

**MASTER Ville, Habitat et Transition Ecologique**

**RAPPORT DE STAGE PROFESSIONNEL (UE 801)**

# **Dynamiques socio-spatiales des communes rurales françaises. Les incidences pour leurs croissances**

**Présenté par Pierre RIGAUX**

**Lieu du stage :** AMN Conseils-Topos : Toulouse

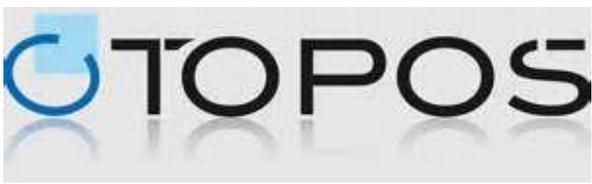
**Soutenance :** 4 juillet 2017 à 10h

**Jury :**

- **Tuteur professionnel :** Anne MIRASSOU. Urbaniste et directrice agence Topos Toulouse
- **Tuteur universitaire :** Alice ROUYER, maître de conférence université Toulouse Jean Jaurès.

## Sommaire

Remerciements .....	3
Présentation de l'entreprise .....	4
Localisation .....	4
Plan de situation .....	4
Création .....	5
Diagramme de l'entreprise .....	6
Missions de Topos .....	7
Objectifs du stage .....	8
Cahier des charges .....	8
Introduction .....	9
I. Les communes rurales .....	10
II. Les règles et institutions qui régissent les communes .....	17
III. Exemple de 3 communes .....	25
1. Salles-sur l'Hers .....	25
2. Labastide d'Anjou .....	36
3. Savenès .....	46
Conclusion .....	58
Table des matières .....	59
Table des figures .....	61
Sources .....	62
Acronyme .....	63
Résumé .....	64



## Remerciements

J'ai effectué mon stage dans l'entreprise AMN Conseils-Topos dirigé par Anne MIRASSOU, urbaniste dans l'entreprise Topos. Je fus très bien accueilli ce qui m'a permis d'effectuer mon stage dans d'excellentes conditions. Je tiens à la remercier pour la confiance qu'elle m'a donné et pour les connaissances qu'elle n'a pas hésité à partager durant tout le stage. Puis également pour le temps qu'elle m'a consacré dans la réalisation des différentes missions qui m'étaient confiées.

Je remercie également ma tutrice de stage, Alice ROUYER pour ses conseils, son aide et le temps qu'elle m'a consacré dans la réalisation de ce mémoire de stage.

## Présentation de l'entreprise

### Localisation

#### Plan de situation

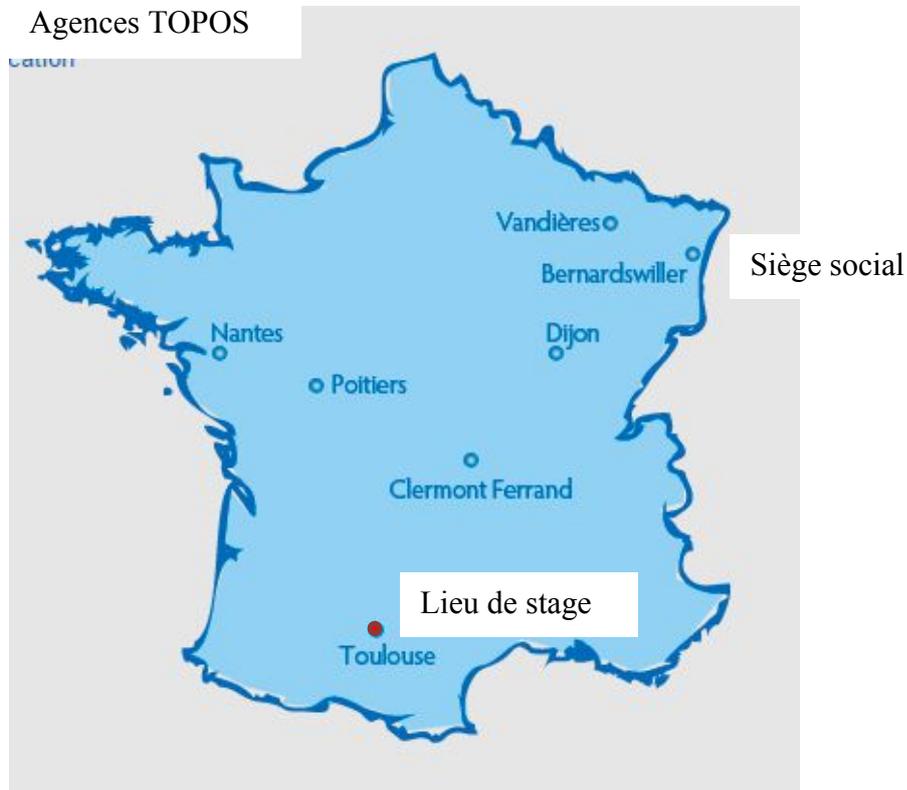


Figure 1 : Disposition des agences Topos



Figure 2 : Agence Topos de Toulouse

## Création

TOPOS Urbanisme et Aménagement sont des bureaux d'études spécialisés en planification urbaine, études urbaines diverses et en ingénierie VRD. Leur siège se situe en Alsace mais des agences sont présentes sur tout le territoire.

- Ils font partie intégrante du Groupe TOPOS Ingénierie (GTI) qui regroupe d'autres bureaux d'études (ingénierie environnementale / communication). La complémentarité de leurs différentes structures permet d'apporter à leurs partenaires privés et institutionnels une véritable plus-value en matière d'assistance à maîtrise d'ouvrage, de gestion de projets et de conseils. Les compétences transversales que développe le groupe aboutissent à des solutions pragmatiques et adaptées aux besoins des clients.
- Plusieurs agences de proximité permettent à travers leurs trois structures d'adapter leurs méthodes et leurs pratiques aux différents contextes locaux.

## Diagramme de l'entreprise



GRUPPE TOPOS ENGINEERING

**Frédéric WISSELMANN**  
Président  
06 60 77 54 74  
fwisselmann@toposweb.com

**Alexandre HEITZ**  
Assistant de gestion  
06 86 31 09 71 (p)  
a.heitz@toposweb.com

**Clarisse KRAENCKER**  
Comptable  
06 81 03 60 82 (p)  
compta@toposweb.com

Siège : 03 88 95 58 50 / Fax : 03 88 95 64 70



### Frédéric WISSELMANN

06 60 77 54 74  
fwisselmann@toposweb.com

### Thibaud DE BONN

4 rue des artisans  
ZA du STADE  
67210 BERNARDSWILLER  
06 88 04 08 85  
03 88 95 58 50  
t.debonn@toposweb.com  
agence.alsace@toposweb.com

**Marie MASSONIER**  
Assistant d'études

### Gautier MOSBACH

Agence BOURGOGNE  
LORRAINE  
CHAMPAGNE ARDENNE  
06 45 58 98 50  
agence.blca@toposweb.com

### FRANCHISÉS

#### Mickaël SOUCHON

Directeur  
Agence Massif Central  
27 rue Jean Claret - La Pardieu -  
63063 CLERMONT-FERRAND  
CEDEX 1  
06 63 91 82 27  
m.souchon@toposweb.com

#### Anne MIRASSOU

Directrice  
Agence Sud-Ouest  
80 rue Jean Micoud  
31500 TOULOUSE  
06 61 47 81 33  
a.mirassou@toposweb.com

#### Lisanne WESSELING

Directrice  
Agence Grand-Ouest  
1 rue du Guesclin - BP61905  
44019 Nantes Cedex 01  
06 49 34 36 88  
02 49 44 05 35  
l.wesseling@toposweb.com



### Frédéric WISSELMANN

06 60 77 54 74  
fwisselmann@toposweb.com

### Loïc BRÉHAT

Maître d'œuvre  
06 37 08 67 77  
l.brehat@toposweb.com

4 rue des artisans  
ZA du STADE  
67210 BERNARDSWILLER  
03 88 95 58 50

### Florent ADRIAN

Assistant d'études  
06 08 42 91 54 (p)  
f.adrian@toposweb.com



### Frédéric WISSELMANN

Président  
06 60 77 54 74  
fwisselmann@communitied.fr

### GIL GRAILLOT

06 61 82 96 77  
g.graillot@  
rhenus-communication.fr  
4 rue des Artisans  
ZA du Stade  
67210 BERNARDSWILLER  
03 88 95 58 50



### Alexandre DERREZ

Gérant  
06 76 79 01 51  
element.5@live.fr  
a.derrez@element-5.fr

#### SIÈGE SOCIAL

9 rue André PINGAT  
51065 REIMS Cedex  
03.88.95.58.99

#### RÉGIONS NORD-EST

8 rue du Stade  
67210 BERNARDSWILLER

#### Mathieu LANORE

Ingénieur agronome  
m.lanore@element-5.fr  
06 73 38 92 13

#### RÉGIONS SUD-OUEST

15 L'Albareil - 31250 REVEL  
« Brane »  
32290 Saint-Pierre d'Aubézies  
06 20 62 76 17

#### Michel DARAGON

Chargé d'études  
06 46 34 32 58  
m.daragon@element-5.fr

AMN Conseil : Anne Mirassou

Géographe urbaniste

Assistante d'études : réalisation des études et des documents d'urbanisme et accompagne les collectivités tout au long de la procédure

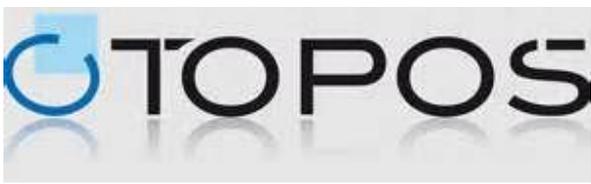
## **Missions de Topos**

### Topos élabore les documents d'urbanisme

- Modification de POS et de PLU
- Dossier d'abrogation de POS
- Elaboration et révision de PLU
- Transformation de POS en PLU
- Elaboration de PLUI
- Elaboration et révision de CC
- Dossier d'abrogation de document d'urbanisme
- Elaboration et révision de SCoT
- Labélisation Grenelle des PLU
- Dossier de droit de préemption urbain commercial

### Topos réalise également des études et la conception de projets

- Etude d'impact paysagère
- Projet de développement local
- Lotissements
- Aménagement urbain
- Dossier de création de ZAC
- Etude L122-2 (dérogation pour ouverture des zones à urbaniser)
- Zones d'Activités Spécifiques
- Etudes de faisabilité
- Etudes L111-1-4 (entrée de ville)
- PVR
- ZAD (Zone d'Aménagement différée)
- Cahier de recommandations architecturales et paysagères
- Liste des éléments remarquables du paysage urbain et naturel
- Evaluation environnementale



- Règlement local de publicité

Topos réalise également des animations :

- Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)
- Initiation à l'urbanisme en milieu scolaire

## **Objectifs du stage**

### **Cahier des charges**

Participation à l'élaboration de PLU : diagnostic avec rapport de présentation, plan d'aménagement et de développement durables, orientation d'aménagement et de programmation, zonage et règlement.

Ainsi que le suivi sur le terrain : découverte du terrain avec des visites de villages, réunions avec les élus et le Scot.

Mise en place d'OAP sur les communes de Labastide d'Anjou, Salles sur l'Hers et de Savenès. Réunion pour réaliser la présentation des différentes orientations et des différentes idées possibles pour les OAP de Salles-sur-l'Hers.

L'élaboration des OAP et des différents documents à fournir pour le PLU se faisait via une analyse par le logiciel Qgis. Les calculs de surface et les délimitations de zonage se faisaient par le dessin et le logiciel.

## Introduction

Les campagnes rencontrent de nouveaux enjeux qui rendent leur développement de plus en plus contraignant. Entre les besoins en logements qui poussent à une consommation foncière forte et les enjeux environnementaux qui incitent à une réduction de la consommation, il faut réussir à adapter les documents d'urbanisme pour permettre une croissance des petites communes tout en préservant la nature.

Une grande partie des décisions, sur le déroulement des documents, se passe encore à l'échelle communale. Mais les obligations auxquelles elles sont confrontées tendent à leur enlever cette compétence. L'Etat cherche à initier un mouvement fédérateur à l'échelle communale mais en passant de plus en plus par l'échelle des intercommunalités. Au-delà de la compétence d'urbanisme, la commune perd de son influence et tend à disparaître. La diminution du nombre de communes est en route et « *La France aux 36 000 communes, c'est fini* » (la gazette des communes, Emmanuel Guillemain d'Echon, 2016). On trouve de plus en plus de villes qui sont totalement englobées par l'étalement urbain ou trop petite pour pouvoir lutter face à l'influence des aires urbaines.

### **Quelles sont les dynamiques socio-spatiales des communes rurales françaises ? Quelles sont les incidences sur leurs croissances ?**

Dans une première partie, nous verrons comment se caractérisent les villes rurales et les oppositions qu'elles rencontrent. Ensuite, nous parlerons des outils qu'elles doivent utiliser et quelles sont leurs avenues de développement. Puis, pour terminer, nous observerons les exemples de Labastide d'Anjou, de Savenès ainsi que de Salles-sur l'Hers qui sont en pleine restructuration de leurs documents d'urbanisme.

## I. Les communes rurales

### 1. Définition

Les communes rurales françaises ont connu de nombreuses modifications au fur et à mesure des années. Une commune rurale est une commune qui n'excède pas 2000 habitants. Au-delà, elle appartient à une unité urbaine n'excédant pas 5000 habitants (Site data-gouv définition de la Direction générale des entreprises)

Selon INSEE, une commune rurale est une commune n'appartenant pas à une unité urbaine. Les autres communes sont dites urbaines. En revanche, l'espace rurale regroupe l'ensemble des petites unités urbaines et communes rurales n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine (pôles urbains, couronnes périurbaines et communes multipolarisées). Cet espace est très vaste, il représente 70% de la superficie totale et les deux tiers des communes de la France métropolitaine.

Au départ le rural sont les zones de culture avec comme dominante la catégorie socio professionnelle d'agriculteur. Mais ce domaine n'est plus une particularité. Le recensement, de 1999, montre une tendance forte à la tertiairisation de l'emploi dans les campagnes. En revanche ce qui est encore vrai c'est que les communes rurales ont sur leur territoire une dominante d'espace naturel et surtout agricole. Les espaces ruraux sont encore les mêmes mais ce qui change principalement c'est la ruralité via la population qui s'est énormément diversifiée.

#### a) Des nouvelles ruralités diversifiées

Si on les regroupe avec les espaces périurbains avec lesquels elles partagent une densité de population relativement faible (< 140 hab./ km<sup>2</sup>), les campagnes sont fortes de plus de 27,4 millions d'habitants.

Les campagnes se transforment et les nouveaux modes de mobilité créent de nouveaux liens avec les villes. En fonction de leurs atouts et de leurs spécificités, elles adoptent des trajectoires très variées. On distingue trois grands profils.

- On retrouve d'abord les campagnes denses aux abords des villes et principalement sur les littoraux et qui connaissent une forte croissance de leur population (16,6 millions d'habitants). Elles attirent énormément de population grâce à leurs proximités avec les centres villes et le dynamisme que cela leur apporte. De plus elles offrent des

possibilités d'installation pour de nouveau ménage qui vont travailler en centre-ville mais où les prix sont trop élevés pour y résider.

- Ensuite nous retrouvons les campagnes agricoles et industrielles qui se retrouve dans les secondes couronnes des grandes aires urbaines. Les populations qui représentent environ 5,6 millions d'habitants. Leurs proximités avec les grandes villes leurs donnent un certain dynamisme malgré certaines difficultés rencontrés sur l'offre d'emploi et le chômage sur les communes.
- Puis il reste les campagnes à très faibles densité avec 5,2 millions d'habitants. Elles connaissent une fuite des populations jeunes. Le manque de corrélation possible entre emploi, étude et la zone géographique éloignée ne permet pas de s'installer pour les 18-24 ans. En revanche, elles ont une valorisation certaine pour les qualités paysagères et environnementales. De plus l'augmentation des systèmes de communications peut être une solution pour créer de l'emploi dans l'avenir.

## **2. Etat des lieux des petites communes sur le territoire rural**

Les communes rurales ont connu de nombreuses difficultés jusque dans les années 70. En plus de l'exode de la population, elles connaissent un vieillissement fort du aux nombreux 18-24 ans qui doivent partir pour leurs études ou pour trouver un emploi dans les villes.

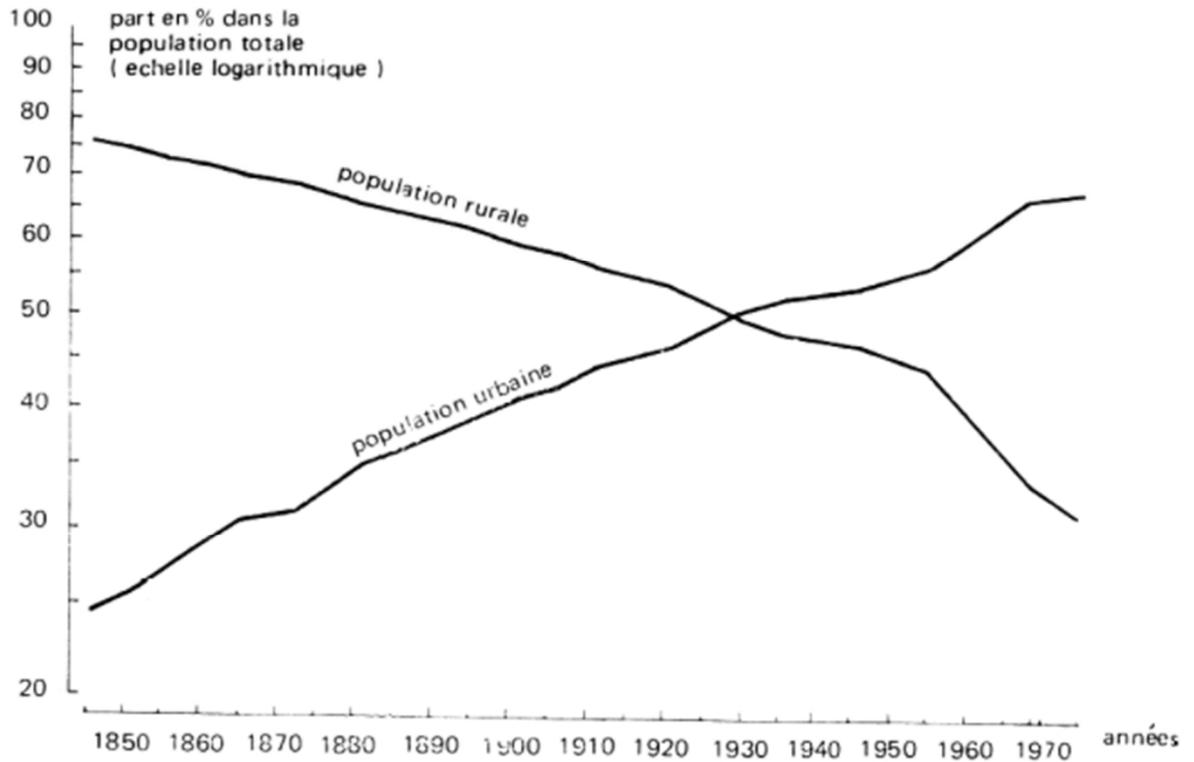


Figure 3 : Carte du taux de population urbaine et rurale des années 1850 à 1975 (Boudoul J et Faur JP (1982), Renaissance des communes rurales ou nouvelle forme d'urbanisation ?)  
Source : INSEE

On constate que la population rurale dans les années 1850 représente 75% de la population mais la chute est rapide. En effet, en 1930, l'inversion se fait et nous avons le même taux pour la population rurale et la population citadine.

