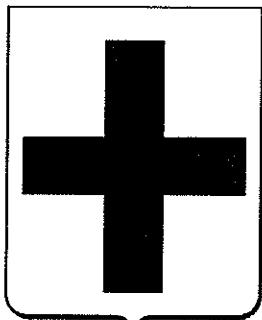
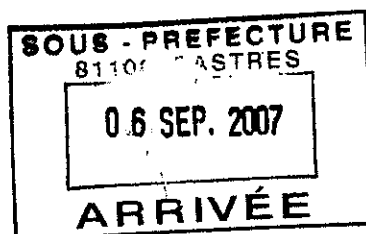


COMMUNE DE MARZENS

Mairie de MARZENS – Le Bourg – 81 500 MARZENS – Tél : 05 63 58 31 45 Fax : 05 63 58 30 38



Marzens



CARTE COMMUNALE

1- Rapport de présentation

Document arrêté
par le Conseil Municipal
de MARZENS, le 29 septembre 2006

Document approuvé
après enquête publique
et délibération du Conseil
Municipal en date du

MARZENS, le 09 JUIL. 2007
Le Maire

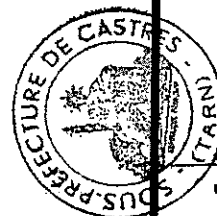
13 JUIL. 2007



Approbation préfectorale:

à CASTRES, le

19 OCT. 2007



Le Sous-Préfet,

Jacques TRONCY

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	2
1 - SITUATION ACTUELLE EN MATIERE D'URBANISME.....	2
2 - REGIME JURIDIQUE DE LA CARTE COMMUNALE.....	2
I – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL.....	4
1 - PRÉSENTATION DE LA COMMUNE - SITUATION GÉOGRAPHIQUE.....	4
2 - SITUATION ADMINISTRATIVE	4
3 - LES VOIES DE COMMUNICATION.....	5
4 - DESCRIPTION DU TERRITOIRE COMMUNAL	6
5 - LA DÉMOGRAPHIE.....	9
6 - LE LOGEMENT.....	9
7 - L'EMPLOI.....	10
8 - LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LES SERVICES.....	11
9 - L'AGRICULTURE.....	11
10 - LES DEPLACEMENTS	12
11 - LES CONTRAINTES ET LES RISQUES.....	12
II – LE PROJET COMMUNAL ET LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU.....	13
1 - LES OBJECTIFS DE LA COLLECTIVITÉ.....	13
2 - LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU.....	15
III – LES INCIDENCES DU PARTI D'AMENAGEMENT SUR LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT.....	19

LA CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

INTRODUCTION

1 - SITUATION ACTUELLE EN MATIERE D'URBANISME

La commune de MARZENS est régie actuellement par le règlement national d'urbanisme (RNU) qui comporte un ensemble de règles générales d'utilisation du sol qui sont applicables en n'importe quel point du territoire et qui sont rappelées aux articles L. 111-1 et suivants et R. 111-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le principe du règlement national d'urbanisme est basé notamment sur l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme.

Art L111-1-2

(loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 34 / Journal Officiel du 3 juillet 2003)

En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

2 - REGIME JURIDIQUE DE LA CARTE COMMUNALE

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a conféré à la carte communale le véritable statut de document d'urbanisme.

Désormais soumise à enquête publique, elle devient un document d'urbanisme opposable aux tiers.

- **Respect des articles R.124-1 à R.124-3** du code de l'urbanisme dans la réalisation de la carte communale.

La réalisation de la carte communale de MARZENS a été effectuée notamment au regard des articles R.124-1 à R.124-3 du code de l'urbanisme à savoir:

Art. R.124-2 : le rapport de présentation :

1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations;

3° Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Zonage et procédure :

Conformément à l'article L.124-2 du code de l'urbanisme, Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L.110 et L.121.1.

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

L'article R.124-3 indique que des secteurs peuvent être réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui ne sont pas compatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent également s'il y lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisé.

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

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Elles sont approuvées par délibération du conseil municipal puis transmises pour approbation au Préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

I – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

1 – PRÉSENTATION DE LA COMMUNE - SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La commune de Marzens constitue l'une des communes de l'ouest tarnais.

A 5 km au sud de Lavar, le territoire dégage une atmosphère particulièrement rurale.

