

COMMUNAUTE DES COMMUNES DU LIMOUXIN



COMMUNE DE
LUC-SUR-AUDE

P . L . U

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

APPROUVE LE 4 janvier 2012
MODIFIE LE 7 juillet 2014
(première modification simplifiée)
MODIFIE LE 26 MARS 2018
(deuxième mofication simplifiée)
MODIFIE LE ...
(première modification)

Mars 2022

L'ensemble des dispositions qui suivent s'inscrivent dans une volonté d'équilibre à la fois social, environnemental et économique, équilibre à la base du développement dit durable. Chaque disposition a donc nécessairement cette triple dimension et toute disposition qui négligerait l'une d'entre elle ne serait pas durable. Ainsi par exemple, une disposition sociale qui ruinerait la commune, une disposition environnementale qui nuirait à l'habitat, ou une disposition économique qui remettrait en cause la qualité de vie, ne peut s'inscrire dans le développement durable.

Le développement durable est une notion complexe, car elle tient compte de la complexité du monde vivant. Plus concrètement, le projet de développement durable du PLU fixe un cadre qui doit favoriser :

- une belle qualité de vie aux acteurs et habitants actuels et futurs,
- une mixité sociale et intergénérationnelle,
- un développement économique dans de bonnes conditions humaines et environnementales,
- la maîtrise de l'évolution du cadre paysager, historique et patrimonial de Luc,
- l'économie de l'espace, l'énergie et les ressources naturelles.

Ces objectifs ne sont pas spécifiques à la commune de Luc, mais correspondent également à des objectifs portés à l'échelon départemental, régional, national et(ou) européen.

Enfin, si toutes doivent répondre aux trois exigences, chaque disposition est déterminée par une ou plusieurs exigences. Elles sont donc regroupées dans trois cercles correspondants à chacune des exigences sociales, environnementales et économiques. Ces trois cercles comportent des zones communes, sociales et environnementales, sociales et économiques, environnementales et économiques et enfin sociales, environnementales et économiques.

SOCIAL

1. Maîtrise de l'évolution démographique en tenant compte de la situation géographique de la commune, de ses équipements, services et infrastructures et de sa vocation à l'intérieur de la communauté de communes.
2. Evolution du parc de logements en rapport avec les choix démographiques et permettant d'assurer la mixité sociale et intergénérationnelle et le maintien de la proportion de résidences secondaires au-dessous de 15%.

SOCIAL ET ENVIRONNEMENT

3. Qualité de l'environnement des maisons
4. Qualité de vie / diversité des usages, qualité et accessibilité des espaces et services publics
5. Reconnaissance des paysages et contrôle de leur évolution / valorisation de l'histoire et du patrimoine
6. Maîtrise des nuisances et sécurité à l'entrée de Luc sur la RD.118

ENVIRONNEMENT

7. Préservation des milieux naturels et de la biodiversité ordinaire
8. Favoriser les continuités biologiques
9. Traitement des problèmes de pollutions

SOCIAL, ENVIRONNEMENT ET ECONOMIQUE

17. Economiser l'espace ; favoriser une densité adaptée et concentrer le développement urbain autour du village
18. Prévention des risques
19. Economies d'énergie
20. Valorisation de l'image de Luc à partir de la RD.118
21. Valorisation des jardins
22. Favoriser les programmes d'habitat durable à l'initiative de groupement d'habitants futurs

ENVIRONNEMENT ET ECONOMIQUE

10. Viabilité environnementale des projets
11. Conformité aux lois (Loi Montagne, Directives Habitat et Oiseau)
12. Qualité et gestion de l'eau
13. Réduction de l'émission des gaz à effet de serre
14. Développement des énergies renouvelables
15. Valorisation des déchets
16. Préservation des potentialités agronomiques

SOCIAL ET ECONOMIQUE

25. Assurer la cohérence de l'offre avec la demande foncière et locative
26. Favoriser les circuits courts
27. Maîtriser le coût global induit par le PLU

ECONOMIQUE

23. Confortement des entreprises actuelles
24. Valorisation des potentialités touristiques

SOCIAL

1. Maîtrise de l'évolution démographique, en tenant compte de la situation géographique de la commune, de ses équipements, services et infrastructures et de sa vocation à l'intérieur de la communauté de communes.