Cependant, durant les années 70, la courbe de population rurale cesse de baisser et les habitants commencent à revenir vers les campagnes.

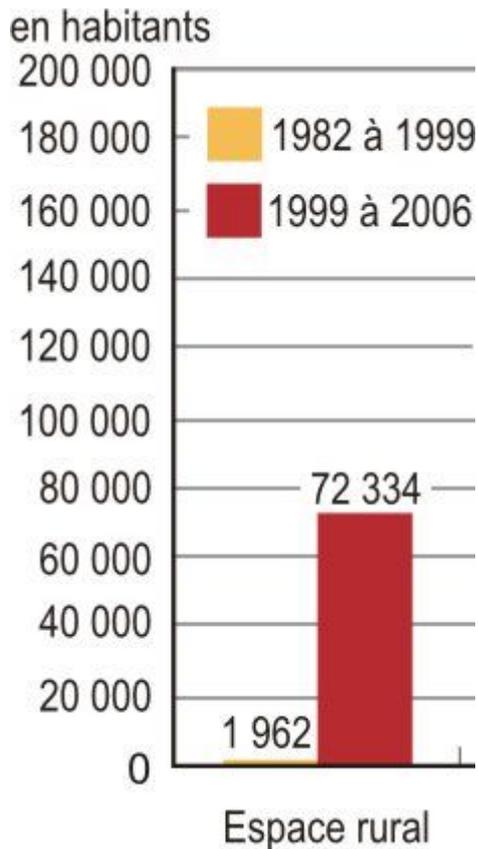


Figure 4 : Augmentation de la population rurale Source : INSEE

La population rurale a retrouvé une certaine dynamique. Elle regroupe désormais plus de 72 334 personnes par an dans les espaces ruraux sur la période 1999 et 2006.

Le repeuplement des espaces à dominante rurale a commencé en 1975. En effet, alors que leur population avait encore un peu diminué entre 1968 et 1975, elle se mit à augmenter de près de 1 % par an entre 1975 et 1982 (soit trois fois plus vite que la population urbaine), puis de 0,7 % entre 1982 et 1990, et enfin de 0,5 % entre 1990 et 1999.

De plus les campagnes se mettent à rejouer d'une attractivité forte à partir de 1975. Avant cette date, les campagnes françaises perdaient des habitants en raison des soldes migratoires déficitaires non compensés par l'excédent naturel; Depuis le solde c'est inversé et est devenu positif. Puis les campagnes gardent toujours un têt de fécondité plus élevé que dans les villes.

La perte de population fut très forte jusque dans les années 70. Une forte attractivité de la part des villes faisait baisser fortement la part de la population vivant dans les campagnes. Mais suite à différents facteurs, les campagnes regagnent en popularité face aux villes et les villages qui voient leurs populations en pleine croissance.

### 3. Les communes sous influences des aires urbaines.

Les communes rurales peuvent être dans la campagne mais ne pas faire partie des zones rurales. Les influences des aires urbaines et des pôles urbains sont très fort en France. Selon l'INSEE 61 millions de personnes, soit 95 % de la population, vivent sous l'influence de la ville, parmi lesquels 65 % dans un pôle urbain et 30 % dans les espaces périurbains, soit, respectivement, plus de 42 et 19 millions de personnes. Les Français ne sont plus que 5 % à habiter des communes en dehors de l'influence des villes. L'urbanisation, qui a fortement marqué la société française, s'est accompagnée d'une homogénéisation des modes de vie et de consommation comme des attentes des citoyens en termes de mobilité, de connectivité, de

services, d'égalité des chances. Notre mode de vie est effectivement très marqué par les villes et nos besoins nous poussent vers les pôles et les aires urbains.

Pour l'INSEE, une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Le zonage en aires urbaines de 2010 distingue également :

- Les « moyennes aires », ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.
- Les « petites aires », ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. (Nicot BH (2005), *Urbain-rural : de quoi parle-t-on ?*)

## Le Zonage en Aires Urbaines 2010

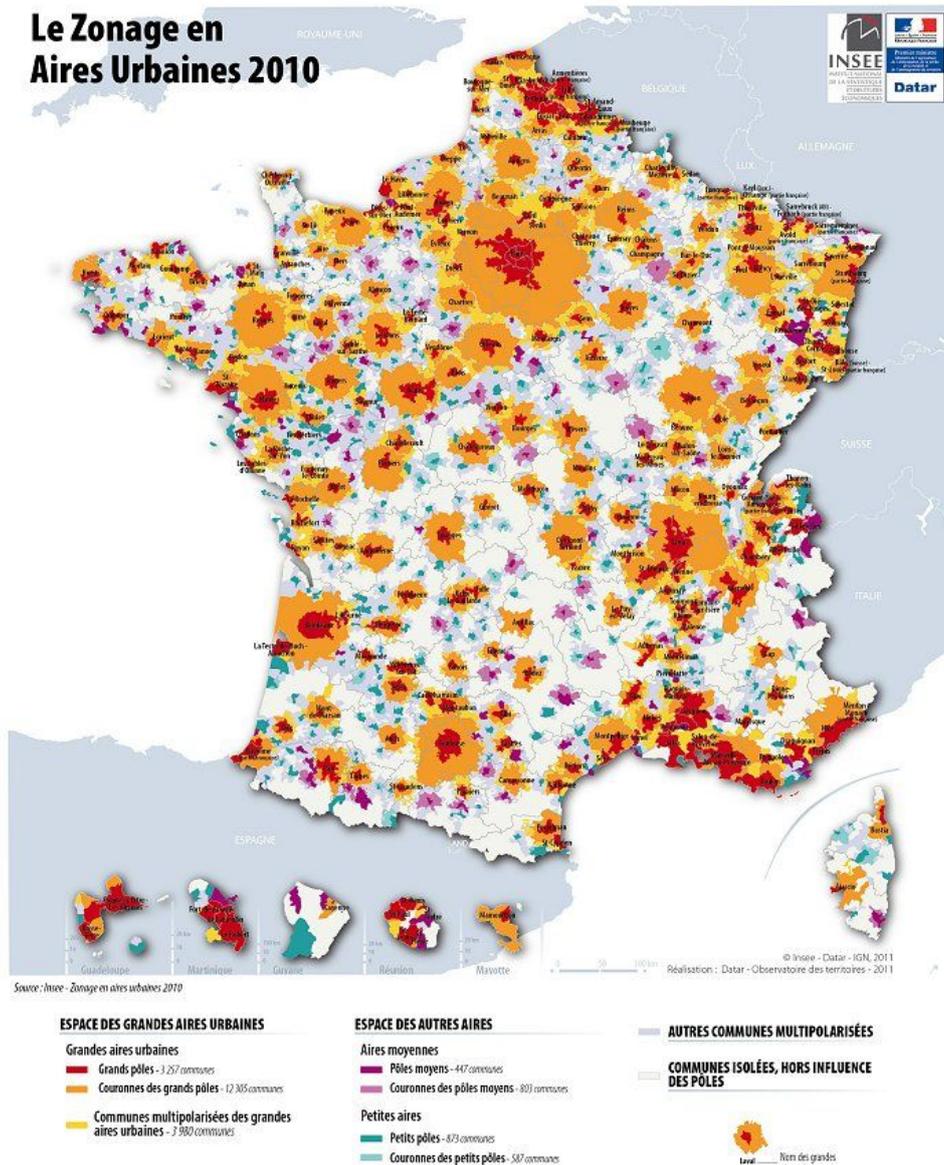


Figure 5 : carte des aires urbaines Source : INSEE

- Et le pôle urbain qui est une unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne d'un autre pôle urbain. On distingue également des moyens pôles- unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois et les petits pôles - unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois.

En dehors des aires urbaines et des pôles urbains on retrouve les autres communes sous influence avec les multipolarisation. C'est une commune qui trouve plus de 40% de la population qui travaillent en dehors de la commune mais pas en majorité dans une ville. Elle est sous l'influence de plusieurs autres communes.

Car en effet ce n'est pas parce que les campagnes ont de plus en plus de personnes qui s'installent que le nombre d'emplois a pour autant augmenté. Les petits villages se voient parfois utilisés comme « villages dortoirs ». Cette situation impacte énormément le développement et n'aide pas à la prolifération des commerces et de l'emploi. En outre, l'Etat n'incite pas non plus à une ouverture à l'urbanisation forte et bloque les villages sur l'arrivée de nouveaux habitants.

#### **4. Les problèmes rencontrés par les territoires ruraux**

Les jeunes du territoire sont moins nombreux dans les espaces périurbains et ruraux. Ils représentent environ 6 % de la population contre 10 % ou plus dans les grands pôles. C'est une catégorie de personnes de plus en plus attirée par le centre des villes. La poursuite des études supérieures ou l'accès à l'emploi expliquent leur départ souvent définitif vers les grandes agglomérations. Les campagnes connaissent des situations plus ou moins accentuées de vieillissement. Certaines sont attractives pour les retraités disposant de ressources, dans le Sud et dans l'Ouest et sont porteuses d'un certain dynamisme. D'autres sont marquées par une natalité faible, le départ des jeunes et un vieillissement des populations locales. Ces campagnes sont souvent les plus fragiles en particulier dans le centre du pays. « Cette géographie se renforcera dans les années à venir, avec une augmentation des plus de 65 ans de 17 % à 25,7 % d'ici 2040 » (Renaissance des communes rurales ou nouvelle forme d'urbanisation ? Jacques Boudoul et Jean-Pierre Faur, 1982, P 46)

La distribution des emplois sur le territoire national est très inégale. La moitié des postes et les plus fortes progressions de 1999 à 2011 se concentrent dans les plus grandes zones d'emplois. De plus les personnes qui s'installent principalement dans les campagnes sont les nouveaux retraités ou les personnes avec le niveau de diplôme le moins élevé.

Au cours de cette décennie, les territoires ruraux ont été particulièrement affectés, les aires urbaines des grandes villes étant davantage épargnées, l'écart pouvant aller de 1 à 6 en termes de revenu fiscal médian par unité de consommation. Il ne faut pas en déduire une opposition entre villes et campagnes compte-tenu de l'écart du coût de la vie. Plus homogènes socialement, les espaces périurbains éloignés et ruraux ont des niveaux de revenu plus faibles et qui décroissent de manière proportionnelle à leur distance de la ville. Ces campagnes sont par ailleurs confrontées à l'arrivée de populations qui trouvent dans les campagnes des conditions de vie moins onéreuses.

## II. Les règles et institutions qui régissent les communes

### 1. Contexte normatif

#### a) Les attentes du législateur

Au cours des dernières années de nombreuses lois ont vu le jour pour permettre de s'adapter aux besoins rencontrés par les communes et les habitants. Les lois sont modifiées, adaptées au fur et à mesure que les villes se développent et que les populations se déplacent sur le territoire.

La loi Chevènement du 12 juillet 1999 qui incite à la création et aux regroupements intercommunaux. Elle pousse à la création des intercommunalités et donc la force des regroupements face à la commune.

La loi SRU du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain :

C'est l'article L. 121-1, qui définit les principes que doivent respecter toutes les politiques d'urbanisme. Le premier de ces principes concerne « l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable » (Légifrance 1<sup>er</sup> janvier 2016)

La loi SRU a eu un impact dans plusieurs domaines :

Le droit de l'urbanisme avec :

- Le remplacement des schémas directeurs (SD) par les schémas de cohérence territoriale (SCOT) ;
- Le remplacement des plans d'occupation des sols (POS) par les plans locaux d'urbanisme (PLU) ;
- Donne à la carte communale un vrai statut de document d'urbanisme
- Dans le cadre d'une démarche de développement durable, l'incitation à réduire la consommation des espaces non urbanisés et la périurbanisation, en favorisant la densification raisonnée des espaces déjà urbanisés (limitation de la possibilité de fixer

une taille minimale aux terrains constructibles, suppression du contrôle des divisions de terrains ne formant pas des lotissements).

La loi montre le but de préserver les campagnes de l'étalement urbain. Via les Scot, les PLU sont obligés de réussir à réduire le nombre d'hectares ouverts à l'urbanisation pour compléter les dents creuses dans les centres bourgs. De plus le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) fait des diagnostics environnementaux pour les PLU. Il faut réussir à protéger les espèces et les différentes zones à intérêt écologique comme les corridors ou les cours d'eau. Durant de nombreuses années les agriculteurs par exemple ont bouché des ruisseaux ou des fosses pour réussir à produire plus. Mais maintenant cela n'est plus possible. On retrouve également cette idée sur les différentes zones boisées. S'il fait une certaine taille il va être automatiquement protégé ou alors la commune peut choisir de classer un bois comme EBC ce qui oblige le propriétaire à préserver cette zone.

#### La règle de la constructibilité limitée

Dans les communes qui perdent de la population, l'élaboration d'une carte communale n'est pas toujours adaptée : les demandes de constructions sont exceptionnelles et souvent difficilement prévisibles. La règle de la constructibilité limitée a été adaptée pour tenir compte de la situation de ces communes : des constructions pourront y être autorisées en dehors des parties actuellement urbanisées, après délibération du conseil municipal, lorsque l'intérêt de la commune le justifie et en particulier lorsqu'il s'agit de lutter contre la diminution de la population communale.

La règle de non constructibilité aux abords d'une construction agricole L'article L. 111-3 du code rural, qui imposait de façon systématique aux constructions à usage non agricole la même exigence d'éloignement des bâtiments d'exploitation agricole que celle à laquelle ces bâtiments sont soumis, était beaucoup trop rigide et avait créé de nombreuses difficultés. Elle a été assouplie : elle prévoit désormais que l'autorité qui délivre le permis de construire peut retenir une distance d'éloignement inférieure, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

La loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 donne des avantages pour le Scot et une simplification des PLU. Elle aide le développement durable des communes rurales avec une

possibilité de protection des éléments paysagés, architecturaux et patrimoniaux et également la restauration des éléments architecturaux. Ensuite, la transformation en habitation des constructions existantes et leurs agrandissements peuvent être autorisés à condition qu'ils répondent aux documents en vigueur sur la commune (CC ou PLU)

La loi Grenelle 2 depuis le 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement fait suite à la loi Grenelle 1 et pousse à la protection des espaces verts et veut développer les trames vertes et bleues. Les documents d'urbanisme sont dans l'obligation d'être modifiés pour permettre une mise en conformité par rapport à cette loi et également à la loi ALUR.

La loi ALUR du 27 mars 2014,

- Lutte contre l'étalement urbain avec une taille minimum de terrain constructible plus imposé. Permet de lutter contre les lotissements
- Les zones AU sont plus facilement fermables à l'urbanisation et les ouvertures notamment en 2AU doivent être justifiées et motivées pour s'ouvrir à l'urbanisation. En effet les zones 2AU sont des zones à ouvrir s'il ne reste plus que celle-là à ouvrir. Mais les communes ont 10 ans pour les utiliser sinon elles sont automatiquement sorties de l'urbanisation. Le problème est que ce sont des zones qui ne sont pas prêtes pour la construction. Elles n'ont pas les réseaux et sont souvent éloignées du centre.
- La CDPENAF (commission départementale pour la protection des espaces naturels agricole et forestier) prend du pouvoir pour les communes sans document d'urbanisme ou alors va donner son avis sur les STECAL (secteurs de taille et de capacité limités ouverts à la construction) dans les zones naturelles et agricoles. Elle va pouvoir dire si la mise en place d'un logement à côté d'une exploitation est pertinente mais également pour l'ouverture ou l'extension d'une activité dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

La loi NOTRe portant sur une Nouvelle Organisation Territoriale de la République du 7 août 2015 pousse les collectivités à prendre la compétence sur les communes. Elle pourra de plein droit exercer ce rôle et organiser l'urbanisation mais la commune pourra toujours donner son point de vue sur les constructions qui concerneront leur territoire.

La loi LCAP du 7 juillet 2016 ou la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine sonne un changement des abords relatifs à la protection des monuments

historiques. Une zone sera mise en place et ce ne sera plus automatiquement une zone de 500 mètres autour du monument. Les petites communes sont souvent entièrement sous le jouc d'un ABF car elles ont souvent un monument classé (Eglise, château) sur leur commune. Et parfois cela bloque complètement leur développement. La nouvelle disposition permettra de ne pas systématiquement suivre l'avis de l'ABF, si le monument n'est pas directement visible.