269 habitants au recensement 2004 occupent l'espace communal.

Malgré sa proximité avec Lavar et l'autoroute A 68 (Gaillac – Toulouse), la commune de Marzens demeure préservée de tout phénomène d'urbanisation dispersée.

De 2000 à 2005, la commune enregistre une moyenne de 1 logement annuel autorisé.

Globalement le relief communal décline progressivement du sud vers le nord. A L'extrême sud, au Bois d'En Bélou l'altitude atteint 305 mètres d'altitude, alors qu'au nord, elle avoisine 147 mètres d'altitude .

La commune est limitrophe avec les communes de Lavar au nord ; Massac-Séran au nord-est; Pratviel à l'est ;Roquevidal au sud; et Lacougote-Cadoul au sud-ouest.

2 – SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune est incluse dans:

l' arrondissement de Castres;

le canton de LAVAU;

la Communauté des Communes du SESCOAL (Secteur Sud du Canton de Lavar) ;

le pays de Cocagne.

3 – LES VOIES DE COMMUNICATION

La RD 12 (catégorie 3) traverse du nord au sud la partie Est du territoire. Elle rejoint la RD 112 (Castres – Lavaur) au nord du territoire. Cet axe offre de bonnes conditions de desserte. Compte tenu de ses caractéristiques et du tracé relativement linéaire, cette voie peut induire une vitesse supérieure aux autres voies secondaires.

La RD 48 (catégorie 3) scinde la commune en deux et assure la liaison nord – sud du territoire. Elle permet d'atteindre vers le sud Via Roquevidal la RN 126 (Castres – Toulouse). Ses caractéristiques sont adaptées à la fréquentation actuelle et assure une communication correcte.

La RD 40 (catégorie 3) dessine partiellement la limite sud de la commune. Elle rejoint à l'ouest la RD 87 assurant la liaison Lavaur – Caraman. Elle possède des caractéristiques rurales. (Voie étroite)

La VC 1 sillonne d'Ouest en Est le territoire en passant par le village de Marzens. Cette voie offre des caractéristiques propres aux routes de campagnes par ses dimensions étroites notamment. Elle est adaptée à un trafic limité.

4 – DESCRIPTION DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le territoire communal s'imbrique à l'Ouest du département du Tarn.

Accolé au sud-est de Lavaur, la commune se trouve encadrée au nord par la RD 112 (Castres – Lavaur) et à l'ouest par la RD 87 (Lavaur – Caraman).

Aucun axe majeur de communication grève cependant la commune.

Le paysage reflète les ambiances propres au pays du Lauragais.

En s'engageant par la RD 12 au nord depuis la RD 112, le paysage offre essentiellement un espace agricole ouvert.

La vallée de l'Agout imprime son empreinte de plaine. L'altitude avoisine les 150 mètres d'altitude.

Sous l'influence de la Vallée de l'Agout, le territoire s'inscrit dans une terminaison orientale des terreforts molassiques.

En atteignant le village vers le sud, le relief s'accroît. Des collines adoucies ponctuent le paysage et l'activité agricole demeure omniprésente.

Généralement, on constate sur le territoire une rareté de l'arbre, avec une prédominance de l'espace cultivé, créant des ambiances et coloris divers.

Les pratiques intensives ont créé un paysage très épuré avec une géométrie parfaite du parcellaire dans les vallées et une répétitivité des agencements.

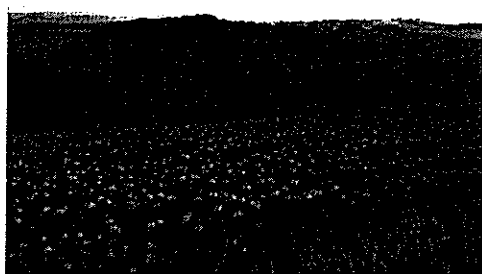
L'espace semble être totalement maîtrisé et rationalisé aux seules fins agricoles.

Le moutonnement des collines, l'agriculture intensive, sont souvent véhiculés par ce territoire.



Dans ces terroirs argileux, tendres, le réseau hydrographique a découpé une succession de collines aux formes douces. En cheminant à travers ces reliefs qui s'enchaînent harmonieusement entre courbes et contre-courbes, il est difficile de saisir l'agencement général des collines et des vallées. Tout s'enchaîne sans logique apparente.