Luc compte 198 habitants en 2007, contre 173 en 1999, ce qui représente une augmentation de 25 habitants, soit + 14% en 8 ans. Cette évolution comporte un solde naturel nul (peu de décès et autant de naissances) et un solde migratoire positif (assez nombreux départs, 5 à 10 par ans mais largement compensés par de nombreuses arrivées).

Cette croissance peut raisonnablement être prolongée dans les années qui viennent pour atteindre de l'ordre de 250 habitants à l'horizon 2020.

Cet objectif tient compte d'éléments favorables à la croissance :

- position de Luc dans le Pays de Couiza, à 5 minutes du chef lieu et à 15 minutes de Limoux, avec un raccordement rapide sur la voie principale de la vallée, la RD.118 ;
- capacités actuelles des infrastructures de réseaux (station d'épuration, eau potable notamment) et de l'école qui sont suffisantes pour absorber l'évolution prévue sans dépense supplémentaire importante ;

et d'éléments qui la limitent :

- cadre limité des services offerts sur Luc (peu de commerces et de services de proximité, peu d'installations sportives, ni de collège ...) qui incite à un développement modéré ;
- de la volonté des habitants actuels, exprimée lors des réunions publiques, qui ne souhaitent pas d'évolution radicale du tissu social du village.

2. Evolution du parc de logements en rapport avec les choix démographiques et permettant d'assurer la mixité sociale et intergénérationnelle.

L'étude démographique montre que si chaque nouvelle résidence principale apporte entre 2,5 et 3 nouveaux habitants, le résultat en terme démographique reste bien en-dessous de cette augmentation. Ainsi de 90 à 99, 10 nouvelles résidences principales ont été construites qui ont

accueilli environ 25 habitants, mais la population a quand même diminué de 26 habitants. De même de 2000 à 2007, sur 25 habitations construites, 9 sont des résidences secondaires. Les 16 nouvelles résidences principales ont accueilli 48 habitants mais la population globale de Luc n'augmente que de 25 habitants.

Ainsi, si l'on ne crée pas de nouveau logement, la population de Luc baisse d'environ 5 habitants par an. Il s'agit pour l'essentiel de jeunes actifs qui ne trouvent pas de travail ou de logement sur place ou de personnes âgées devenues dépendantes.

Par ailleurs les résidences secondaires n'apportent aucun gain démographique. Le projet communal en augmentant la densité, devrait diminuer la proportion des résidences secondaires de 35 à 20%.

Donc, pour assurer le développement souhaité, il faut créer de l'ordre de 50 logements en 10 ans, soit 40 résidences principales avec 100 à 120 habitants complémentaires, mais pour une évolution démographique d'environ 50 à 70 habitants, compte tenu d'un solde migratoire négatif prévisible de 50 habitants sur les logements existants.

Ces logements seront créés soit en restaurant le bâti ancien, soit par la création de logements neufs. Il faut également que les logements libérés par des départs trouvent de nouveaux occupants.

Pour assurer la mixité sociale, il faut permettre à tous d'accéder au logement et donc :

- maintenir un taux de logements locatifs supérieur à 30 %,
- favoriser une offre de terrain à bâtir variée par le prix, la surface et l'accessibilité.

SOCIAL ET ENVIRONNEMENT

3. Qualité de l'environnement des maisons

Le choix des zones d'extension doit prendre en compte :

- les interférences avec le voisinage (un nouveau groupe d'habitation doit s'insérer dans de bonnes conditions dans le tissu urbain existant),
- la qualité des terrains pour l'habitat : ensoleillement, topographie, hydrologie, l'exposition aux risques de mouvements de terrain (voir disposition 18).

4. Qualité de vie / qualité des déplacements / diversité des usages, qualité et accessibilité des espaces et services publics.

La qualité de vie des habitants actuels et futurs est conditionnée par les trajets quotidiens à réaliser et par les possibilités de vie sociales offertes sur la commune par les espaces et équipements publics.

Ainsi le PLU doit permettre :

- l'amélioration des circulations non motorisées par l'aménagement d'itinéraires adaptés aux piétons et cyclistes, notamment pour l'accès à l'école ;
- la création de nouveaux espaces publics ou collectifs dans chaque extension, espaces en rapport avec les logements créés et en complémentarité avec la trame existante.