Face à toutes les lois, on remarque que de nombreuses obligations sont déjà présente pour les communes. De plus les intercommunalités prennent de plus en plus de pouvoir et de pertinence pour lutter et trouver une logique face au document d'urbanisme telle que le Scot.

## **2. Les compétences qui changent**

Les lois ainsi que les intercommunalités qui se développent poussent de plus en plus à donner la compétence urbanisme aux intercommunalités. Et on retrouve cette logique dans une réduction du nombre de commune. La part des communes françaises représentent 40% des communes de l'Union européenne.

### **a) La réduction progressive des communes**

La France comptait 36 000 communes, dont beaucoup de petites communes. Par exemple, la Haute-Savoie compte 294 communes pour 760 000 habitants soit 2600 habitants en moyenne par commune. « Alors que la France comptait 36 658 communes au 1er janvier 2015, elle n'en a donc plus que 35 945 au 1er janvier 2016 » (Selon la Direction générale des collectivités locales) et l'association des maires de France indique qu'avec ce regroupement de 1013 communes 230 communes nouvelles ont ainsi été créé.

Cette organisation du territoire doit être repensée, comme les intercommunalités, les départements et les régions, dans le cadre de la réforme territoriale pour être plus efficace, d'autant plus que l'Etat, endetté, diminue de façon importante ses dotations aux collectivités. L'Etat pousse à la création de nouvelles communes pour simplifier les compétences, les dotations et les problèmes administratifs.

Une commune nouvelle est la fusion de plusieurs communes qui acceptent de se regrouper pour n'en former plus qu'une. Déjà prévue par la loi, cette évolution vient d'être précisée dans la « loi d'amélioration de la commune nouvelle », votée en mars 2015. Son objectif est d'encourager

la fusion des communes, grâce en particulier à un intéressement financier : dans certains cas, les communes qui fusionnent verront leurs dotations de l'Etat ne pas baisser durant trois ans.

L'objectif d'une commune nouvelle ne se résume pas à l'argent. Il faut en effet partager un projet pour le territoire et ses habitants. Cela est de plus en plus vrai au niveau des documents d'urbanisme avec par exemple le PLU qui doit être logique avec les communes limitrophes mais surtout pour le PLUI.

## **b) Le PLU**

C'est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS : caducité le 27 mars 2017) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, dite « loi SRU ».

La loi d'engagement national pour l'environnement ou « Grenelle II », du 12 juillet 2010, a modifié plusieurs aspects du PLU : prise en compte de la trame verte et bleue, orientations d'aménagement et de programmation, PLH (programme local de l'habitat) voire PDU (plan de déplacement urbain). De plus, lorsque l'EPCI (Établissement public de coopération intercommunale) à la compétence intercommunale, le périmètre du PLU est celui de l'intégralité de l'EPCI.

Les petites communes se dotent parfois quant à elles d'une carte communale. Cependant, une commune de petite taille mais soumise à une forte pression foncière (commune littorale par exemple) ou à de forts enjeux paysagers ou architecturaux (commune appartenant à un Parc naturel régional par exemple) peut avoir intérêt à se doter d'un PLU.

Les PLU sont également des documents qui sont très coûteux. Et dans les années à venir le passage au PLUI va certainement devenir obligatoire. On retrouve d'ailleurs de nombreuses communes qui développent un PLU dans le but de le mettre en conformité avec les autres communes de leur EPCI pour faciliter la mise en place future du PLUI. L'intercommunalité peut déjà voter pour la mise en place du PLUI mais elles peuvent encore garder leur indépendance.

### **c) Le PLUI**

Au 1er janvier, les fusions d'établissements publics de coopération intercommunale prévues par la Loi NOTRe du 7 août 2015 puis les schémas départementaux, vont s'accompagner souvent du transfert à ces EPCI de la compétence en matière de documents d'urbanisme. Cependant, leurs communes membres (comme celles des Communautés non concernées par une fusion) se sont prononcées avant le 27 mars 2017 pour réunir une minorité qualifiée permettant de refuser ce transfert.

Le PLUI peut être une solution pour les communes rurales qui n'ont pas les moyens de se munir d'un document d'urbanisme ou qui sont sous une CC. Il leur permettra de gérer au mieux leur urbanisation. Mais le problème souvent mis en avant est la perte de la compétence par les maires. Et de voir la commune dominante de l'intercommunalité profiter de cette compétence pour développer des zones dans certains villages sans qu'il ne puisse s'opposer au projet.

## **3. Les perspectives d'aménagement à l'horizon 2030**

Elles ont encore la possibilité de faire leur propre document et ainsi de pouvoir inciter le développement à une échelle plus communale et aussi d'ouvrir certaines zones au profit d'autres et d'aider les petites entreprises sur leurs territoires.

### **a) Les campagnes soumises au développement urbain**

Les ménages ont une manière de différencier les différents espaces dont ils ont besoin. Ils sont pour la plupart motorisés et vont donc dissocier leur lieu de travail et leur lieu de loisir, de nature et de consommation. Les zones commerciales se développent et continuent avec les infrastructures routières à diviser et à créer des discontinuités dans le paysage. Même si les collectivités veulent continuer à protéger et à créer des corridors écologiques dans les campagnes cela deviendra de plus en plus difficile. Face à la pression des grandes agglomérations et le besoin en urbanisation les ménages vont créer le paysage. La nature ne va pouvoir garder de l'espace que pour répondre aux besoins de nature des ménages métropolitain. Face au problème que cela va poser, on peut supposer que l'Etat va essayer de gérer à l'échelle nationale une urbanisation toujours plus croissante. Dans un contexte tel que celui-là, la place de la commune n'est plus essentielle et ne représentera plus rien face aux métropoles et au développement économique du pays. Les campagnes et les espaces

périphériques seront de toute manière totalement englobées dans l'urbanisation. En revanche en parallèle de cela les espaces qui ne seront pas aux abords de villes se verront délaissés et mourir face à une distance trop importante pour accéder aux différents services. De plus un certain nombre de conflits vont se démocratiser pour les agriculteurs face à la consommation foncière et à la pollution de l'eau, de l'air ... Pour régler cela une agriculture urbaine et périurbaine va voir le jour et se développer pour répondre à la demande des ménages.

### **b) Les campagnes en corrélation avec l'urbain**

Les territoires ruraux vont devenir connectés avec les territoires urbains tout en gardant une différenciation forte. Ils vont pouvoir se développer chacun dans leur direction mais les populations pourront se déplacer et profiter de la ville tout en profitant des espaces naturels et agricoles qui seront préservés. Grâce aux technologies de l'information et de la communication (TIC) le mode de travail va s'adapter et nous n'aurons plus nécessairement besoin de se déplacer pour aller au travail. Cela nous permettra de partir plus facilement profiter de territoires auxquelles nous n'avions pas accès avant.

L'économie sera alors revue pour permettre de s'adapter au mouvement plus général de la population. Pour permettre cela les campagnes vont mettre l'accent sur le terroir et une certaine qualité de savoir-faire pour attirer de nouvelles entreprises ou pour attirer le tourisme. De plus si la population connaît un mouvement régulier certains métiers de service pourront ainsi suivre les différents flux pour trouver du travail et répondre aux demandes de la population sur certaines périodes. Les TIC permettent encore une fois une amélioration de cette mise en œuvre et une adaptation simplifiée.

L'attractivité des différents territoires ruraux pourra se faire sur plusieurs plans. D'abord se sont des territoires réputés pour leurs natures et la beauté de leurs paysages. De plus ces territoires jouissent d'un passé architectural fort et peuvent attirer les touristes ou encore par une forme de nature sportive.

Le problème va être de réussir à concilier les acteurs locaux et privés. Certains vont vouloir développer le côté naturel et protectionniste quand d'autres seront sur l'économie et vont vouloir créer une attractivité qui ne sera pas forcément bonne avec le développement durable.

C'est pour cela que l'augmentation de l'importance des collectivités permet une meilleure cohésion entre les territoires a une grande échelle notamment pour le transport vers les grands pôles urbains.

### **c) Les campagnes au service de la densification urbaine**

Une densification de la population et une concentration des activités dans les villes, au détriment des territoires ruraux. Les villes vont monopoliser les services et les zones d'emplois. Mais pour pallier au manque de loisir des zones d'activités seront créés pour permettre aux populations de se divertir sans aller très loin. Les zones de densifications seront pavillonnaires et les villes développeront également de grandes zones vertes dans leur centre pour que la population n'est plus besoins de sortir de la ville. Seul les gros axes de communications (train, bus, route) permettront de relier les grandes villes entre elles.

Les services seront tous tournés vers la métropole et ne s'adapteront que pour répondre à la demande des citoyens citadins. Au-delà de ça de grands espaces seront protégés dans les espaces ruraux pour avoir un système de parc nationaux pour la population qui voudra ensuite quitter la ville pour un week-end ou le temps des vacances. La gestion des espaces ruraux se verra alors sous tutelle étatique pour une gestion qui réponde à une demande et une législation Européenne. Mais la mise en place de ces mesures va marginaliser les populations rurales déjà existante et créer plus de tensions sociales et économiques entre les citadins et les ruraux.

Plusieurs visions sont possibles mais chacun des territoires est différent. De plus les choix du gouvernement et des collectivités vont influencer fortement dans les années à venir les différents scénarios auxquelles nous pourront avoir à faire. Voyons l'exemple de différents territoires ruraux et la mise en place de leur PLU pour l'horizon 2030.

### III. Exemple de 3 communes

#### 1. Salles-sur-l'Hers

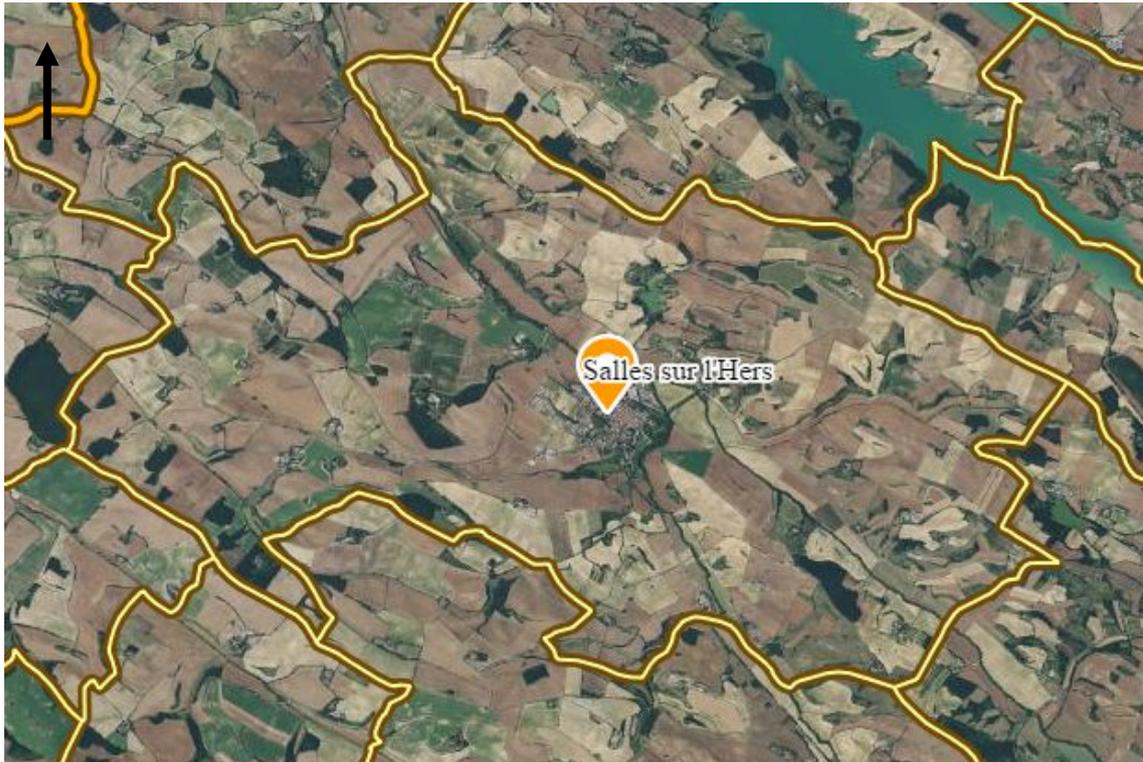
##### a) Présentation de la commune

La communauté de communes de Castelnaudary Lauragais Audois est une structure intercommunale, située dans le département de l'Aude et la région Occitanie. Elle comporte 23 communes pour une population d'environ 26 000 habitants. La communauté de communes s'étend sur une superficie de 484 Ha et a une densité de 44 hab./km<sup>2</sup>. Nous verrons plus particulièrement la commune de Salles-sur-l'Hers qui est considérée dans la communauté de communes comme un pôle secondaire.

Salles-sur-l'Hers est située au Nord-Ouest du département de l'Aude (11) en région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées.



Figure 6 : Carte IGN  
Source : Géoportail



*Figure 7: Limite administrative de la commune de Salles-sur-l'Hers*

*Source : Géoportail*

La communauté de communes veut se munir de PLUI dans les années à venir. Pour cela, les communes qui n'avaient pas de PLU se mettent à jour vis-à-vis du reste de la communauté de communes. Ainsi, 21 communes mettent en place un PLU sur leur territoire. Dans le cadre de la loi Notre les communes ont voté pour repousser le transfert de la compétence d'urbanisme envers la communauté de commune d'un an.

La commune bénéficie d'une position géographique plutôt intéressante. L'autoroute A61 permet de la relier à Toulouse (à 50 km) mais surtout à Carcassonne (à 55 km). L'ensemble des services et commerces de Castelnaudary, situé à 18 km à l'est de la commune est facilement accessible en 20 minutes. Salles-sur-l'Hers se positionne ainsi sur le bassin de vie de Castelnaudary, ce qui implique des déplacements quotidiens de la population active.

#### **b) Situation administrative**

La commune de Salles-sur-L'Hers (11410) est rattachée à différentes entités administratives :

Le département de l'Aude en région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, l'arrondissement territorial de Carcassonne, la Communauté de communes de Castelnaudary Lauragais Audois, le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Lauragais regroupe 99 519 habitants sur 166 communes. Le PETR est compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT Lauragais) ainsi que sur l'accompagnement et l'initiation de projets, le Syndicat Audois d'Energies (SYADEN), qui organise le service public de la distribution d'énergie électrique. Le Syndicat Lauragais Audois (SIVU), le Syndicat Intercommunal pour l'Alimentation en Eau Potable de Salles-sur-l'Hers, ayant pour compétence l'alimentation et la distribution en eau potable ainsi que l'assainissement collectif de la commune.

### **Le Scot**

Le Scot Lauragais est en révision pour se mettre en conformité d'ici 2018 avec la loi ALUR et Grenelle II. C'est dans un esprit de développement durable et de remise en place de corridor écologique, de réduction de consommation foncière et de création d'emploi pour l'accueil de nouvelles populations.

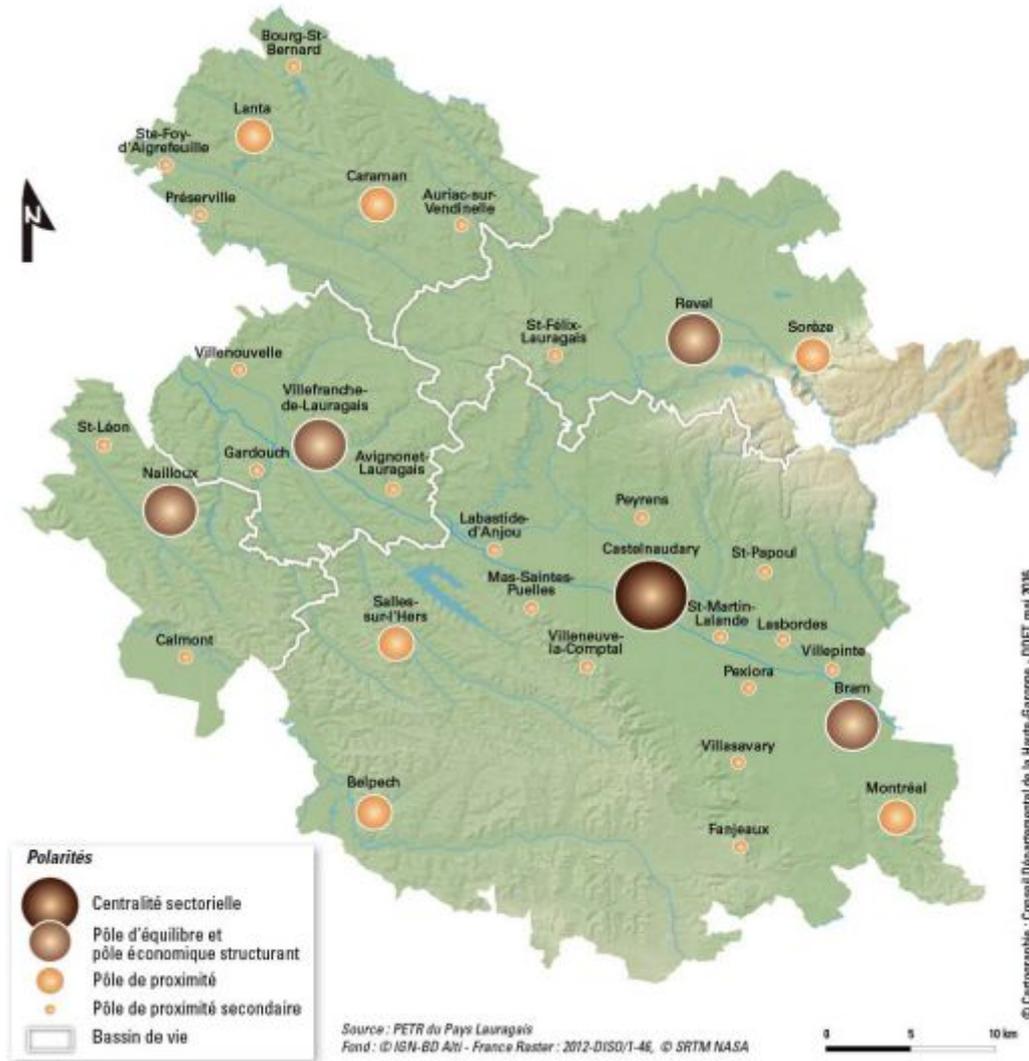


Figure 8 : Carte des Pôle du Scot  
Source : Site de l'intercommunalité

La commune de Salles sur l'Hers est considérée comme un pôle de proximité. Cela lui confère un rôle plus important et des règles plus strictes sur l'étalement urbain et sur l'utilisation de SAU (surface agricole utile)

### Appartenance à la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois

La commune de Salles-sur-L'Hers fait partie de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois réunissant plusieurs intercommunalités depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et regroupant 43 communes et 26 535 habitants.