En se rapprochant vers le sud, la plaine agricole se module par la présence de collines douces. Les voies de circulations sont implantées en crête ou en vallée.



La VC 5 trace les contours de la limite de commune, au sud-ouest. Elle matérialise une ligne de crête. En parcourant cette voie le visiteur profite d'un point de vue dégagé sur la commune et ses environs.

Sur ce relief moutonné, l'agriculture a toujours été prospère. Autrefois tourné vers la production du pastel, le Lauragais s'est orienté vers la céréaliculture intensive (blé, maïs, tournesol). Le grand parcellaire, fruit de la mécanisation s'est plaqué sur le système collinaire (il n'est pas rare de voir une colline entière recouverte par une seule parcelle).

Fréquemment, l'espace cultivé enserme habitations et bâtiments d'exploitation jusqu'aux pieds de leurs murs. Fréquents sont ici les anciens corps de ferme isolés, au cœur du parcellaire et qui ne servent plus désormais que de simples hangars pour abriter le matériel. Ici, rien n'échappe à ce type d'agriculture, même le vallon le plus étrié participe à l'espace de production.

Pour pallier les déficits hydriques fréquents et l'assèchement des terres par le vent d'autan, l'irrigation est très répandue. Cette pratique est rappelée par les nombreux lacs et retenues collinaires qui épousent la forme des têtes de vallons dans les communes environnantes.

Dans ces paysages répétitifs, où les collines s'étendent à perte de vue, les repères sur les sommets sont nombreux et de nature différente (alignement de platanes signalant une route (RD 12 et RD 112), château d'eau, châteaux, anciennes fermes réhabilitées...)

La présence de l'habitat est très présent sur tout le territoire du fait notamment d'une présence importante d'un grand nombre de fermes ou d'anciennes fermes, mais le territoire de Marzens a su se préserver de tout développement dispersé de son urbanisation.

Les fermes agricoles, les « bordes » s'essaient sur tout le territoire. Cette tendance à la dispersion est tout à fait caractéristique.

Les sommets des collines se coiffent de bosquets boisés trahissant la présence de bancs de graviers. Ces espaces boisés ponctuent le paysage. Ils constituent environ 7,4 % du territoire.

L'arbre constitue un élément structurant dans les paysages. L'arbre isolé en plein champ marque aléatoirement l'espace.



Au cœur du territoire communal, dans un environnement plus champêtre, le village s'organise au croisement de la RD 43 et de la VC1.

L'urbanisation tend à se développer plus facilement en bordure de la RD 48.

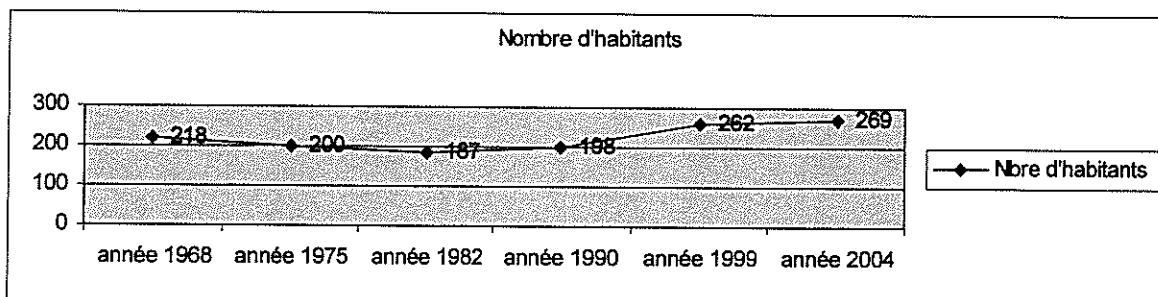
Cette tendance se confirme au nord de la commune au lieu-dit « Bois del Biatx ». Les RD 12 et RD 48 se voient investies aux abords par des habitations à caractère résidentiel

A 200 mètres à l'ouest, le hameau de Preignan constitué essentiellement d'un habitat ancien est noyé dans la verdure.

En terme d'importance, aucun hameau ne semble prédominer sur l'autre. Le bourg actuel qui fait office de village ne s'affirme pas plus que les autres hameaux.

