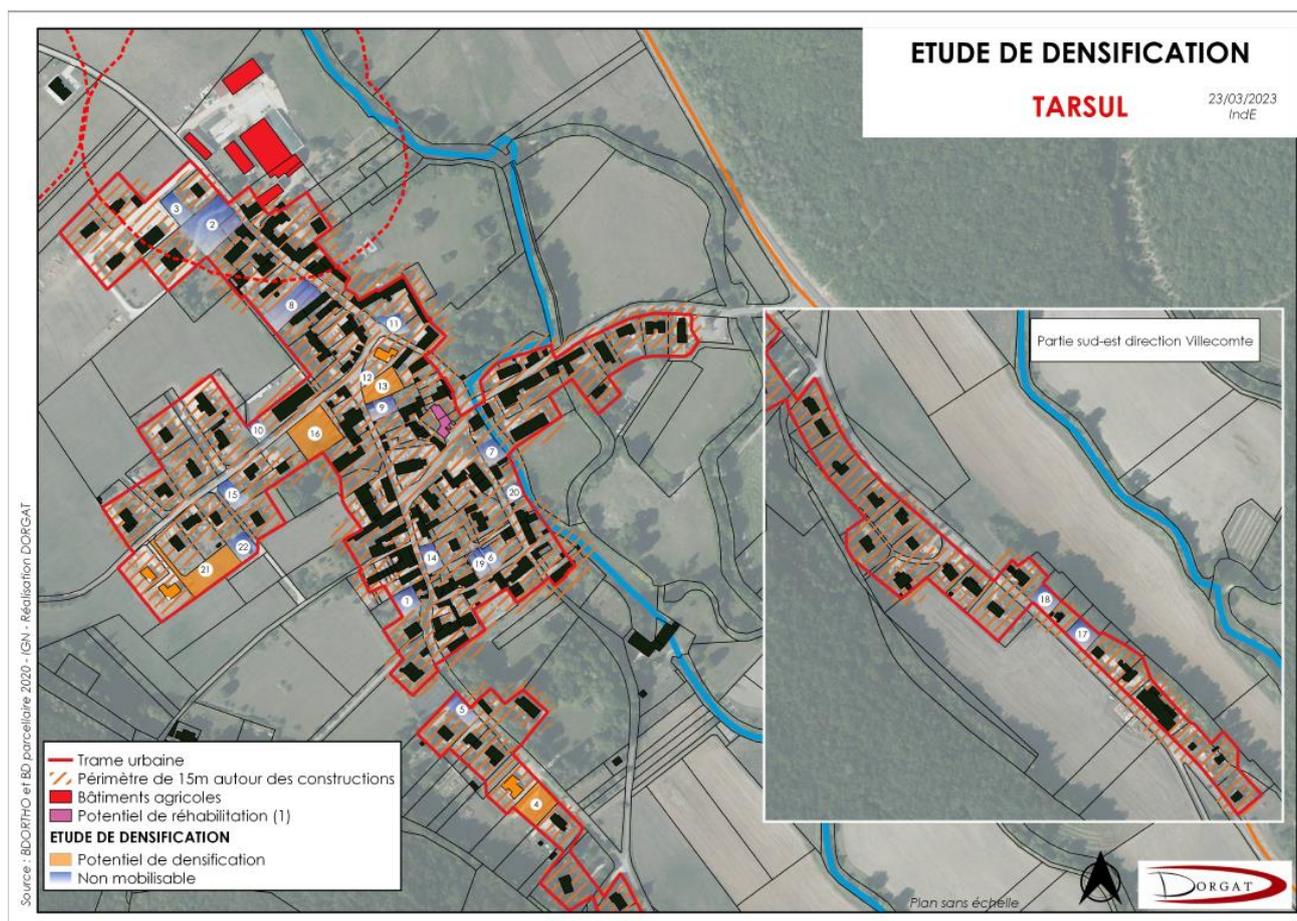
Le maintien d'un certain pourcentage de vacance immobilière est nécessaire pour éviter d'aggraver les situations de tensions foncière et afin de permettre l'accueil immédiat de nouveaux habitants. En effet, en cas de vacance nulle, un territoire n'est pas en mesure d'accueillir, même temporairement, de nouveaux ménages.

Sont ainsi comptabilisés **3 logements vacants** (6% du parc représentant 6.78 logements, on déduit ces derniers des 10 mis en évidence par l'INSEE pour aboutir à 3 logements remobilisables) auxquels s'ajoute **1 bâtiment pouvant faire l'objet d'une réhabilitation (ou le cas échéant d'une démolition-reconstruction)**.