*Figure 9 : Cartographie de la communauté de communes de Castelnaudary Lauragais Audois issue de la fusion des CC de Castelnaudary et du Bassin Lauragais, de la CC du Hers et Ganguise, de la CC de Lauragais Montagne Noire et de la CC Nord-Ouest Audois (source : site web de la commune des Cassès)*

Salles sur l'Hers a donc mandaté le bureau d'étude Topos pour réaliser une révision du PLU qui est effectif sur la commune depuis 2006. La communauté de commune veut, dans les années à venir, créer un PLUI et les communes se mettent en accord avec les nouvelles directives du Scot.

### c) Evolution de la population

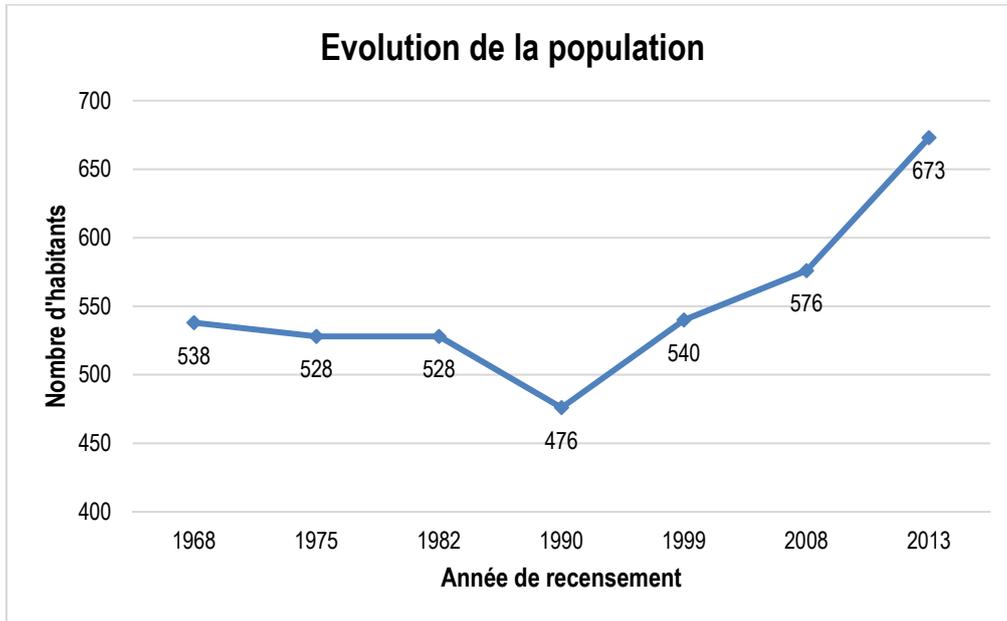


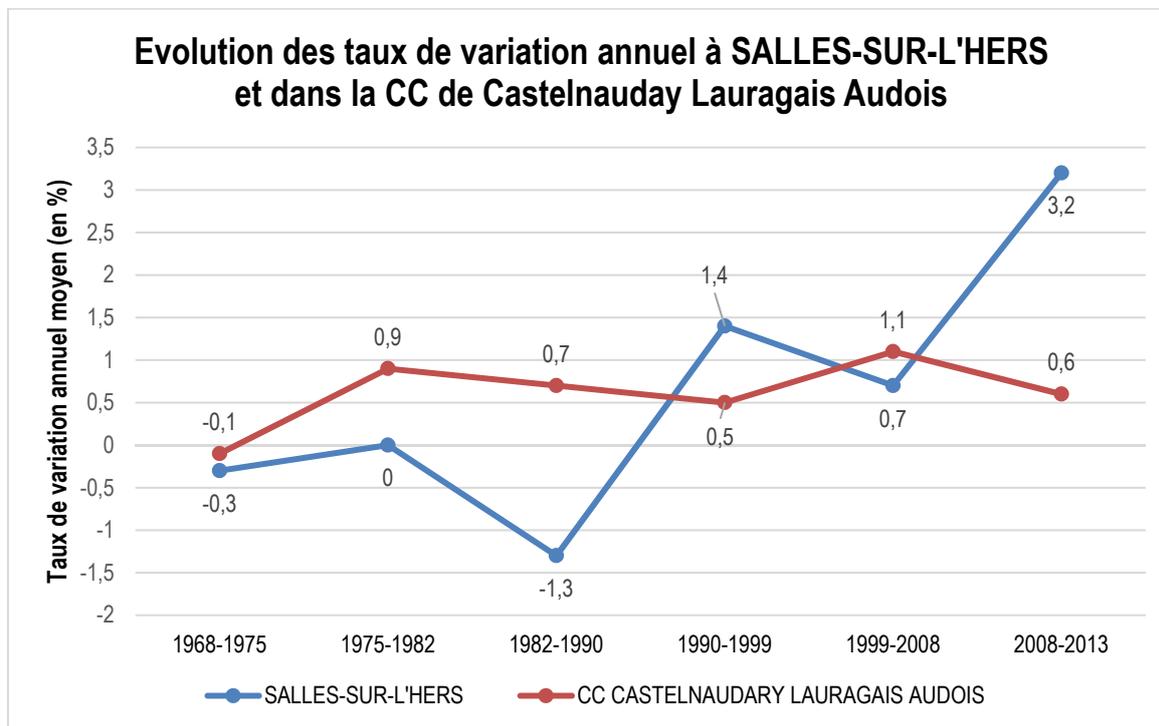
Figure 10 : tableau évolution de population  
Source : INSEE

D'après le recensement général de la population, la commune de Salles sur l'Hers comptait 673 habitants en 2013. On remarque que comme vu précédemment la commune est touché plus durement sur la perte de population. Les populations rurales qui réaugmentées a partir des années 70 se fera attendre jusqu'en 1990.

Entre 1968 et 1982, la commune connaît une diminution progressive et lente de sa population. Elle perd 10 habitants en 15 ans. Entre 1982 et 1990, la population chute fortement avec une perte d'environ 10% par rapport à 1982. A partir de 1990, on constate une augmentation marquée de la population avec plus 197 habitants en 2013 par rapport à 1990. La plus forte hausse de population a lieu pendant la période 2008-2013. La population augmente de 16,8%.

Il conviendra de relativiser toutes les analyses sociodémographiques afin de proposer un projet de planification en adéquation avec les récentes évolutions.

#### d) Taux d'évolution de la population



*Figure 11 : Taux d'évolution de la population*

*Source : INSEE*

L'évolution comparée de la population entre la commune de SALLES-SUR-L'HERS et celle de la communauté de communes de Castelnaudary Lauragais Audois montre que la commune a un taux de variations annuelles qui présente des variations opposées à celui de la communauté de communes sur la période 1990-2013 ; à noter que les variations de la commune sont plus accentuées.

Sur la période 2008-2013, la commune progresse alors que le taux de variations annuelles de la communauté de communes ralentit.

Le taux de variations annuelles de la commune est moins constant que celui de la communauté de communes. Les variations sont plus prononcées sur la commune de SALLES-SUR-L'HERS.

La commune possède une attractivité supérieure à la communauté de communes sur la période 2008-2013

**e) Logement et habitat**

*Le point mort de la période 2008 / 2013 :*

Tableau point mort SALLES-SUR-L'HERS 2008/2013							
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logements	Constructions neuves	Population	Taille des ménages
<b>2008</b>	261	45	35	341	/	576	2,2
<b>2013</b>	302	33	54	389	/	673	2,2
<b>2008/2013</b>	+ 41	- 12	+ 19	+ 48	+ 36	+ 97	-

On peut remarquer qu'après les études de diagnostics réalisées par Topos grâce aux données de la commune, que le nombre de logements ne cesse d'augmenter en parallèle de l'augmentation de la population observée ci-dessus. En contrepartie, le nombre de résidences secondaires est en nette baisse ce qui nous laisse supposer que la population est stable et installée pour de nombreuses années. En revanche, le nombre de logements vacants a également beaucoup augmenté. Il faut le prendre en compte face aux prérogatives du Scot. En effet, il va falloir privilégier l'utilisation des logements déjà existants plutôt que de construire systématiquement sur de nouveau terrain.

**f) Zonage**

Pour permettre cela, il faut réaliser le zonage de la commune pour adapter au mieux les nouvelles zones à urbaniser à l'horizon 2030. Mais en parallèle, après environ 2 ans de mise en application, le SCOT du Pays Lauragais engage une révision pour prendre en compte des évolutions (loi Grenelle II, loi ALUR, notamment) ainsi que les évolutions de périmètre des communautés des communes membres. Le PADD qui a été débattu en janvier 2017 préconise une réduction drastique du nombre d'hectares ouverts à l'urbanisation. La commune va alors passer de 30 ha de terrain constructible à 12 ha. De plus, elle doit augmenter son nombre de logements à l'hectare pour tendre à 20 log/ha.

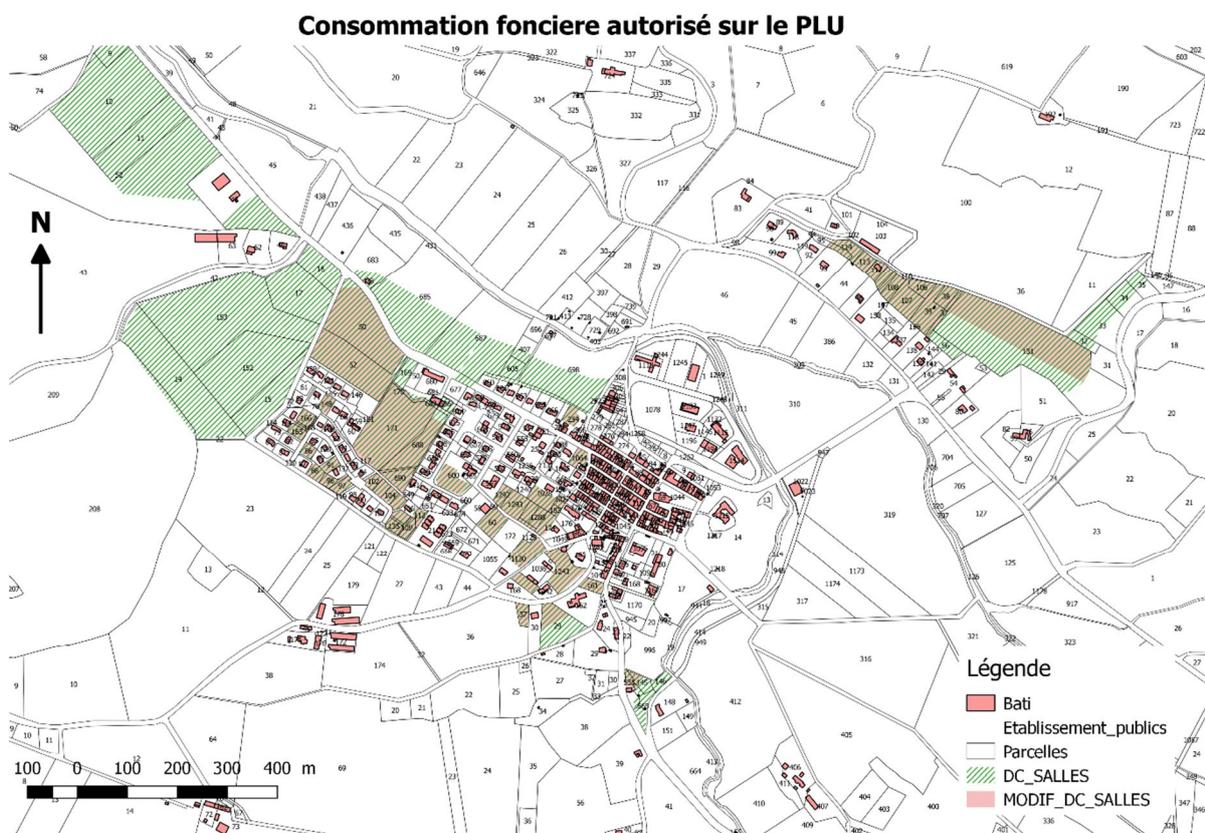


Figure 12 : Dents creuses de la commune  
Source : Qgis Topos

En vert, sont représentés les terrains qui étaient ouverts à l'urbanisation, puis en rouge ceux que l'on a gardés et recommandés à la commune selon les préconisations du Scot.

D'après les différentes réunions avec les élus, nous avons pu redéfinir un nouveau zonage pour la commune. Il se matérialisera en 4 zones. D'abord la zone U (urbanisé) qui représente la partie la plus ancienne et la plus dense. Ensuite, la partie AU (à urbaniser) qui est la zone que nous avons réduit le plus. Elle représente la zone de principal développement pour les prochaines années.

Ensuite, nous retrouverons la zone A (agricole) et la zone N (naturelle) qui se partageront une grande partie de la commune.

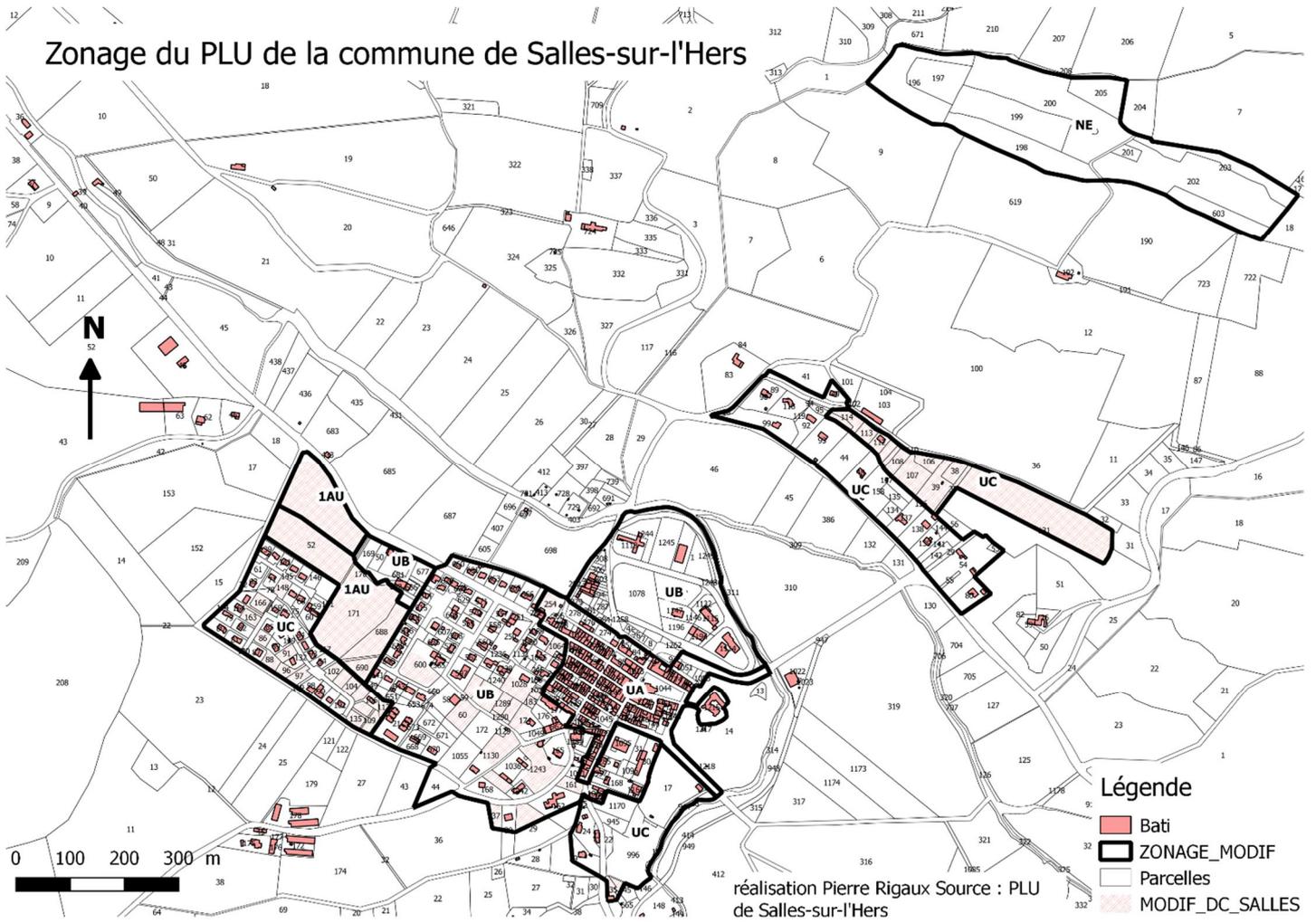


Figure 13: Carte du zonage de Salles  
Source : Qgis Topos

Suite au nouveau zonage, la commune a dû fermer de nombreux terrains et n'a gardé que les deux terrains en 1AU pour continuer son développement. En effet, pour le reste des terrains constructibles, elle devra compléter le centre du village ainsi que la zone UC au nord du bourg qui est en phase terminale mais qui dispose encore de terrains en vente. Les deux zones 1AU sont des terrains à urbaniser mais qui disposent des réseaux nécessaires pour accueillir de nouvelles constructions. La loi oblige de mettre en place des OAP sur les nouveaux terrains en 1AU. Il y a donc deux OAP à mettre en place sur la commune de Salles-sur-l'Hers.