La commune pourra par ailleurs favoriser :

- l'amélioration des transports en commun ou le développement du covoiturage pour les personnes qui n'ont pas de véhicules ;
- la requalification des espaces publics du village et la diversification de leurs usages ;

5. Reconnaissance des paysages et contrôle de leur évolution / valorisation de l'histoire et du patrimoine

Il s'agit de reconnaître les caractéristiques et la valeur spécifique des paysages de Luc et de comprendre l'histoire du territoire et des hommes. Les éléments essentiels de cette reconnaissance figurent dans le diagnostic du PLU.

Ces éléments mettent en évidence des points de vue spécifiques sur le village, à partir desquels doivent être testés et validés les différents scénarios de développement de la commune.

Ils montrent également la valeur esthétique et symbolique d'un certain nombre de composantes qui devront faire l'objet de protections spécifiques :

- classement en composantes patrimoniales des édifices remarquables (église, ponts, bâti) ;

- classement en composantes patrimoniales ou en espaces boisés classés (EBC) pour les arbres, alignements d'arbres, haies, ripisylves ou bois remarquables.

La maîtrise de l'évolution des paysages passe également par le renouvellement et la création d'espaces publics qui intègrent tous les matériaux et ouvrages dans une composition d'ensemble aboutie. Cette composition doit permettre, dans le cadre du budget fixé par le Maître d'ouvrage, d'identifier le lieu et son appartenance à Luc, d'assurer une bonne continuité dans l'histoire et les usages, de créer les conditions propices à la rencontre, aux loisirs, aux jeux, et au développement de la culture.

6. Maîtrise des nuisances et sécurité à l'entrée de Luc sur la RD.118

La traverse de la commune de Luc au droit de la vallée de l'Aude présente aujourd'hui un certain nombre de problèmes de sécurité et de nuisances qui doivent être traités.

La commune et le département rechercheront une solution permettant d'accéder en toute sécurité au village, à la zone de jardin et aux terrains en bord d'Aude, ainsi qu'à la zone artisanale intercommunale.

La question du stationnement des employés et visiteurs de Nougaret ainsi que plus largement celle des visiteurs au village, qui dispose de peu de points de stationnement, doit être résolue.

Le projet devra également comporter une composition soignée afin de requalifier l'image de Luc à partir de la RD.118 et valoriser l'ensemble de l'ancien délaissé de la RD.118 (voir disposition 20).

ENVIRONNEMENT

7. Préservation des milieux naturels et de la biodiversité ordinaire

La commune de Luc s'inscrit dans une zone Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux de la communauté européenne. Elle est par ailleurs englobée dans une grande ZNIEFF (zone d'intérêt écologique, floristique et faunistique) de type II qui couvre le massif des Corbières occidentales.

Enfin une grande diversité de sols et de biotopes a été reconnue sur la commune, tant dans le cadre du PLU que de l'étude d'environnement du remembrement de novembre 2000.

Ces éléments doivent être pris en compte avec :

- une prise en compte en amont des milieux naturels à exclure du développement de l'urbanisme, soit parce qu'ils font l'objet de protection soit parce qu'ils présentent une sensibilité trop importante à priori,
- une évaluation des incidences du projet communal sur la « biodiversité ordinaire ».

A Luc, comme dans une grande partie du pays de Couiza, la menace la plus importante pour la biodiversité est la déprise agricole, avec l'envahissement des pelouses sèches et des garrigues par les pins et des taillis plus ou moins dense. Ces milieux très intéressants d'un point de vue de la flore et de la faune (zone de chasse ou de nourrissage pour de nombreux oiseaux) ont en effet tendance à se raréfier. Par ailleurs le développement généralisé des maquis et pinèdes augmente les risques de feu de forêt (voir disposition 18).

La commune souhaite contribuer à la valorisation de ces secteurs (notamment le causse) par un projet de pastoralisme intercommunal.

8. Favoriser les continuités biologiques

L'isolement des milieux contribue à leur fragilisation et leur appauvrissement. Mais la continuité des trames végétales n'est pas en danger sur la commune : les secteurs urbanisés et cultivés ne constituent en effet que des îles plus ou moins grandes dans un territoire où les milieux naturels s'expriment majoritairement.

Toutefois, les continuités biologiques le long des cours d'eau doivent être renforcées, notamment dans la traversée des zones urbaines et au droit des confluences avec l'Aude. Les rives des ruisseaux doivent être classées en zones naturelles ou en espaces boisés classés (EBC) selon leur sensibilité.