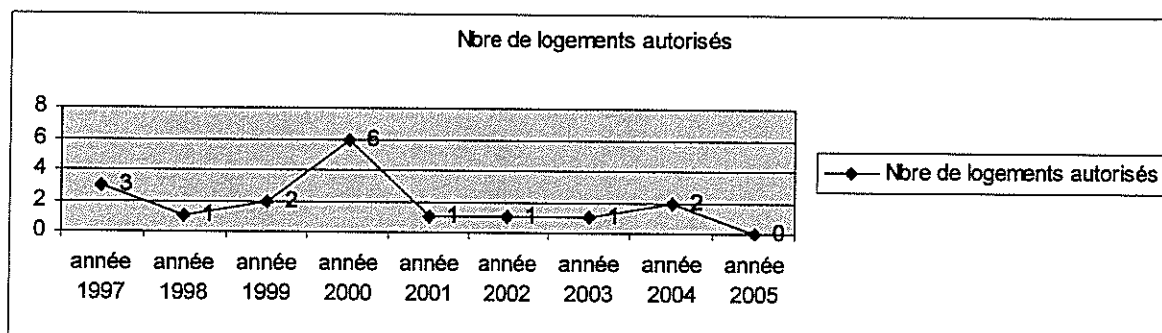
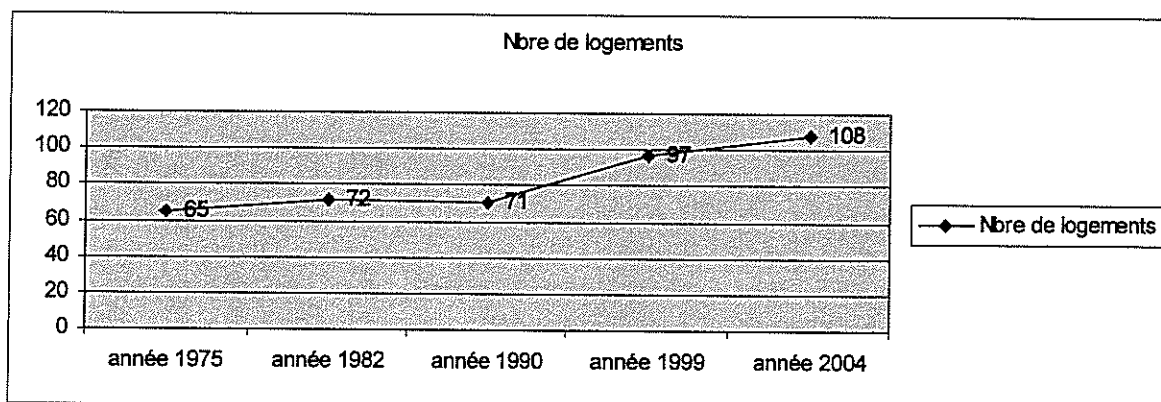
La commune ne figure pas dans les communes susceptibles de connaître des risques particuliers (inondation, mouvements de terrains...). Aucune protection de site n'est également définie sur le territoire. Sur le plan touristique la commune offre cependant des chambres d'hôtes notamment au château de Preignan. Le territoire présente également un potentiel en terme de sentiers de randonnées. La voie romaine sillonne à travers collines et vallons le territoire communal.

5 – LA DÉMOGRAPHIE



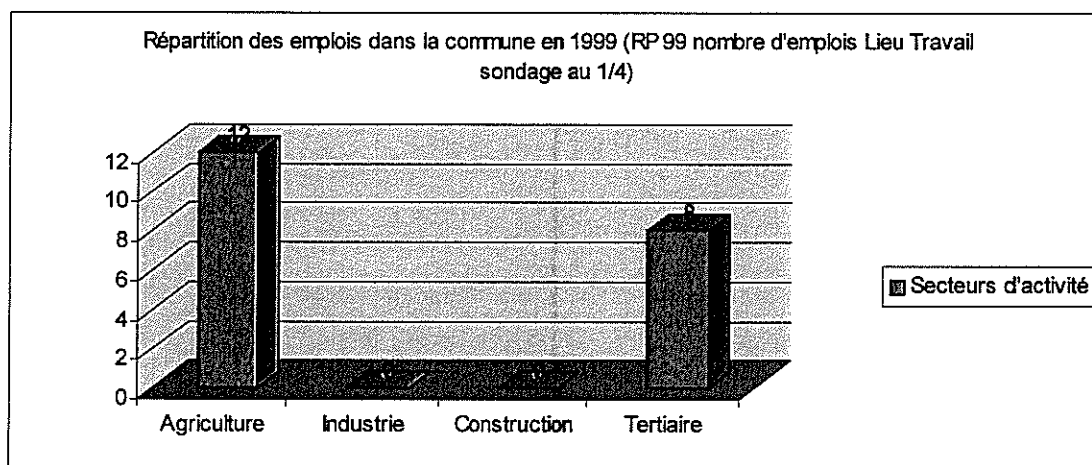
L'évolution démographique s'accroît à partir de 1999. (hausse de 38 % par rapport au recensement précédent de 1990).