### g) Orientation d'aménagement et de programmation



*Figure 14 : OAP de la commune  
Source : Document d'OAP du PLU*

La surface soumise à une orientation d'aménagement est de 3,285 hectares sur la zone 1AU la plus au sud et 1,388 hectare pour la deuxième zone 1AU. L'ensemble de la zone devra tendre vers une densité de 18 logements à l'hectare ce qui représente 90 logements pour l'ensemble des deux zones.

Le parc de stationnement est estimé à une dizaine de places en accès libre depuis la voie publique, il devra être réalisé sur l'ensemble de la zone. Le stationnement devra également être réalisé sur les parcelles d'accueil de l'opération en respectant le règlement écrit du PLU.

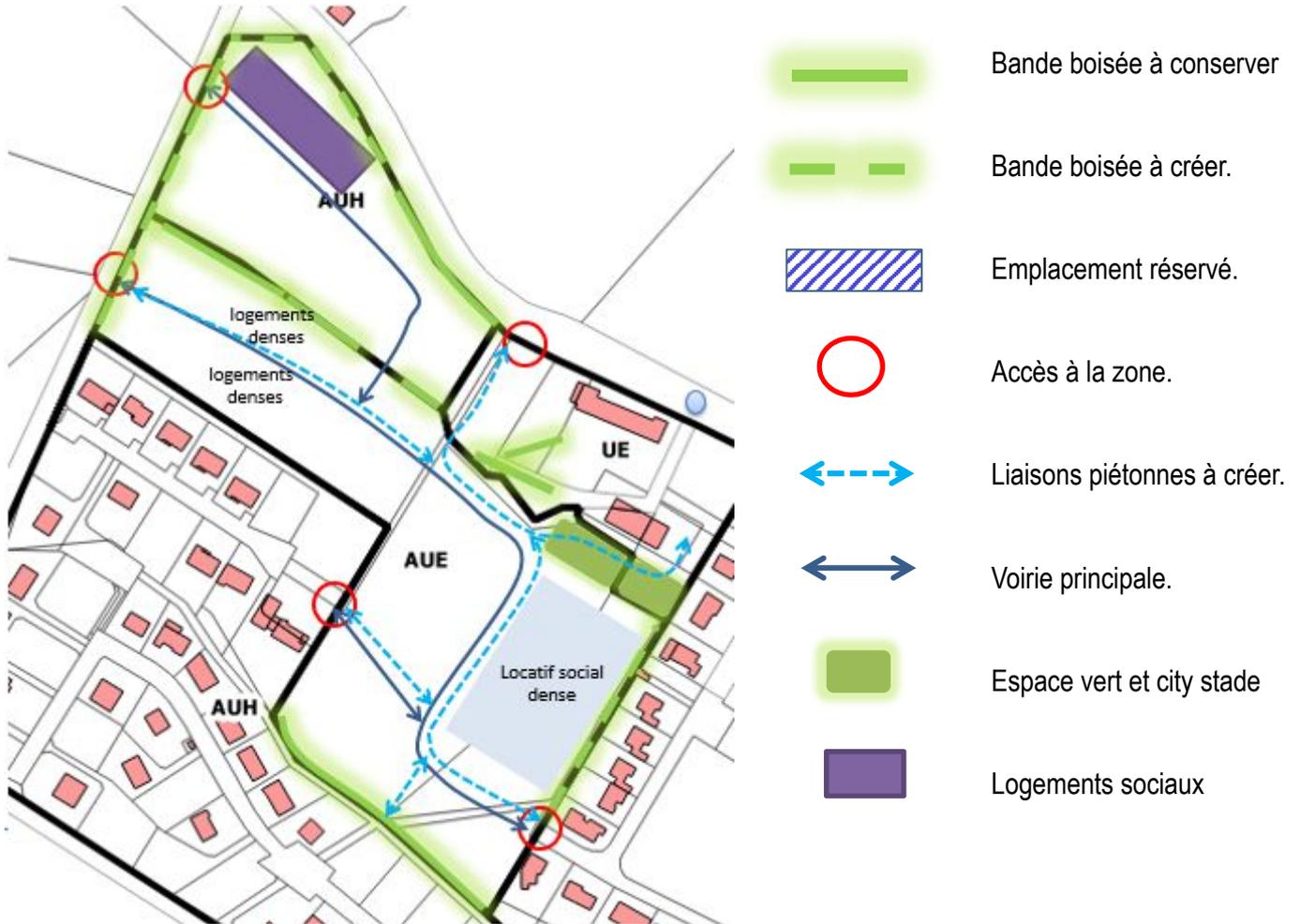


Figure 15 : propositions OAP  
Source : PLU

## 2. Labastide d'Anjou

### a) Présentation de la commune

La commune de Labastide-d'Anjou est située au Nord-Ouest du département de l'Aude (11) en région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées.

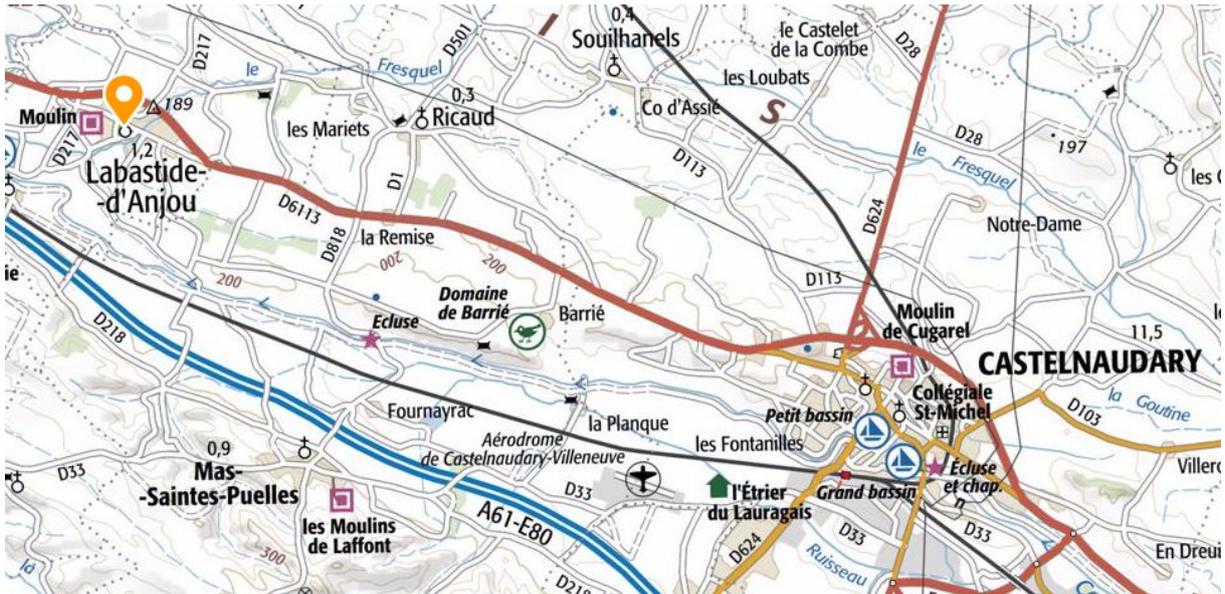


Figure 16 : Carte IGN  
Source Géoportail

Il s'agit d'une commune de taille moyenne avec une population qui s'élevait en 2013 à 1 173 habitants pour une superficie communale de 860 hectares.

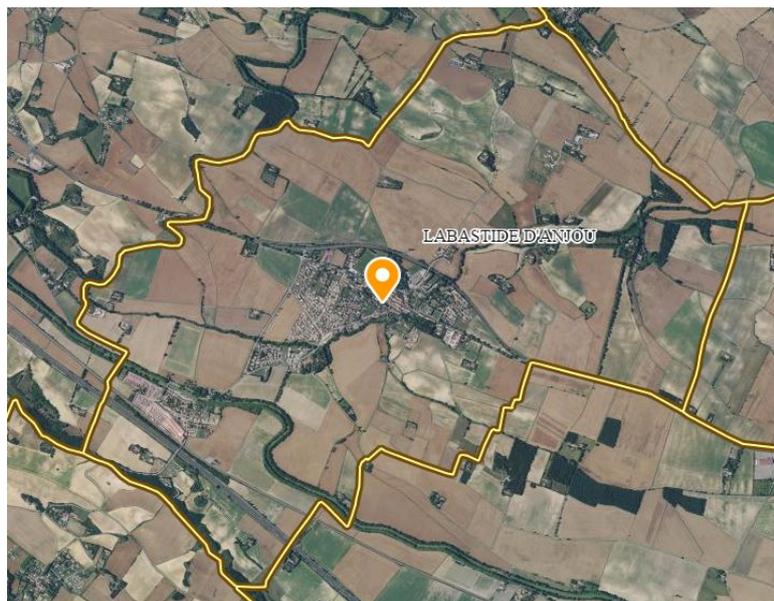


Figure 17 : Limite administrative de Labastide d'Anjou  
Source : Géoportail

La commune bénéficie d'une position géographique plutôt intéressante. L'autoroute A61 permet de la relier à Toulouse (à 45 km) et Carcassonne (à 55 km).

En parallèle, malgré la présence d'un pôle de proximité sur la commune, les habitants peuvent rejoindre l'ensemble des services de Castelnaudary en une dizaine de minutes (à 9 km à l'est).

La commune de Labastide d'Anjou se positionne ainsi sur le bassin de vie de Castelnaudary, ce qui implique des déplacements quotidiens de la population active.

#### **b) Situation administrative**

La commune de Labastide-d'Anjou (11320) est rattachée à différentes entités administratives : le département de l'Aude en région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, l'arrondissement territorial de Carcassonne, le canton du Bassin Chaurien, la Communauté de communes de Castelnaudary Lauragais Audois et le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Lauragais qui regroupe 99 519 habitants sur 166 communes. Le PETR est compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT Lauragais) ainsi que sur l'accompagnement et l'initiation de projets,

#### **Appartenance à la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois**

La commune de Labastide-d'Anjou fait partie de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois avec Salles-sur l'Hers.



Figure 18 : Cartographie de la communauté de communes de Castelnaudary Lauragais Audois issue de la fusion des CC de Castelnaudary et du Bassin Lauragais, de la CC du Hers et Ganguise, de la CC de Lauragais Montagne Noire et de la CC Nord-Ouest Audois

### c) Evolution de la population

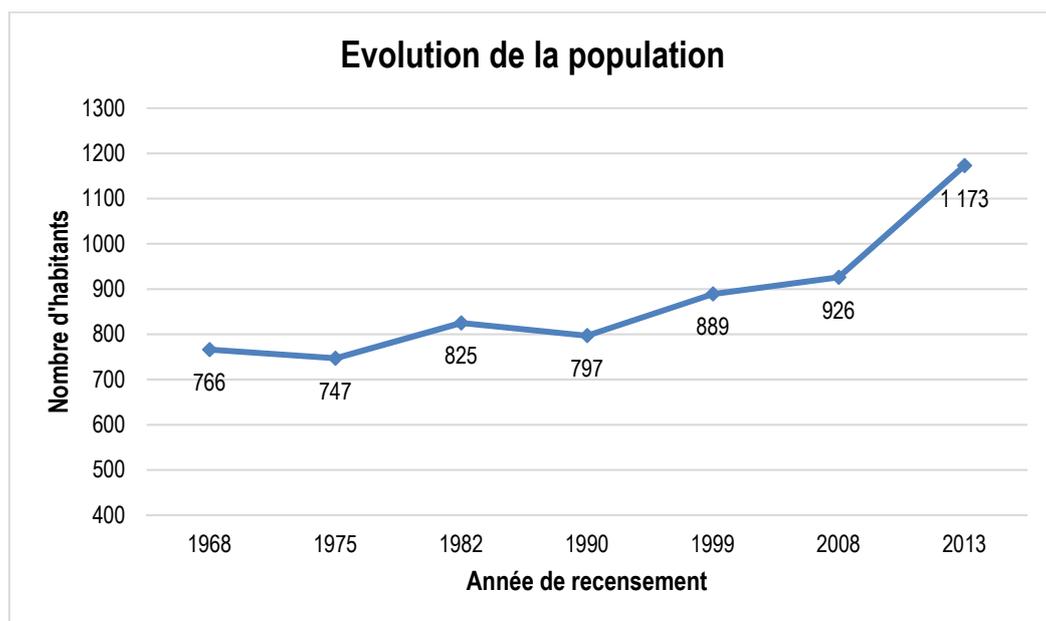
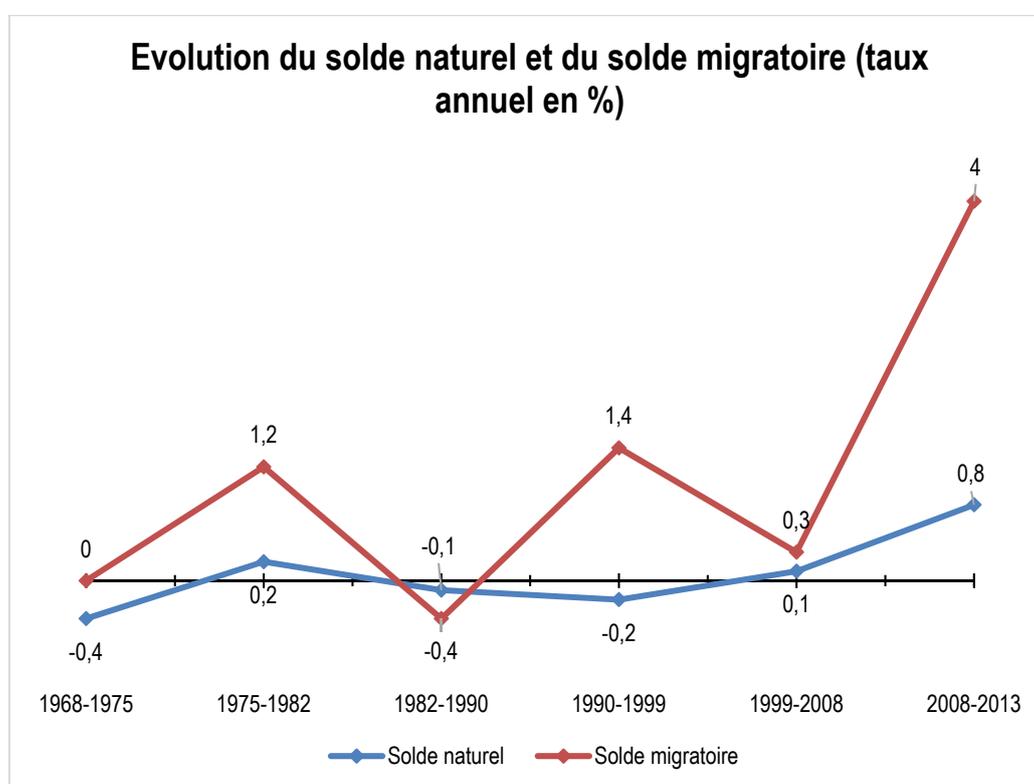


Figure 19 : Evolution de la population  
Source : INSEE

D'après le dernier recensement de la population, la commune de Labastide d'Anjou comptait 1 173 habitants en 2013 (population légale 2013 au 1er janvier 2015).

Entre 1968 et 1975, la commune connaît une diminution de sa population. Elle perd 19 habitants sur cette période soit une diminution de 2,4%. Entre 1975 et 1982, la population augmente de 78 habitants. Entre 1982 et 1990, elle chute de nouveau de 3,4%. Entre 1990 et 2013, elle augmente constamment avec une hausse plus prononcée sur la période 2008-2013. La commune a gagné 376 habitants soit une augmentation de 47,2%. La commune suit une croissance en concordance avec la moyenne nationale vue précédemment. Elle connaît aujourd'hui une forte croissance car la plus forte hausse de population a lieu pendant la période 2008-2013. Elle augmente de 26,7%.



*Figure 20 : Taux d'évolution annuelle*  
Source : INSEE

Entre 1968 et 2013, le solde naturel augmente progressivement. Il est négatif sur les périodes 1968-1975 et 1982-1999 ; il est largement compensé par un solde migratoire fortement positif sur la période 1990-1999. A partir de 1990, le solde naturel reste positif.

La période de forte hausse de la population (1982-2008) est marquée par les valeurs les plus importantes du solde naturel et du solde migratoire.

Entre 2008 et 2013, le solde naturel reste positif et le solde migratoire augmente fortement. Ce dernier augmente de 3,7% pour atteindre 4,0%.

La commune parvient à attirer des jeunes couples sur la période récente 2008-2013. Ce phénomène a pu être constaté sur le territoire pendant la période 1975-1982 et on a pu en observer les effets sur le solde naturel ainsi que sur le solde migratoire. Il conviendrait de pouvoir maintenir cette tendance à l'avenir.