9. Traitement des problèmes de pollutions

Trois sources de pollution principales existent à Luc : les eaux usées ménagères et industrielles, l'agriculture et le trafic de la RD.118.

Eaux usées

Le schéma d'assainissement en vigueur analyse les rejets d'eaux usées qui sont majoritairement recueillies dans le réseau collectif.

Aujourd'hui, les systèmes d'assainissement autonomes ne concernent que les habitations des écarts, à la Métairie de Luc et à Castillou, et leurs rejets sont contrôlés dans le cadre des missions confiées à la communauté de communes.

Toutes les extensions urbaines seront desservies par le collectif d'assainissement.

La qualité des eaux à la sortie de la station d'épuration est régulièrement contrôlée. Cette qualité doit être confortée par le projet de restauration de la station. Par ailleurs les boues d'épuration font l'objet d'un projet d'épandage – compostage sur le territoire communal.

Pollutions issues de l'agriculture

Les pollutions issues des activités agricoles sont limitées, du fait de la pratique d'une agriculture raisonnée et d'agriculture biologique sur une grande partie du territoire agricole. Il n'y a pas d'établissement d'élevage sur la commune.

Pollutions issues de la circulation

Le trafic de la RD.118, de l'ordre de 5000 véhicules/jour en moyenne annuelle, constitue une source de pollution par les émissions de gaz et de poussières. Ces émissions seront réduites au droit de Luc par un aménagement permettant la diminution de la vitesse de circulation autorisée. Ce projet d'aménagement du carrefour de la route de Luc devra en outre prévoir des plantations qui permettent filtrer les émissions de polluants.

Les pollutions accidentelles liées aux transports de matières dangereuses sur la RD.118 font partie de la liste des risques recensés par la DDT (Direction Départementale des Territoires) et traités par le service départemental des routes.

ENVIRONNEMENT ET ECONOMIQUE

10. Viabilité environnementale du développement urbain

Les nouveaux équipements et constructions des zones urbaines actuelles et des extensions doivent respecter l'environnement, notamment en ce qui concerne les eaux pluviales et les terrassements.

Eaux pluviales

- Obligation par le règlement du PLU pour toutes les maisons neuves de mettre en œuvre un système de stockage individuel et d'infiltration pour restitution dans la nappe phréatique ;
- Obligation de réaliser un système de stockage collectif pour les lotissements et permis groupés, même lorsque les terrains concernés sont inférieurs à 1 ha (cette mesure va donc au-delà de l'application de la loi sur l'eau qui ne prévoit de dispositifs de stockage que lorsque les terrains concernés sont supérieurs à 1 ha).
- Limitation des surfaces imperméabilisées aux espaces circulés et aux places de stationnement à l'entrée des lots : la largeur des voies revêtues est limitée dans le règlement du PLU.

Terrassement

Les terrassements des opérations individuelles et des lotissements sont encadrés par le règlement du PLU : hauteur maximale, définition des techniques de soutènement possibles.

Pour les opérations qui concernent des terrains dont la pente est supérieure à 10%, les terrassements seront conçus à la fois pour l'espace collectif et dans les lots privés.

11. Conformité aux lois (Loi Montagne, Directives Habitat et Oiseau)

Voir disposition 7 et aussi :

Préservation de la biodiversité ordinaire par la prise en compte dans le document d'orientation du PLU des trames végétales existantes, fossés,

murets et toutes composantes importante pour l'équilibre et la biodiversité des milieux.

Les schémas d'orientation indiquent les composantes qui doivent être préservées et leur statut, public ou privé.

12. Qualité et gestion de l'eau

Voir dispositions 9 et 10 et aussi :

La zone inondable de l'Aude ainsi qu'une bande de 7 mètres de part et d'autre de tous les ruisseaux sont inconstructibles (obligations de la DDT).

Les périmètres de protection du captage d'eau potable dans la nappe alluviale de l'Aude font l'objet d'une protection spécifique qui figure dans le chapitre des servitudes du PLU.

13. Réduction de l'émission des gaz à effet de serre

Favoriser les déplacements non motorisés en créant des chemins attractifs, notamment pour les itinéraires d'accès de services de proximité.