6 – LE LOGEMENT



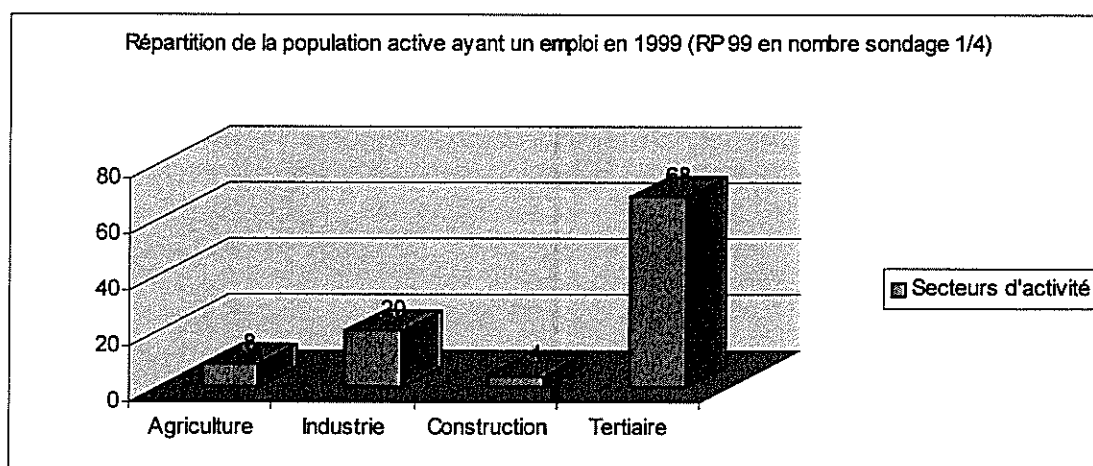
De 2001 à 2005, la commune affiche une moyenne de 1 logement autorisé par an.

7 – L'EMPLOI



Recensement INSEE RGP 99 sondage du ¼

L'agriculture est le secteur d'activité le plus créateur d'emplois. (60%) Ce constat reflète un enjeu économique agricole fort sur le territoire, qui est pris en compte dans l'élaboration de la carte communale.



Recensement INSEE sondage au ¼ en 1999

Les habitants de la commune occupent principalement un emploi dans le tertiaire.

8 – LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LES SERVICES

PRINCIPAUX SERVICES ET EQUIPEMENTS EXISTANTS	2006
Pompiers	Lavaur
Office de culte hebdomadaire	1 fois / mois
Ecole primaire (publique ou privée)	non
Services itinérants d'épicerie	non
Maçonnerie	1

La commune ne dispose pas de services ou commerces particuliers. Elle dépend essentiellement de Lavaur.

9 – L'AGRICULTURE

EXPLOITATIONS AGRICOLES	2000
Nombre d'exploitations (en 1988 : 22)	14
Surface agricole utilisée	771 ha
Surface moyenne par exploitation	55 ha