#### d) Logement et habitat

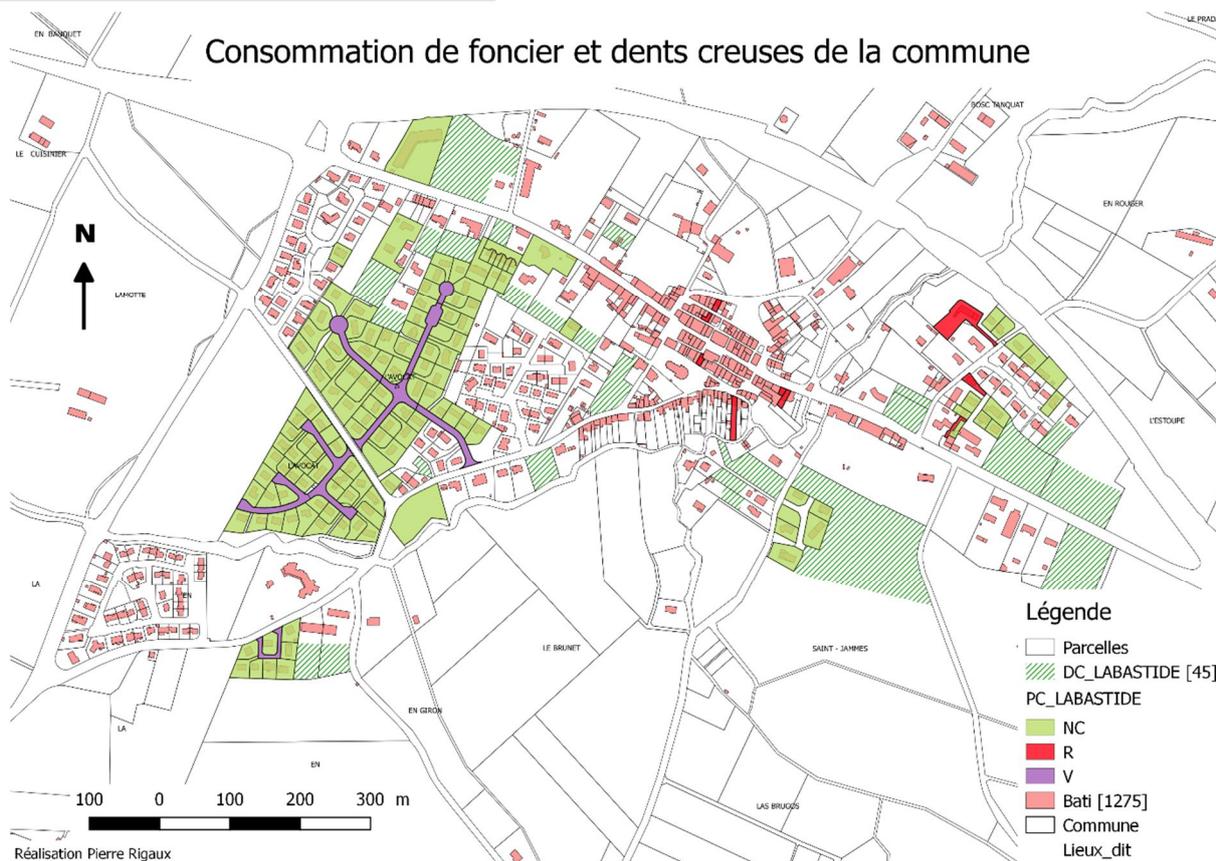
Le point mort de la période 2008 / 2013 :

Tableau point mort LABASTIDE-D'ANJOU 2008/2013							
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logements	Constructions neuves	Population	Taille des ménages
2008	392	30	40	461	/	926	2,4
2013	466	34	57	558	/	1173	2,5
2008/2013	+ 74	+ 4	+ 17	+ 97	+ 119	+ 247	-

Les résidences ne cessent d'augmenter en corrélation avec l'augmentation de la population sur la commune. Elle a vu 74 nouvelles résidences principales arriver en 5 ans. Et de plus, 4 résidences secondaires se sont construites sur son territoire. On remarque également que le nombre de logement vacants a fortement augmenté sur la période 2008/2013 avec 17% supplémentaires. Pour réussir à adapter le nouveau PLU avec une telle croissance, il va falloir sélectionner les zones à ouvrir à l'urbanisation et ainsi prévoir le développement du village pour l'horizon 2030.

#### e) Consommation foncière

La commune a actuellement une surface urbanisable d'environ 20 hectares. Mais avec les nouvelles normes mises en place via le Scot il faut réduire celle-ci par deux.



*Figure 21 : permis de construire de la commune  
Source : Qgis Topos*

Sur la période de 2005 à 2015, la commune a connu 176 nouvelles constructions et réhabilitations mises en évidence en vert et en rouge sur le plan ci-dessus. Labastide d'Anjou doit changer sa manière de voir l'urbanisation. Elle ne faisait que de grands lotissements qui sont fortement consommateurs de foncier.

	FONCIER DISPONIBLE EN ZONE U			TOTAL
HA	U hameaux	AU		
	6,45	2,88	10,95	20,28

La commune avait 20,28 hectares de potentiel foncier mais avec les recommandations du Scot de construire de 17 à 20 logements à l'hectare, la surface que la commune peut garder d'urbanisable est de 12 hectares. Elle espère construire encore 230 logements sur la période 2015 / 2030.

#### **f) Zonage**

D'après les données recueillies et après délibérations avec la commune, nous avons pu déterminer un zonage pour le nouveau PLU.

Zonage de la commune de Labastide  
d'Anjou

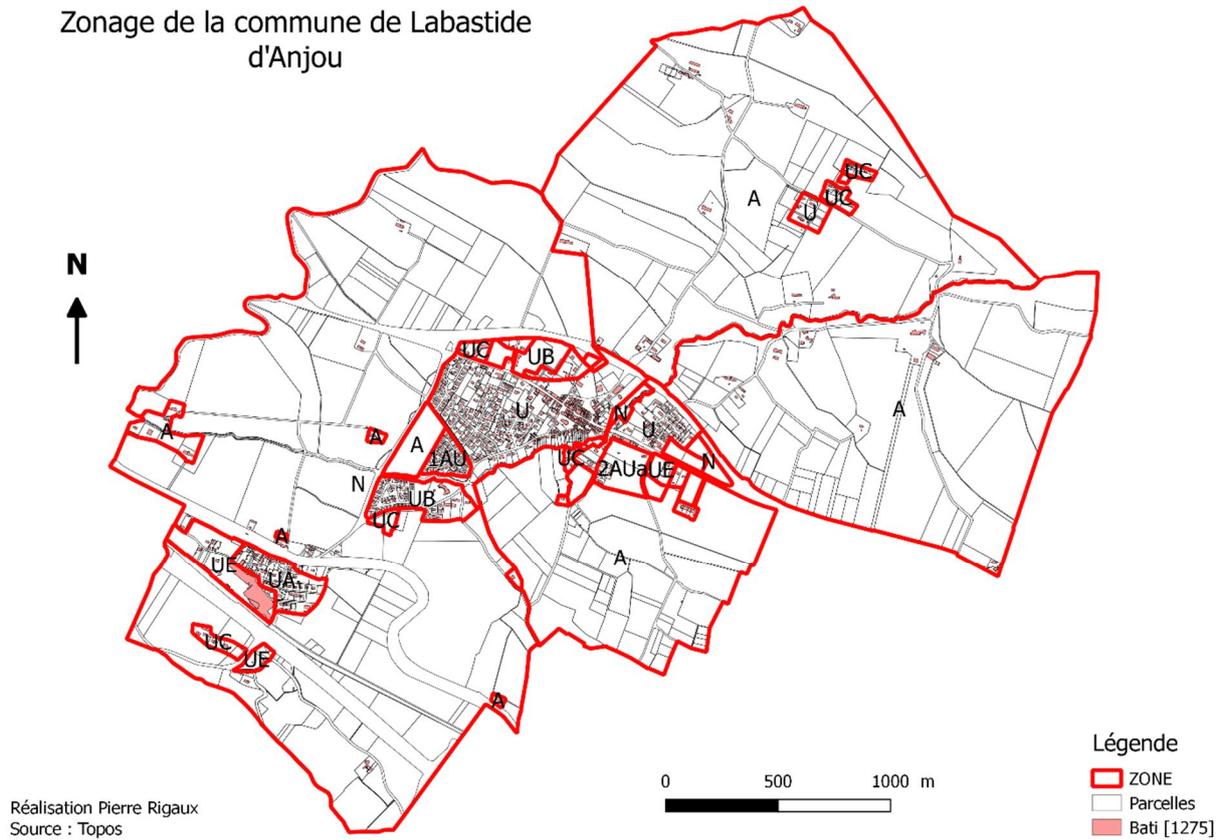


Figure 22 : Carte du zonage de la commune  
Source : Qgis Topos

Le zonage est donc à dominante agricole et naturelle et nous avons pu mettre en avant 3 zones 1AU et 2 zones 2AU pour le développement de la commune en plus des terrains à compléter dans les zones U.

**g) OAP**

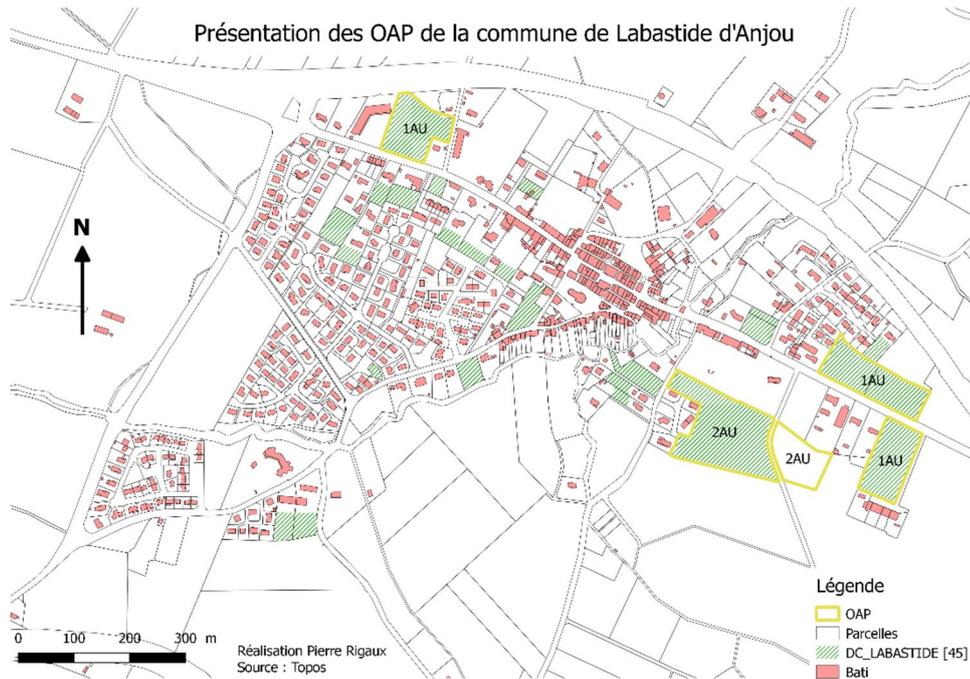


Figure 23 : OAP  
Source : Qgis Topos

D'après le zonage, la commune a trois zones 1AU qui vont devoir être munies d'une OAP

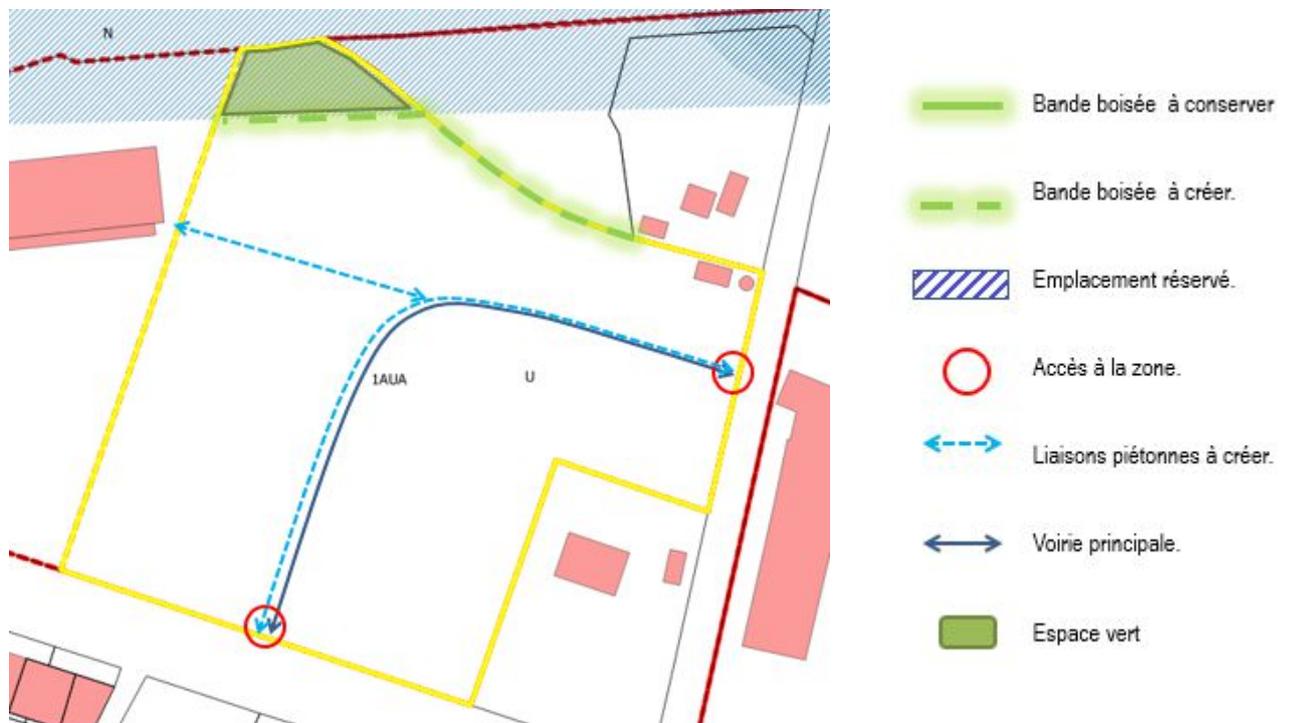


Figure 24: OAP 1AU de Labastide Source : Topos

La surface soumise à une orientation d'aménagement est de **0,971 hectare** sur la zone 1AU. La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme

normes. L'ensemble de la zone devra tendre vers une densité de 18 logements à l'hectare ce qui représente **18 logements** pour cette zone



Figure 25: OAP n°2 1AU de Labastide Source : Topos

La surface soumise à une orientation d'aménagement est de **2,202 hectares** sur la zone 1AU. L'ensemble de la zone devra tendre vers une densité de 18 logements à l'hectare ce qui représente **40 logements** pour cette zone.

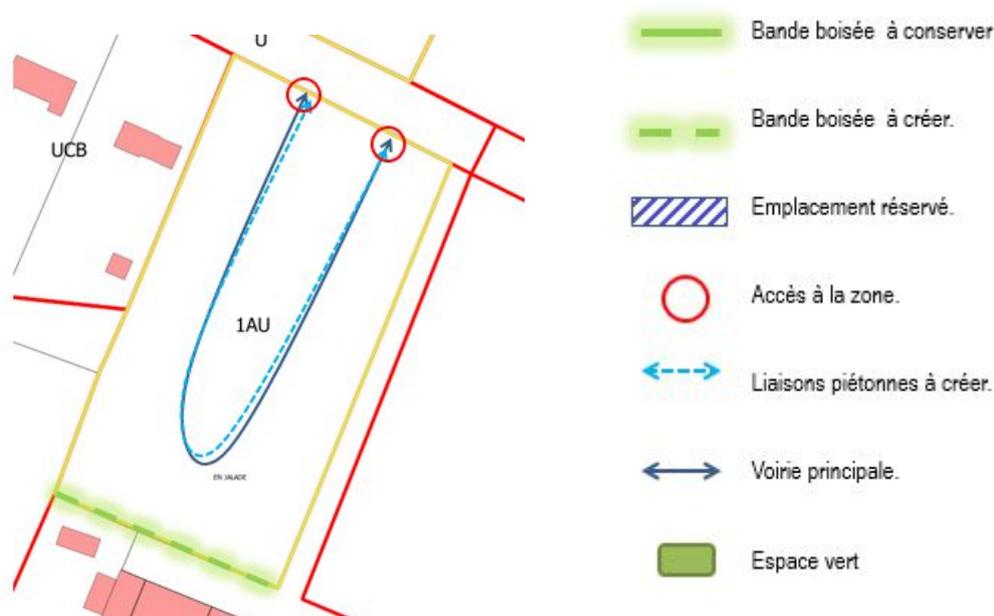


Figure 26: OAP n°3 1AU de Labastide Source : Topos

La surface soumise à une orientation d'aménagement est de **0,982 hectare** sur la zone 1AU. L'ensemble de la zone devra tendre vers une densité de 18 logements à l'hectare ce qui représente environ **18 logements** pour cette zone.

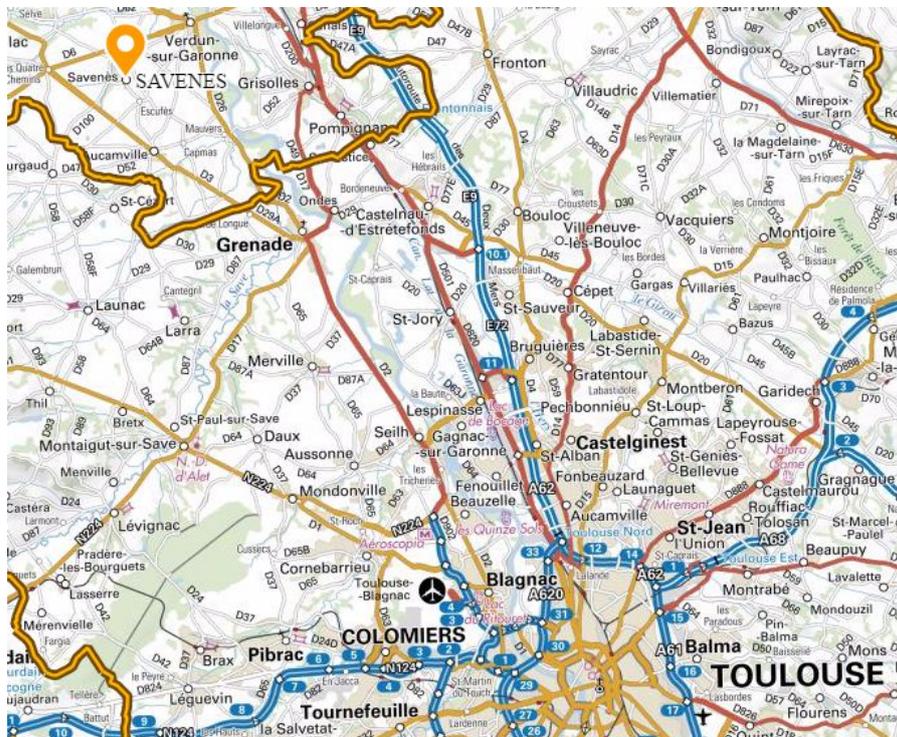
La mise sur le marché des zones devra faire preuve d'un étalement dans le temps. Il faudra répartir pour ne pas avoir un afflux de population trop forte et trop rapide sur une courte période qui serait ingérable sur les structures de la commune telle que l'école.