Diminution de la vitesse des véhicules (notamment sur la RD.118) mais également sur l'ensemble des voies de Luc, avec un ajustement de la largeur de chaussée aux vitesses que l'on souhaite pratiquer.

Adapter les schémas d'orientation et le règlement pour favoriser une implantation du bâti avec des expositions Sud et Sud-Est.

Contribution active de la commune à une politique de chauffage des maisons individuelles et de l'eau chaude sanitaire durable.

Contribution de la commune à un développement attractif des transports en commun dans la vallée.

14. Développement des énergies renouvelables

Par des initiatives individuelles (particuliers) ou collectives, la commune souhaite développer les projets de production d'énergie renouvelable.

Le PLU doit donc permettre la mise en œuvre de panneaux solaires sur les constructions et l'implantation d'éolienne de moins de 12 m dans les zones urbaines à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores pour le voisinage (émergence inférieure à 3 décibels dans les plages horaires sensibles, soit 19-23 h et 6h30-8h30).

Le PLU doit comporter dans le zonage une zone naturelle Nph où les centrales photovoltaïques sont autorisées. Ce zonage correspond à une propriété communale et ne concerne pas de terrain ayant des potentialités agronomiques notables. Cette zone étant inscrite dans la zone Natura 2000, chaque projet doit être compatible avec le maintien des espèces et milieux protégés.

15. Valorisation des déchets

Contribution de la commune pour un recyclage effectif des déchets ayant fait l'objet du tri sélectif et l'amélioration du compostage des déchets verts et fermentescibles dans le cadre communal ou privé.

16. Préservation des potentialités agronomiques

La surface agricole utile de Luc s'est considérablement rétrécie et le PLU doit contribuer à revaloriser les potentialités agronomiques du territoire communal, avec :

- la limitation au maximum de l'urbanisation dans la zone AOC Limoux,
- la prise en compte de la qualité des sols dans le choix des zones d'extension urbaine,
- la préemption des meilleures terres à jardin pour le développement du maraîchage à l'échelle de particuliers, d'associations, ou de professionnels,

La commune contribuera en outre au développement du pastoralisme extensif dans le causse et les garrigues.

SOCIAL, ENVIRONNEMENT ET ECONOMIQUE

17. Economiser l'espace ; favoriser une densité adaptée et concentrer le développement urbain autour du village

La voirie, les réseaux et les équipements (station d'épuration, captages et réservoirs d'eau potable, ...) qui desservent les zones urbaines actuelles ont été financés par l'ensemble des habitants de Luc par le biais des impôts. En outre, le coût de ces réseaux et des équipements augmente ainsi que la part de la commune dans les clés de financement. Il est donc indispensable de rentabiliser au mieux les investissements actuels et de prévoir des extensions urbaines les plus économes en voirie et réseaux.

Cela nécessite d'encadrer l'aménagement des extensions en favorisant des formes urbaines à la fois plus denses, mais plus qualifiées (dessin des voies et des lots privatifs adaptés à la pente et l'exposition, espaces publics bien composés adaptés aux différents usages, optimisation des conditions de voisinage).

Cela implique également de ne pas créer d'extensions en dehors des abords du village et des extensions actuelles.

Cette mesure constitue une économie importante à long terme, elle est également garante d'une meilleure prise en compte de l'environnement et de la qualité de la vie sociale de Luc.

18. Prévention des risques

La prévention des risques concerne sur la commune les risques sismique, inondation, rupture de barrage, feu de forêt, transport de matière dangereuse sur la RD.118 et mouvements de terrain.

Le PLU prend en compte :

- le risque inondation (voir disposition 12 sur le zonage) ;
- le risque mouvement de terrain : description des phénomènes observés sur l'ensemble des zones urbaines actuelles du vallon de Luc et recommandations pour la conception du bâti.

Les autres risques font l'objet d'une politique à l'échelon départemental ou national.

19. Economies d'énergie

Voir disposition 10 (terrassements) et 13

La commune s'engage à remplacer progressivement les dispositifs d'éclairage public actuels par des dispositifs durables (réduction de la consommation, ajustement au minimum de l'intensité et la durée l'éclairage, choix des matériaux utilisés dans la fabrication des ampoules entre autres).

Pour les extensions urbaines à venir, les mêmes principes devront être appliqués.