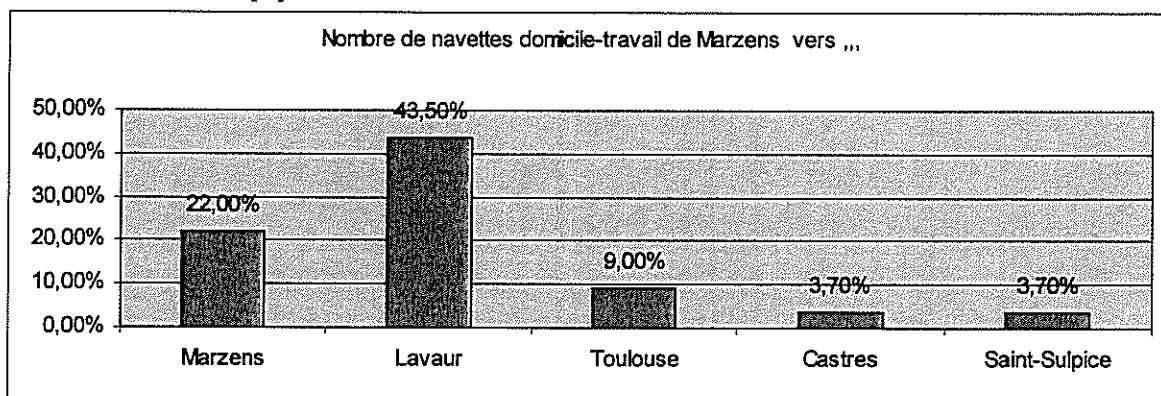


L'activité agricole est prédominante sur le territoire communal.
La polyculture céréalière constitue le mode d'exploitation le plus fréquent.

10 – LES DEPLACEMENTS

Navettes quotidiennes 1999

Recensement 99 de la population



Près de la moitié des navettes domicile-travail ont lieux vers Lavour.(43,50%)
Les emplois sont localisés dans la majorité des cas à Lavour.

Transports collectifs :

Il n' existe aucune desserte d'autocar régulière et quotidienne sur le territoire communal.
La commune la plus fréquentée est Lavour.

11 – LES CONTRAINTES ET LES RISQUES

11.1 – RISQUES MAJEURS

La commune de MARZENS, n'est pas concerné par des risques majeurs.

11.2 – SERVITUDES ELECTRIQUES

Il existe sur le territoire de la commune deux Ouvrages de 63 kV MARZENS – VERFEIL.
Cette servitude d'utilité publique a été instituée le 20 décembre 1940.

II – LE PROJET COMMUNAL ET LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

1 – LES OBJECTIFS DE LA COLLECTIVITÉ

Se référant aux lois Renouveau urbain du 13 juillet 2000, Urbanisme et habitat du 03 juillet 2003, et Engagement national pour le logement du 13 juillet 2006, la commune entend planifier le développement de son territoire de façon cohérente.

Malgré une pression foncière qui peut s'avérer modeste au regard des statistiques, la commune de Marzens enregistre une demande croissante de terrains constructibles sur le territoire communal.

Afin de faciliter le travail d'instruction ; et de pallier tout débordement incompatible avec la vocation des espaces naturels et agricoles, la commune a décidé de réaliser un document d'urbanisme adapté aux communes rurales.

Ce document qui est désormais opposable aux tiers, permet d'engager une réflexion à moyen terme sur le développement futur du territoire en terme d'urbanisme.

Outre de disposer d'un certain confort lors de l'instruction de chaque demande d'autorisation de construire, elle permet aussi de déroger à la règle de constructibilité limitée imposée à l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme pour les communes ne disposant d'aucun document d'urbanisme.

Cette carte communale va permettre en outre de planifier l'urbanisation de la commune au regard des règles d'urbanisme en vigueur, et notamment les articles L. 110 et L. 121.1 du code de l'urbanisme.

Le potentiel constructible offert doit être adapté aux possibilités d'accueil et aux besoins affichés sur le territoire de la commune.

La prise en compte des équipements d'infrastructure (voirie, alimentation en eau potable, électricité, assainissement) ou de superstructure (écoles, crèches...) constitue un des critères d'études important.

L'activité agricole et la préservation des espaces naturels ne doivent pas être compromises par le projet de carte communale.

De manière générale, l'objectif de la commune est de constituer un zonage cohérent afin de:

- affirmer les centres bourgs dans la mesure du possible,
- protéger l'identité du village
- préserver une qualité de vie très appréciée de la population
- préserver l'activité agricole et les paysages en évitant toute forme d'urbanisation dispersée et d'étalement linéaire incompatible avec la vocation des espaces naturels et agricoles
- prendre en compte les risques connus (naturels ou autres) sur la commune comme les risques d'inondation, les risques d'affaissement de terrains s'ils existent,
- ne pas compromettre la sécurité routière, notamment lors de la création d'accès nouveaux sur les voies départementales
- d'appliquer un zonage adapté aux réseaux existants (eau, électricité, assainissement) ainsi qu'aux équipements collectifs existants sur le territoire communal (écoles, équipements sportifs, transports...)
- respecter l'architecture traditionnelle et de conserver l'esprit de la ruralité dans le mode de construction et dans le style de vie.