### 3. Savenès

#### a) Présentation de la commune

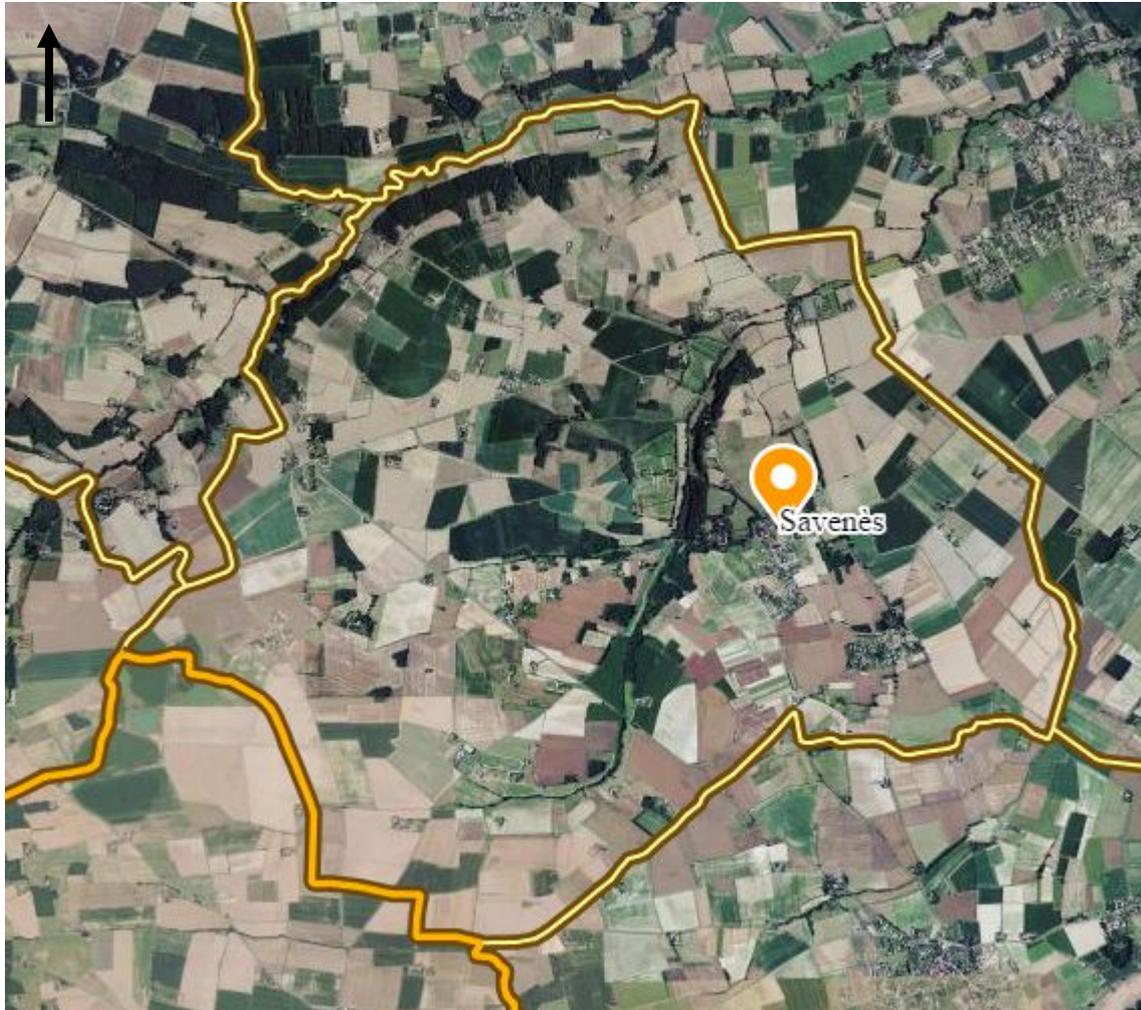
Savenès est une commune du département du Tarn et Garonne, région Midi-Pyrénées-Languedoc-Roussillon.

Savenès bénéficie d'une bonne connexion aux infrastructures de transport et notamment à l'autoroute A62



■ *Figure 27 : Distance entre Toulouse et Savenès depuis une carte IGN du Géoportail*

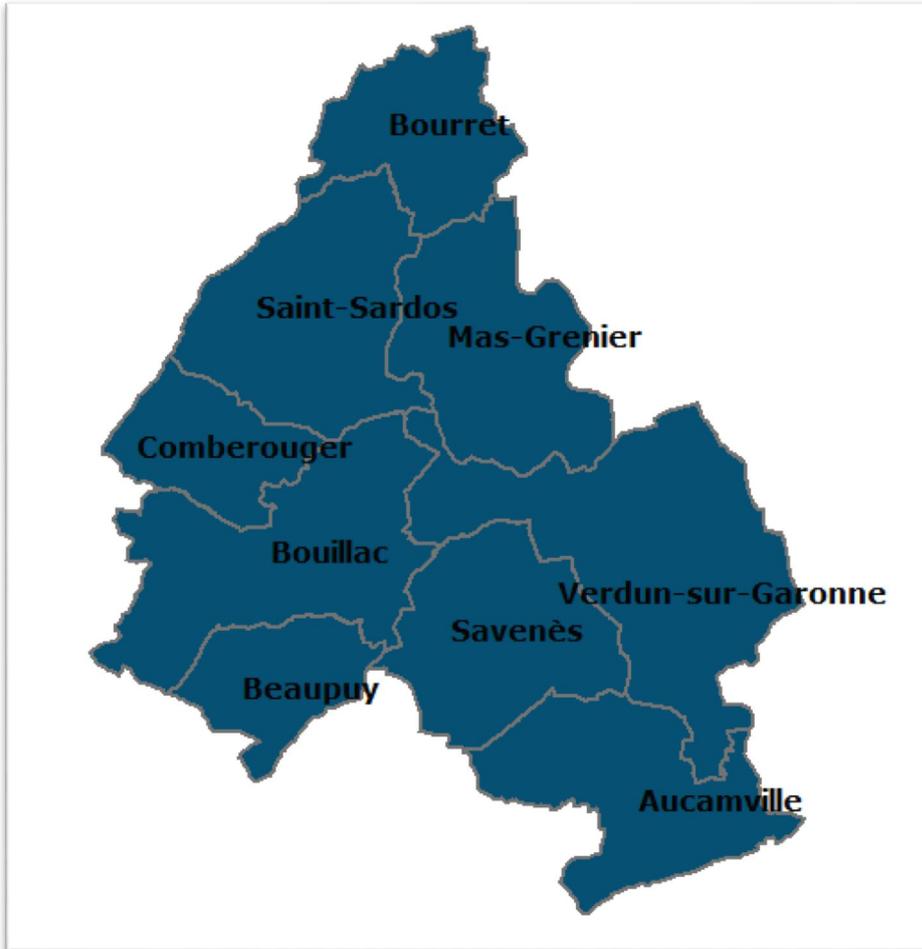
Elle compte 785 habitants pour une superficie de 22,57 km<sup>2</sup>. La densité de population est de 35 hab/km<sup>2</sup>. La commune de Savenès fait partie du pôle urbain de Toulouse et également de la communauté de communes du grand sud Tarn et Garonne.



*Figure 28 : Limite administrative de la commune de Savenès*

*Source : Géoportail*

La commune souhaite mettre en place un PLU pour gérer sa croissance car elle est encore sous la loi du RNU.



*Figure 29 : Carte de l'ancienne communauté de commune de Savenès*

*Source : site de la communauté de commune*

Savenès est membre de la Communauté de Communes Garonne et Gascogne, structure qui existe depuis 2002 et couvre 9 communes actuellement. Le siège de l'EPCI se situe à Verdun-Sur-Garonne.

Mais depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 3 EPCI ont fusionné pour former une nouvelle intercommunalité : la Communauté de Communes du GRAND SUD TARN ET GARONNE qui comprend 27 communes et compte plus de 41 000 habitants.



Figure 30 : CC du grand sud Tarn et Garonne  
Source : site de la CC

**b) Evolution de la population**

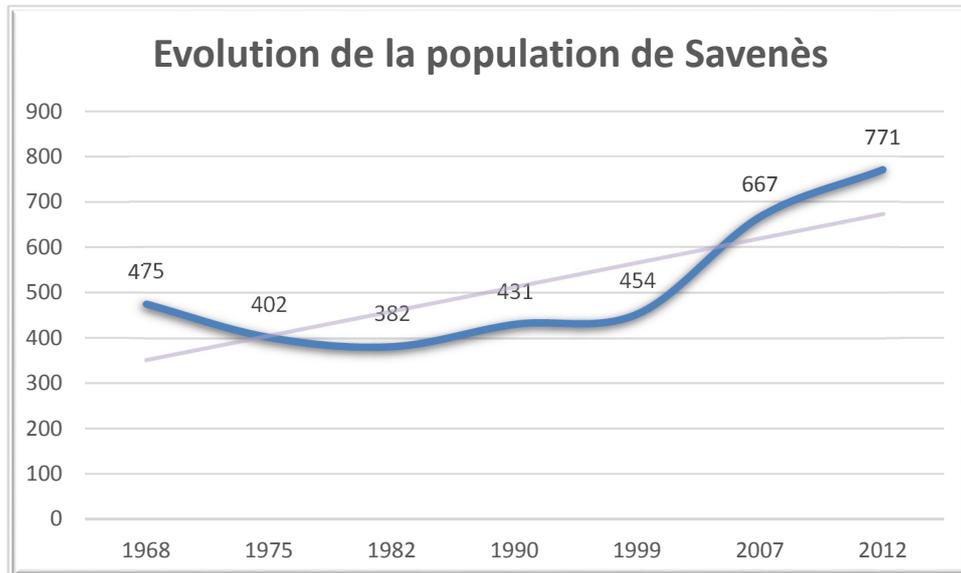


Figure 31 : Augmentation de la population de Savenès  
Source : INSEE

D'après le recensement général de la population, la commune de Savenès comptait 771 habitants en 2012 (population légale 2011 au 1er janvier 2013). Puis selon les données communales, la population de Savenès atteint 787 habitants au 1er janvier 2015.

La commune a connu une période de diminution de la population entre 1968 et 1982, puis lentement elle regagne de la population. En 1999, elle a pratiquement le même nombre d'habitants qu'en 1968. A partir de 1999, la population croît rapidement ; entre 1999 et 2007 le taux de variation annuel atteint pratiquement les 5%. La commune a gagné entre 1968 et 2012 + de 60 % de population. On remarque bien, comme vu précédemment, que la période d'après-guerre jusque les années 70 était une période d'exode rural mais que depuis, les populations retournent vers les villages ruraux pour s'installer.

La commune de Savenès a enregistré une augmentation très rapide de sa population entre 1999 et 2012 et plus particulièrement sur la période 1999 - 2007, comme beaucoup de communes de la périphérie toulousaine. Cette tendance de l'évolution positive de la population se confirme puisque les derniers chiffres montrent une hausse de la population, même si celle-ci est plus modérée.

### c) Logement et habitat

	2007	2012
<b>Ensemble des logements</b>	<b>281</b>	<b>319</b>
<b>Résidences principales</b>	<b>245</b>	<b>286</b>
<b>Part dans l'ensemble des logements en %</b>	<b>87%</b>	<b>89%</b>
<b>Résidences secondaires et logements occasionnels</b>	<b>18</b>	<b>12</b>
<b>Logements vacants</b>	<b>18</b>	<b>21</b>

*Figure 32: Evolution des logements de 2007 à 2012  
Source : Données de la commune*

En 2012, le parc de logement se compose de 319 résidences dont 286 résidences principales. La commune a enregistré 48 logements supplémentaires depuis 2007. Selon l'INSEE, la commune compte 21 logements vacants en 2012. Les données Koalha, transmises par la DDT donnent en 2013 seulement 28 logements vacants en légère augmentation entre 2011 et 2013

de 8 logements. Selon L'INSEE, le nombre de logements vacants a légèrement augmenté entre 2007 et 2012.

Un taux minimal de logements vacants estimé à 5% est nécessaire et inévitable dans une commune, permettant la rotation des ménages, le temps de vente ou de rénovation d'un logement. Le taux observé de 6,5% est ainsi assez faible, et montre que les capacités de logement de la commune sont bien exploitées et caractérisent un marché du logement légèrement tendu. Remettre sur le marché ces logements permet d'accueillir de nouvelles familles et ce, sans nouvelle consommation d'espace. Cependant, cet aspect est souvent indépendant des volontés communales, beaucoup de ces logements étant non occupés du fait d'une volonté des propriétaires et non par un manque de demandes. Le nombre de logements vacants au sein de la Communauté de Communes est plus élevé, il approche les 10% en 2013.

Les chiffres de la vacance sont liés à trois facteurs principaux : une absence de volonté de vente ou de location du propriétaire, à l'absence de locataire au premier janvier, ou encore à une offre inadaptée (ex : maisons anciennes nécessitant travaux).

Il existe 12 résidences secondaires à Savenès. Ce chiffre faible reflète un marché du logement axé sur la résidence principale.

Même si ce type de logements n'apporte pas de population nouvelle à la commune, il permet l'entretien du parc ancien et donc un maintien du cadre de vie de la commune.

### **Mode d'occupation des logements**

En 2012, la majorité des résidences principales est occupée par leur propriétaire (82,8% des logements). Le nombre de locataires diminue puisqu'il représentait 14,2 % des logements en 2007 et 13,4% en 2012.

Il y a 11 logements sociaux implantés dans la commune. Mais la commune n'est pas assujettie à l'article 55 de la loi SRU de respecter un têt de 20%.

**Le point mort de la période 2007 / 2012 :**

SAVENES 2007/2012							
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logements	Constructions neuves	Population	Taille des ménages
<b>2007</b>	245	18	18	281	/	667	2,7
<b>2012</b>	286	12	21	319	/	771	2,69
<b>2007/ 2012</b>	+ 41	-6	+ 3	+38	+ 18	+ 104	-

**Le point mort de la période 2012 / 2030**

Tableau point mort SAVENES 2012/2030							
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logements	Constructions neuves	Population	Taille des ménages
<b>2012</b>	286	12	21	319	/	771	2,7
<b>2030</b>	410	12	15	437	/	1040	2,53
<b>2012/ 2030</b>	+14	0	-6	+118	+ 110	+ 269	-

Suite à cette analyse, la commune a mandaté le bureau d'étude topos pour réaliser le nouveau plan local d'urbanisme de la commune.

Dans le but de limiter la consommation foncière : le nombre de logements (hors réhabilitations) devra être réduit par rapport à celui enregistré sur les 10 dernières années. La commune se fixe comme objectif une production de 110 logements consommateurs d'espaces pour permettre d'accueillir la plus grande partie de 270 habitants supplémentaires.

**d) Zonage**

La commune a eu à réduire sa surface urbanisable suite aux revendications des lois promulguées les années antérieures.

Période	2005-2015	2015-2030
Production de logements	39 3,9 logements par an	125 logements 8,3 logements par an
Ha consommés	5,9 5 900 m <sup>2</sup> par an	10 ha 6 600 m <sup>2</sup> par an
Nombre de logements par ha	6,6 logements/ha	12,5 logements/ha

Période 2015-2030	Logements produits	Surface consommée	Nombre de logement par ha
Renouvellement urbain	15 logements	0	
Dents creuses sans contraintes	20 logements	2,5 ha en incluant un ratio de rétention foncière	8logts/ha
Ouverture à l'urbanisation	90 logements	7,5	12logts/ha

Figure 33 : PADD du PLU  
Source : PLU

Suite à la mise en évidence d'une réduction importante du nombre d'hectares car nous passons d'une production de 8 logements à l'hectare à 12 logements.

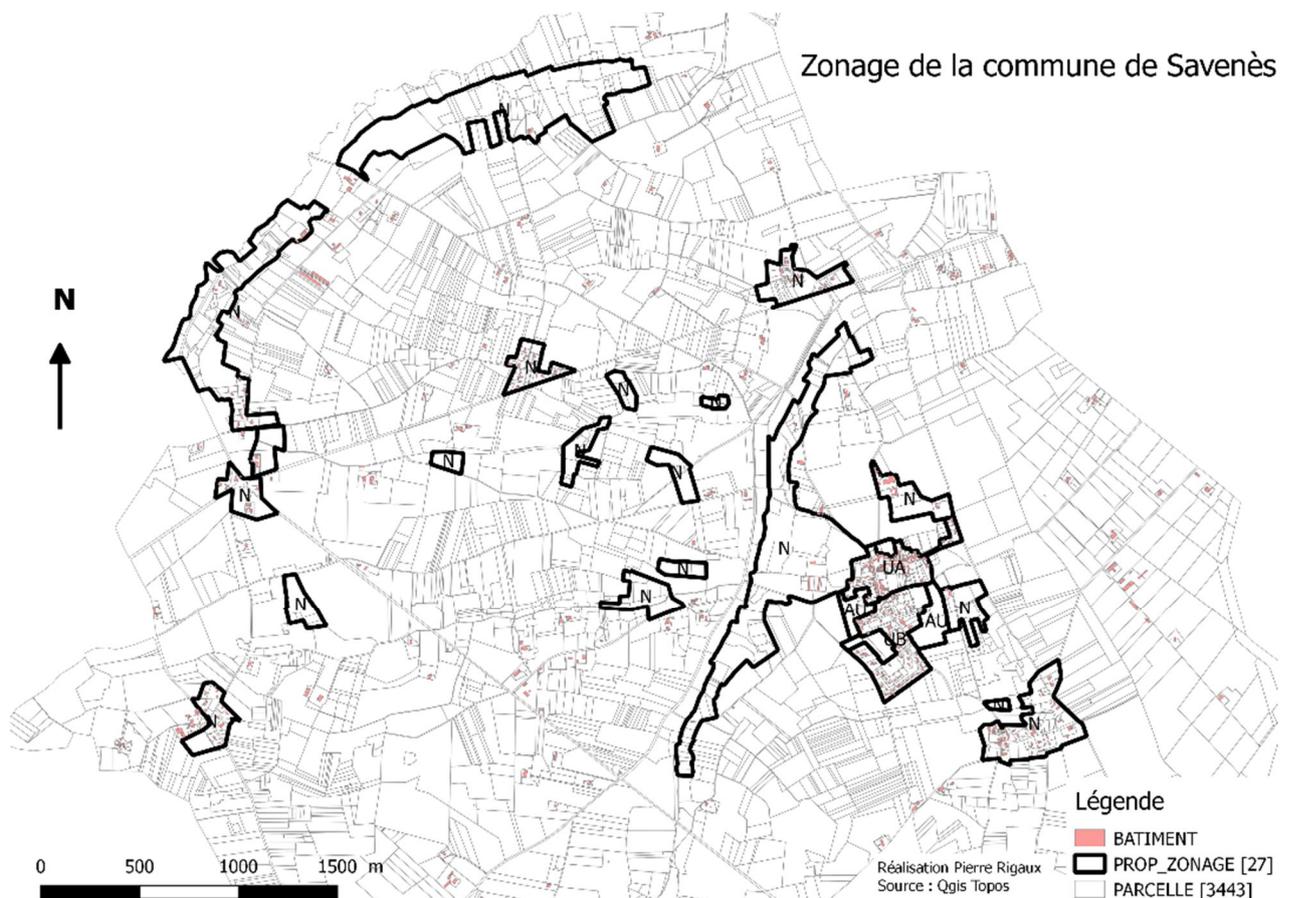


Figure 34 : Zonage de Savenès  
Source : Qgis Topos

La commune ouvre donc de nouvelles zones avec une zone AU qui fera l'objet d'une OAP car c'est une dent creuse importante pour le centre de Savenès et ensuite trois zones IAU qui feront également l'objet d'une OAP.