Les capacités de renouvellement sans constructions neuves s'élèvent donc à 4 logements potentiels. Il convient d'intégrer et de prioriser leur mobilisation dans les projections démographiques, en poursuivant ainsi la dynamique actuelle.

ETUDE DE DENSIFICATION :

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



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

Dans le cadre de cette étude de densification, la surface minimale théorique pour considérer l'existence d'un espace interstitiel a été portée à 600m², en considération de l'organisation actuelle du village et des objectifs de densification et de modération de la consommation de l'espace.

Espaces interstitiels à Tarsul selon leur caractère mobilisable ou non pour le renouvellement urbain :

NUMERO	SURFACE en m ²	Mobilisables	Non mobilisables en création de logements	
		DENSIFICATION	NON-MOBILISABLE	
1	497		497	
2	1822		1822	Périmètre sanitaire agricole
3	471		471	Périmètre sanitaire agricole
4	950	950		Parcelle favorable 1 logement
5	468		468	Insuffisant
6	267		267	Insuffisant
7	440		440	Insuffisant + pas accès
8	1163		1163	Espace utilisé stationnement association chasse + potentiel extension sur existant
9	470		470	Insuffisant
10	272		272	Insuffisant
11	396		396	Insuffisant
12	160		160	Insuffisant
13	799	799		Potentiel
14	419		419	Insuffisant + pas accès
15	450		450	Insuffisant
16	1564	1564		Potentiel
17	557		557	Faible profondeur avec topo et végétation qui retient la pente (risque glissement EE)
18	500		500	Faible profondeur avec topo et végétation qui retient la pente (risque glissement EE)
19	367		367	Insuffisant
20	248		248	Insuffisant
21	1525	1525		Potentiel à questionner (2nd rang)
22	516		516	Surface + déjà occupé
TOTAL	14321	4838	9483	
Surface en HA		0,4838		
Nbr lgrm/si 12/ha		5,8056		

Au sein de ce potentiel, **l'espace interstitiel n°21 pose question dans la mesure où il se trouve en partie en second rang et est actuellement utilisé pour des animaux domestiques**, son urbanisation est donc sujette à réflexion. (Réflexions à porter commission + DDT et SCoT)

Dans l'ensemble, **4 espaces interstitiels mobilisables** sont identifiés, pour une **emprise globale d'environ 0.48 hectares**. Dans une démarche de modération de la consommation des espaces, et alors même que le SCOT n'en impose pas une définie, une densité minimale brute de 12 logements à l'hectare est appliquée à l'ensemble du potentiel. Il est toutefois rappelé que la densité demeure théorique dans la mesure où elle ne peut être imposée par les outils de la carte communale. Sa seule vocation est en conséquence de servir de base à l'élaboration des projections démographiques.

En outre, il est souligné également que les services de l'Etat n'entendent plus anticiper les problématiques de rétention ou de mixité de destination (un espace pouvant être mobilisé pour créer autre chose que du logement compte-tenu de la mixité de destination admise au sein du futur règlement (annexes, équipements, local d'activité...)). Bien que cette problématique ne soit pas traduite au niveau des données mobilisées, elle n'en reste pas moins bien réelle. Le fait que les élus ne l'intègrent pas dans les projections constitue en soi un objectif de modération de la consommation de l'espace. En application de cette méthodologie, les 4 espaces interstitiels identifiés permettent d'envisager la création d'environ **4 logements au sein de l'enveloppe urbaine**.

Ceci porte le **nombre de logements mobilisables à environ 8 logements en renouvellement urbain** : dont 3 en remobilisation de la vacance, 1 en réhabilitation et 4 au sein des espaces interstitiels.