2 – LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

SECTEUR « LE VILLAGE DE MARZENS »

Constat :

Le village de Marzens est implanté au cœur du territoire communal.

Au croisement de la RD 48 et de la VC 1, la mairie l'église et la salle des fêtes se font face.



L'habitat s'affiche principalement en bordure de la RD 48 vers le sud, impliquant une emprise assez linéaire. Son caractère est de type résidentiel.

Le bourg profite d'un cadre arboré. Sur le plan architectural, la brique est présente sur le bâti traditionnel comme dans toute la vallée de l'Agout ou du Tarn. L'église avec ses parements de briques en est l'exemple, offrant ainsi une richesse architecturale.

Pour ce qui concerne le bâti résidentiel, le style est moins marqué permettant l'emploi des matériaux et coloris souvent similaires.

Parti retenu :

La commune souhaite privilégier le développement de cette zone vers l'ouest de l'autre côté de la RD 48.

La configuration des lieux en forme de combe encaissée au lieu-dit Saint Sauveur facilitera l'intégration des nouvelles constructions.





L'urbanisation peut se concevoir sur ce versant, adapté dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Compte tenu de l'importance du terrain, il y aura lieu d'optimiser l'espace et les réseaux présents à la périphérie.

Le bourg constitue le noyau central urbain du territoire. La zone constructible établie, intègre dans la mesure du possible toutes les constructions existantes, sans permettre d'étalement excessif périphérique.

Par mesure de cohérence et compte tenu des réseaux en place, la zone constructible intègre les terrains de chaque côté de la voie.

Au sud, l'étalement linéaire est stoppé en intégrant les dernières habitations dans la zone.

Au nord-est, la zone constructible permet l'accueil de nouvelles constructions au lieu-dit Embergeaud. La dernière habitation et l'espace boisé constituent la limite naturelle du bourg.

Le projet de zonage ne vient pas remettre en cause la qualité des paysages ainsi que l'équilibre du bourg avec son environnement naturel.

Situé dans un secteur relativement arboré et encaissé pour sa partie ouest, le confortement du bourg tel qu'il est proposé ne présente pas d'impact sur les environs.

Aucun axe majeur de communication n'offre de visibilité sur le village.

Réseaux eau potable et électricité:

De manière générale les capacités en terme d'eau potable et d'électricité sont correctes et devraient permettre de répondre aux besoins des futures constructions.

Toutefois, des extensions de réseaux sont à prévoir en fonction du découpage des terrains.

Accès :

Une attention particulière sera portée sur le traitement des accès. Ces derniers doivent offrir les meilleures garanties en matière de visibilité et de sécurité.

Pour les opérations groupées (lotissements ...), un seul accès commun sera relié à la voirie actuelle.

Assainissement :

Pour ce qui est de l'assainissement, les dispositifs de traitement et d'évacuation seront conformes à la réglementation en vigueur.

SECTEUR « PREIGNAN »

Au nord de la commune, le hameau de Preignan se greffe sur la VC 4 dans un cadre champêtre à proximité du château de Preignan.

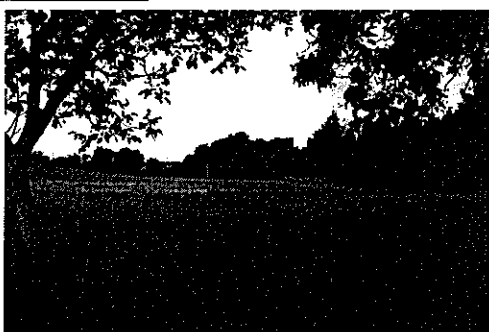
Le hameau est essentiellement constitué d'un bâti traditionnel de chaque côté de la VC4.



A l'écart des principaux axes de communication de la commune, le hameau se retranche dans un petit écrin de verdure.

Les dimensions étroites de la voie de desserte permettent d'assurer qu'un trafic limité.

Parti retenu :



La commune offre l'opportunité d'accueillir des constructions supplémentaires à l'ouest de la zone.

Fermé par des haies, cet espace peut accueillir de nouvelles constructions sans porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

La commune ne souhaite pas développer excessivement cette zone compte tenu des caractéristiques de la voirie et de l'environnement agricole.