### e) Orientation d'aménagement et de programmation

Suite au zonage de la commune pour le nouveau PLU, il s'avère que plusieurs dents creuses se mettent en évidence. Selon les besoins actuellement, il faut en premier lieu compléter et bâtir les dents creuses.

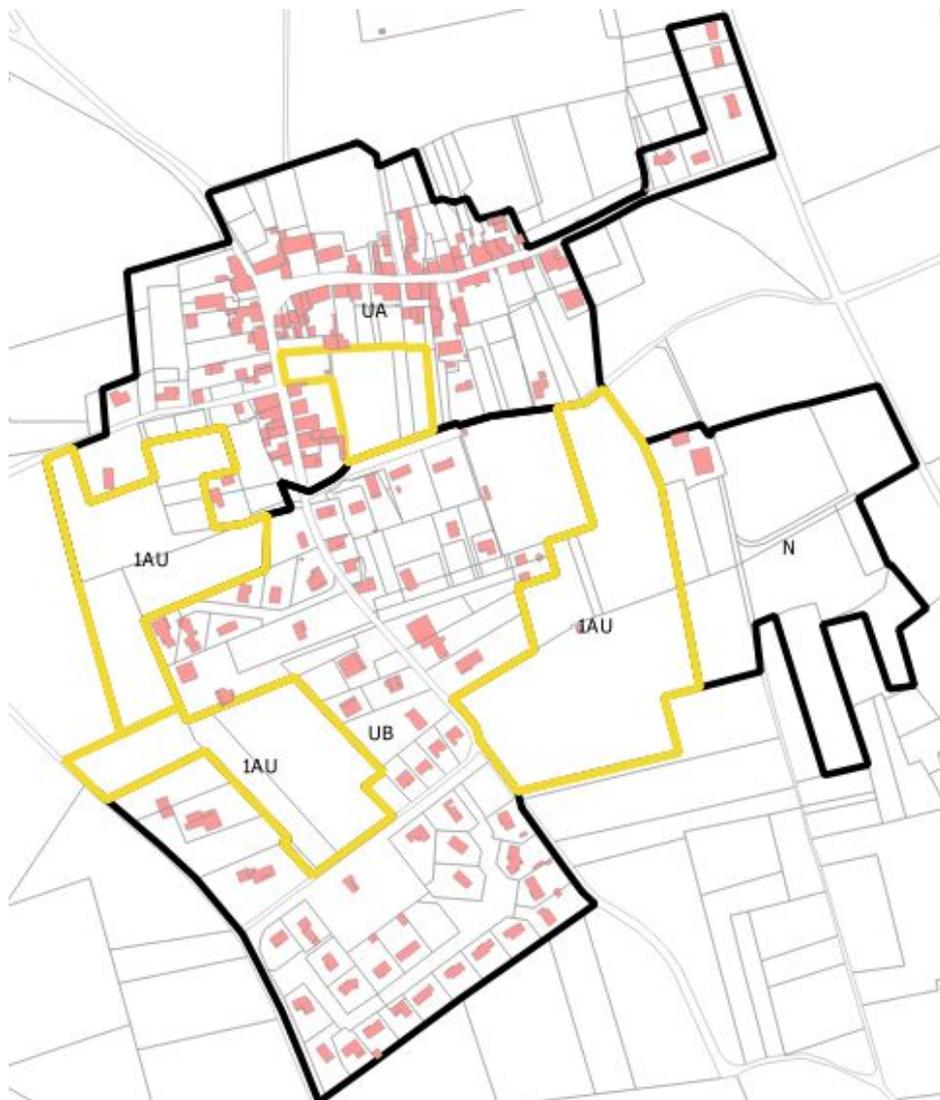


Figure 35 : OAP de Savenès  
Source : Qgis Topos

On retrouve les 4 zones (en jaune) qui vont faire l'objet d'orientations d'aménagements et de programmations. Ce sont les zones que la commune va devoir développer jusqu'en 2030. La plus importante est celle située en UA qui représente une dent creuse importante dans le centre de la commune et qui sera de ce fait la première à être bâtie. Les trois autres zones qui sont beaucoup plus vastes, vont devoir être développées les unes après les autres sur le long terme. La première qui sera mise en place sera celle qui se situe le plus à l'est. En effet, la mairie étant propriétaire des terrains, elle espère pouvoir les développer le plus rapidement possible.



Figure 36: OAP de la zone U  
Source : Qgis Topos

La surface soumise à une orientation d'aménagement est de **0,82 hectare**. L'ensemble de la zone devra tendre vers une densité de **12 logements à l'hectare**.



Figure 37 : OAP 1AU  
Source : Qgis Topos

La surface soumise à une orientation d'aménagement est de **3,85 hectares**. L'ensemble de la zone devra tendre vers une densité de 12 logements à l'hectare ce qui représente environ **46 logements**.



Figure 38: Deux OAP IAU  
Source : Qgis Topos

La surface soumise à une orientation d'aménagement est de 2,40 hectares avec une densité de 12 logements ; la zone nord devra accueillir environ 29 logements.

La surface soumise à une orientation d'aménagement est de 2,03 hectares et devra accueillir 24 logements.

Les deux zones sont distinguées pour permettre un phasage des constructions mais les deux devront avoir une cohérence au niveau de la disposition des habitations et des voiries.

## Conclusion

Après avoir souffert durant des années de l'exode rural, les espaces ruraux regagnent en popularité depuis 30 ans et posent de nouvelles questions sur la manière de gérer l'étalement urbain. Les difficultés de conjuguer l'agriculture, l'urbanisme et la nature dans ces communes sont importantes. Pour permettre d'accueillir les nouvelles populations une politique de densification est mise en place sur les communes françaises et cela prend beaucoup de sens pour les communes rurales qui connaissent depuis longtemps l'étalement par le lotissement. Il représente l'accession aux logements avec jardin dans un espace proche de la nature et à distance acceptable des grandes villes. La campagne permet d'acquérir des terrains souvent à faible cout en comparaison aux centres villes. Mais la consommation de ceux foncier est en contradiction avec la production agricole du pays et les politiques environnementales en vigueur. De nombreuses lois ont permis de commencer une baisse de cette consommation et de garder le dynamisme en cours sur ces communes. Mais une adaptation de la population envers le mode de vie que nous connaissons va devoir arriver pour permettre de faire vivre les natures et les paysages de notre territoire. Pour cela, il est également possible aujourd'hui de classer ces espaces et de protéger les foret ou tous types de plantations jugés important sur le territoire.

Mais cela est possible à l'échelle d'une commune. Avec l'importance des intercommunalités et le transfert des compétences en faveur de celle-ci, ce type de protection va-t-elle encore réussir à fonctionner ? Comment vont être gérée les espaces de nature des campagnes ? Vont-ils servir de zone de loisir pour les citadins ou va-t-on les protéger pour permettre de maintenir un terroir local ?

## Table des matières

Sommaire .....	2
Remerciements .....	3
Présentation de l'entreprise .....	4
Localisation .....	4
Plan de situation .....	4
Création .....	5
Diagramme de l'entreprise .....	6
Missions de Topos .....	7
Objectifs du stage .....	8
Cahier des charges .....	8
Introduction .....	9
I. Les communes rurales .....	10
1. Définition .....	10
a) Des nouvelles ruralités diversifiées .....	10
2. Etat des lieux des petites communes sur le territoire rural .....	11
3. Les communes sous influences des aires urbaines. ....	13
4. Les problèmes rencontrés par les territoires ruraux .....	16
II. Les règles et institutions qui régissent les communes .....	17
1. Contexte normatif .....	17
a) Les attentes du législateur .....	17
2. Les compétences qui changent .....	20
a) La réduction progressive des communes .....	20
b) Le PLU .....	21
c) Le PLUI .....	22
3. Les perspectives d'aménagement à l'horizon 2030 .....	22
a) Les campagnes soumises au développement urbain .....	22
b) Les campagnes en corrélation avec l'urbain .....	23
c) Les campagnes au service de la densification urbaine .....	24
III. Exemple de 3 communes .....	25
1. Salles-sur l'Hers .....	25
a) Présentation de la commune .....	25

b)	Situation administrative .....	26
c)	Evolution de la population .....	30
d)	Taux d'évolution de la population.....	31
e)	Logement et habitat.....	32
f)	Zonage.....	32
g)	Orientation d'aménagement et de programmation .....	35
2.	Labastide d'Anjou.....	36
a)	Présentation de la commune.....	36
b)	Situation administrative.....	38
c)	Evolution de la population .....	39
d)	Logement et habitat .....	41
e)	Consommation foncière .....	41
f)	Zonage.....	42
g)	OAP .....	43
3.	Savenès .....	46
a)	Présentation de la commune.....	46
b)	Evolution de la population.....	49
c)	Logement et habitat.....	50
d)	Zonage .....	52
e)	Orientation d'aménagement et de programmation.....	54
	Conclusion.....	58
	Table des matières.....	59
	Table des figures .....	61
	Sources .....	62
	Sitographie .....	62
	Bibliographie.....	62
	Article.....	62
	Acronyme.....	63
	Résumé .....	64
	Mots clés .....	64

## Table des figures

Figure 1 : Disposition des agences Topos .....	4
Figure 2 : Agence Topos de Toulouse .....	5
Figure 3 : Carte du taux de population urbaine et rurale des années 1850 à 1975 (Boudoul J et Faur JP (1982), Renaissance des communes rurales ou nouvelle forme d'urbanisation ?) .....	12
Figure 4 : Augmentation de la population rurale Source : INSEE.....	13
Figure 5 : carte des aires urbaines Source : INSEE.....	15
Figure 6 : Carte IGN.....	25
Figure 7: Limite administrative de la commune de Salles-sur-l'Hers .....	26
Figure 8 : Carte des Pôle du Scot .....	28
Figure 9 : Cartographie de la communauté de communes de Castelnaudary Lauragais Audois issue de la fusion des CC de Castelnaudary et du Bassin Lauragais, de la CC du Hers et Ganguise, de la CC de Lauragais Montagne Noire et de la CC Nord-Ouest Audois (source : site web de la commune des Cassès) .....	29
Figure 10 : tableau évolution de population.....	30
Figure 11 : Taux d'évolution de la population.....	31
Figure 12 : Dents creuses de la commune.....	33
Figure 13: Carte du zonage de Salles .....	34
Figure 14 : OAP de la commune .....	35
Figure 15 : propositions OAP.....	36
Figure 16 : Carte IGN.....	37
Figure 17 : Limite administrative de Labastide d'Anjou.....	37
Figure 18 : Cartographie de la communauté de communes de Castelnaudary Lauragais Audois issue de la fusion des CC de Castelnaudary et du Bassin Lauragais, de la CC du Hers et Ganguise, de la CC de Lauragais Montagne Noire et de la CC Nord-Ouest Audois.....	39
Figure 19 : Evolution de la population.....	39
Figure 20 : Taux d'évolution annuelle.....	40
Figure 21 : permis de construire de la commune .....	42
Figure 22 : Carte du zonage de la commune .....	43
Figure 23 : OAP .....	44
Figure 24: OAP 1AU de Labastide Source : Topos .....	44
Figure 25: OAP n°2 1AU de Labastide Source : Topos .....	45
Figure 26: OAP n°3 1AU de Labastide Source : Topos .....	45
Figure 27 : Distance entre Toulouse et Savenès depuis une carte IGN du Géoportail .....	46
Figure 28 : Limite administrative de la commune de Savenès .....	47
Figure 29 : Carte de l'ancienne communauté de commune de Savenès.....	48
Figure 30 : CC du grand sud Tarn et Garonne .....	49
Figure 31 : Augmentation de la population de Savenès.....	49
Figure 32: Evolution des logements de 2007 à 2012 .....	50
Figure 33 : PADD du PLU .....	53
Figure 34 : Zonage de Savenès .....	53
Figure 35 : OAP de Savenès .....	54
Figure 36: OAP de la zone U .....	55

Figure 37 : OAP 1AU.....	56
Figure 38: Deux OAP 1AU.....	57

## Sources

### Sitographie

Site de l'INSEE : <https://www.insee.fr/fr/accueil>

Site de Légifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr/>

Site du sénat : <https://www.senat.fr/rapports/derniers-rapports-information.html>

Site du gouvernement : <https://www.data.gouv.fr/fr/>

Site de la communauté de commune de Castelnaudary Lauragais Audois et de la communauté de commune du Grand Sud Tarn et Garonne

### Bibliographie

BERGER A, CHEVALIER P, DEDIERE M (2005), *Les nouveaux territoires ruraux, éléments d'analyse*, broché, 303p

### Article

Bessy-Pietri P, Hilal M et Schmitt B (2001), *Des évolutions démographiques rurales contrastées liées à la proximité et aux dynamiques urbaines : le cas de la France*, p 19,36

Boudoul J et Faur JP (1982), *Renaissance des communes rurales ou nouvelle forme d'urbanisation ?* Volume 149, Numéro 1, pp. 46-46

Guillemain d'Echon E (2016), *La France des 36000 communes, c'est fini*, (dir) La gazette des communes, p4

Nicot BH (2005), *Urbain-rural : de quoi parle-t-on ?* Sirius université Paris XII, p11

PONCET JF et BELOT C (2008), *les nouveaux espaces ruraux*, (dir) la délégation à l'aménagement du territoire, pp 151-151

Mora O (2008), *Les nouvelles ruralités en France à l'horizon 2030*, (dir) Aubert F, Frémont A, Gauvrit L, Heurgon E, Hubert B, Riba G, Torre A, Rapport du groupe de travail Nouvelles ruralités, p83

## Acronyme

PLU(I) : Plan Local d'Urbanisme (intercommunale)

OAP : Orientation d'aménagement et de programmation

EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale

POS : plan d'occupation des sols

Scot : schéma de cohérence territoriale

SRU : Solidarité et renouvellement urbain

ENE : Grenelle 2 : engagement national pour l'environnement

SRCAE : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie

PADD : programme d'aménagement et de développement durable

PLH : programme local de l'habitat

PDU : plan de déplacement urbain

PUP : projet urbain partenarial

PAE : Projet d'Aménagement d'Ensemble

MH : Monument historique

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

PSMV : Plan de sauvegarde et de mise en valeur

PVAP : plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine

SPR : site patrimoine remarquable

CDPENAF : Commission départementale pour la protection des espaces naturel agricole et forestier.

STECAL : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

CIZI : Carte informative des zones inondables

## Résumé

Les communes rurales sont de plus en plus sous l'influence des villes. Elles attirent toujours plus de population et s'étendent proportionnellement. Il faut donc réussir à régir et gérer cette croissance. La politique actuelle tend à baisser les consommations de foncier au profit de la densité pour permettre de préserver la nature et de favoriser le développement durable. Pour les communes rurales la nature est une part importante de leurs territoires, mais elles doivent pouvoir continuer à croître. Les communes rurales ont connu une fuite de la population mais ont réussi à faire revenir une part de la population depuis les années 70. Pour accueillir les nouvelles populations et un solde naturel en progression, les communes se munissent de document d'urbanisme qui leurs permettent de diriger l'urbanisation et de protéger les éléments naturels et architecturaux du village. Les nouvelles populations sont primordiales pour l'économie et une réponse en matière de logement est nécessaire pour les ménages. Avec les différentes lois mises en place par l'Etat, les documents d'urbanisme au-dessus de ceux communaux sont en pleines restructurations pour répondre aux attentes de logements et de développement durable. Trois exemples de village sont décrits pour montrer la mise en place des PLU sur des communes sous influences des aires urbaines mais tout de même considérées comme des communes rurales. Les communes présentées sont Labastide d'Anjou et Salles sur l'Hers qui font partie de la communauté de commune de Castelnaudary Lauragais Audois et ensuite de Savenès qui elle fait partie de la Communauté de Communes du Grand Sud Tarn et Garonne. En effet le regroupement tend à se faire de plus en plus en urbanisme. Le nombre de commune est en baisse en France et la mise en place de document d'urbanisme à l'échelle intercommunale apparait comme une solution plus durable pour le territoire. Mais en attendant les regroupements, les communes se munissent de PLU pour l'horizon 2030 et prévoit une ouverture à l'urbanisation de certaine zone qui seront régis dans le règlement par des OAP.

## Mots clés

Pôle urbain, aire urbaine, Plan local d'urbanisme, développement durable, orientation d'aménagement et de programmation.