20. Valorisation de l'image de Luc à partir de la RD.118

Le projet d'aménagement de l'entrée de Luc devra répondre aux objectifs suivants :

- lisibilité et sécurité des mouvements d'entrée et de sortie sur la route de Luc et sur l'entrée de la zone économique,
- stationnement pour les activités économiques ;
- attente aux arrêts de bus,
- amélioration de l'image de Luc et de son attractivité, tant pour les habitants que pour les activités commerciales.

Les plantations, le mobilier, la composition d'ensemble doit faire l'objet d'une étude aboutie co-pilotée par la commune et le Conseil Général, en concertation avec les acteurs économiques et les riverains.

21. Valorisation des jardins

Voir disposition 16.

Les dispositions de l'article 16 répondent également à des préoccupations sociales, culturelles et paysagères. En effet, les jardins potagers constituent une composante paysagère extrêmement riche, qui résulte des savoir-faire et de la créativité de tous les jardiniers. Ce sont des lieux d'échange et de mixité privilégiés. Enfin le jardinage constitue une activité essentielle dans l'apprentissage au réel et la compréhension du développement de la vie, des cycles saisonniers, de l'écologie, voire de la gastronomie.

22. Favoriser les programmes d'habitat durable à l'initiative de groupement d'habitants futurs

Ces programmes répondent à une double préoccupation :

- réaliser des économies (pour la collectivité et pour les particuliers) sur les opérations urbaines en mutualisant tout ce qui est possible,
- concevoir des projets collectifs au plus près des attentes des futurs habitants,
- favoriser tous les modes d'habiter durables.

ECONOMIQUE

23. Confortement des entreprises actuelles

Le PLU soumet l'ouverture de l'urbanisation de la deuxième tranche de la zone économique intercommunale au même cahier des charges environnemental, paysager et architectural que pour la première tranche, avec l'obligation de rattrapage préalable sur la première tranche des exigences non respectées (plantations, soutènement notamment).

24. Valorisation des potentialités touristiques

D'une manière générale, la commune cherche à favoriser le développement des activités touristiques et culturelles.

Le PLU met en valeur les composantes qui permettent la découverte du territoire, notamment les points de vue et le chemin de randonnée.

En matière de tourisme, les actions pourront être coordonnées avec la communauté de communes, notamment en ce qui concerne le développement de circuits pédestres et équestres, et la promotion des gîtes.

SOCIAL ET ECONOMIQUE

26. Assurer la cohérence de l'offre avec la demande foncière et locative

Les enquêtes auprès des agences immobilières de Couiza, Limoux et Carcassonne montrent que Luc est à la limite entre la zone touristique de la haute vallée de l'Aude et le bassin d'emploi de Limoux.

Toutefois, les professionnels semblent s'accorder pour dire que Luc est un peu loin de Limoux, le passage des étroits d'Alet étant un cap important. La rentabilité immobilière de la commune serait alors plus orientée sur la vente de résidence secondaires (grands terrains à construire ou bâti ancien) et de logements pour la location saisonnière.

La commune ne souhaite pas orienter le marché foncier de manière univoque mais au contraire de contribuer à une orientation du marché plus équilibrée. Il s'agit de créer une offre locative à l'année plus importante et plus diversifiée, de favoriser l'accès à la propriété et de limiter la proportion de résidences secondaires, pour des raisons évidentes de préservation de la vie sociale à Luc.

27. Favoriser les circuits courts

La commune peut contribuer à favoriser les circuits courts, soit seule, soit au travers de la communauté de communes, en favorisant les lieux d'échange de produits locaux et par des actions en faveur de l'installation d'activités susceptibles d'alimenter ce type de marché.

28. Maîtriser le coût global induit par le PLU

La construction de logements neufs, l'ouverture d'une zone économique doivent être contrôlés pour ne pas fragiliser l'économie de la commune.

En effet, si les taxes foncières et locatives et les activités économiques constituent une ressource pour la commune, la viabilisation des zones constructibles peut comporter des coûts très importants liés à

l'amortissement des investissements, notamment ceux qui concernent le réseau d'eaux usées et à la réalisation de travaux d'extension ou de renforcement de réseaux.

Enfin, l'arrivée brutale de populations homogènes peut créer des difficultés au niveau des services communaux, notamment à l'école.

La commune peut se doter des outils fiscaux permettant de maîtriser les évolutions urbaines.