VI. LES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

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

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

Données d'entrée	
Population 2020	159
Population nouvelle 2020-2022	0
Base population 2022	159
Résidences principales 2020	79
Résidences principales 2020-2022	0
Base résidences principales 2022	79
Taux d'occupation 2020 réévalué	2,050
Taux d'occupation projeté 2037	2,01
Objectif démographique 2037	185
Taux de croissance annuel moyen en %	1,00
Accueil de populations nouvelles sur 15 ans	26
Besoin théorique en nouveaux logements	
Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population	2
Nombre de logements nécessaires pour l'accueil de nouveaux habitants	13
Besoin théorique total	14
Capacités de renouvellement	
Logements vacants (>6% parc)	3
Réhabilitations	1
Logements programmés	0
Espaces interstitiels	4
Total	8
Besoin en extension de nouveaux logements	
nombre de logements en extension	6
Besoin en extension en ha (12 lgts/HA)	0,53

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

Les chiffres à une ou deux unités près n'ont aucun intérêt. La Carte Communale établit un projet de développement durable et se sont donc des ordres de grandeurs qui sont recherchés ici, d'où le souci de toujours arrondir les résultats. Il s'agit de définir le nombre de logements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants via plusieurs calculs qui aboutiront à une estimation du nombre de logements à bâtir, une fois qu'auront été pris en compte les capacités de création de logements déjà existantes dans le bourg actuel par la réhabilitation, la mobilisation de la vacance, l'aménagement des espaces interstitiels...

Pour rappel :

- Entre 2008 et 2019 la commune a enregistré une croissance démographique annuelle moyenne de -0.3%
- Entre 1999 et 2019, cette croissance était portée à +1.3 % par an
- Le SCOT ne fixe aucun objectif démographique mais limite le rythme de constructions annuelles entre 23 et 46 logements par an pour les 17 « communes rurales » de la Communauté de Communes.

Le desserrement de la population :

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

En 2020, le nombre de résidences principales est estimé à 79. Les ménages de Tarsul comptent 2.01 personnes en moyenne en 2020 selon l'INSEE, cependant la taille des ménages est réévaluée à la hausse suite à l'analyse territoriale. En effet, depuis le recensement de 2019, la commune semble avoir connu un phénomène de remobilisation de la vacance et de réhabilitation du tissu bâti, occasionnant un accroissement de population ne produisant pas de consommation foncière nouvelle et donc de nouvelle construction (il n'est donc pas possible de compatibiliser l'accroissement de la population entre 2020 et 2022 à partir des données SIT@DEL2 comme cela est fait habituellement). Par conséquent, le nombre d'habitants par ménages est nécessairement plus élevé qu'il ne l'était lors du recensement de 2019.

Pour ces motifs, il est convenu de considérer une taille des ménages de l'ordre de 2.05 habitants par ménage. Toutefois, le phénomène de desserrement des ménages doit toujours être pris en compte au titre de son influence sur les projections d'évolution du nombre de logements en ce que :

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

Il est possible d'estimer que le taux d'occupation à échéance de la Carte Communale sera de **2.01 habitants par ménage**, ce qui engendrera un besoin de 2 nouveaux logements pour permettre le maintien de la population, afin de compenser le desserrement des ménages pour la population actuelle.

Les capacités de renouvellement :

Deuxièmement, outre le calcul du nombre de constructions à réaliser pour tenir compte du desserrement des ménages, il convient de prendre en compte la possibilité de création de logements mobilisables au sein de la trame urbaine de la Commune, via : les logements vacants au-delà d'un taux de fluidité de 6%, les réhabilitations, les espaces interstitiels.

Il a été vu que les **capacités de renouvellement à Tarsul étaient de 8 logements** :

- Environ 3 logements en remobilisant la vacance immobilière
- Environ 1 logement en réhabilitant (ou reconstruisant sur l'emprise) une bâtisse du bourg
- Environ 4 logements en construisant au sein de la trame urbaine sur les espaces interstitiels

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

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

Le développement de la commune doit être maîtrisé, c'est-à-dire que l'urbanisation ne doit être ni trop forte ni trop faible. L'accueil de nouveaux habitants est la pierre angulaire de ce développement, permettant de pallier au phénomène de vieillissement de la population constaté sur la commune. Toutefois, le renouvellement démographique ne doit pas être trop important puisque la commune pourrait ne pas être en mesure d'accueillir un afflux de nouveaux habitants. En outre, le cabinet rappelle que la détermination de l'objectif démographique doit répondre à une nécessaire adaptation aux capacités d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Pour cette raison, il est estimé à **6 logements** le nombre de logements à **produire en extension**, ce qui demeure très modéré. De plus, la modération est observée également en matière de consommation d'espace puisque la même densité de 12 logements par hectare sera utilisée pour définir l'ampleur de cette extension.

Pour cela, la création de logements en extension est envisagée sur une surface de 0.53 ha, soit environ l'équivalent du potentiel théorique de consommation d'espaces NAF pour les 15 ans à venir mis en évidence par l'analyse de la consommation « loi climat » (écart inférieur à 0.03 ha).