Réseaux d'eau potable et électricité:

De manière générale les capacités en terme d'eau potable et d'électricité sont correctes et devraient permettre de répondre aux besoins des futures habitations.

Toutefois, des extensions de réseaux sont à prévoir en fonction du découpage des terrains.

Accès :

Les accès doivent offrir les meilleures garanties en matière de visibilité et de sécurité. Les accès communs ou jumelés sont à privilégier.

Une attention particulière sera portée pour la création d'accès sur la voie départementale. Le gestionnaire de voirie sera consulté au préalable.

Pour les opérations groupées (lotissements ...), un seul accès commun sera relié à la voirie actuelle.

Assainissement: Les dispositifs de traitement et d'évacuation seront conformes à la réglementation en vigueur.

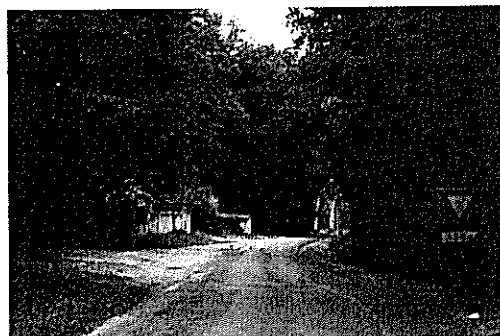
SECTEUR « BOIS D'EL BIATX »

Constat :

Dans un espace boisé, un groupe résidentiel est implanté au nord de la commune au lieu-dit « Bois del Biatx ».

Le résidentiel suit le prolongement de la RD 12 et de la RD 48 menant au village par la RD 112 (Castres – Lavaur).

L'impact du bâti sur l'environnement est inexistant compte tenu du cadre très arboré du secteur.



Parti retenu :

La commune ne souhaite permettre aucune implantation supplémentaire de construction dans ce secteur, hormis les annexes et extensions du bâti existant.

Sur le plan des réseaux, développer ce secteur tendrait à appauvrir les capacités en alimentation d'eau potable et d'électricité des autres secteurs urbanisés plus en aval.



Concernant la sécurité routière, la multiplication des accès directs sur des voies départementales comme la RD 48 et la RD 12 bordées par des platanes est de nature à compromettre la sécurité publique.

La préservation des espaces agricoles est l'un des principaux enjeux de la commune. Le secteur agricole crée le plus d'emplois dans la commune.

Urbaniser ce secteur tendrait à dénaturer la lecture de cette plaine, qui s'affiche essentiellement comme agricole.

Enfin, une volonté de cohérence est recherchée sur l'ensemble de la commune. L'objectif est d'affirmer le village et dans une plus juste mesure le hameau de Preignan plus à l'écart.

L'étalement linéaire en bordure de voirie ne doit pas être accentué pour notamment des raisons de sécurité et de consommation d'espace. Un développement à l'intérieur des terres est recherché.

III – LES INCIDENCES DU PARTI D'AMENAGEMENT SUR LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT

La commune a souhaité offrir un potentiel constructible adapté à l'importance de son territoire et aux capacités d'accueil en place.

Elle ne possède aucun service ou commerce spécifique et dépend de Lavaré pour notamment les produits et services de consommation courante.

Au regard des réseaux (eau potable et électricité) et des équipements existants, la commune privilégie le bourg, et de manière plus mesurée le secteur « Preignan » au nord.

Dans la mesure du possible, la zone constructible proposée offre un potentiel d'accueil de chaque côté de la voie, par souci de cohérence.

La configuration des lieux a été prise en compte pour définir les limites de zones. (espaces boisés, dernière construction définissant la terminaison de la zone, chemin, haies ...).

Aucune contrainte sur le plan des risques naturels n'a été relevée.

Le potentiel agricole et la qualité des paysages ont été pris en compte. Seuls les secteurs déjà urbanisés ont été pressentis pour la construction.

Les zonages définis permettent de rendre en outre constructible les espaces intermédiaires entre les constructions existantes, et de renforcer ainsi une certaine homogénéité de l'ensemble.

Le secteur « Bois d'El Biatx » n'a pu être conforté pour des raisons techniques, de sécurité routière, agricoles, et paysagères.

Une attention particulière sera portée sur le traitement des accès. Le gestionnaire de voirie sera consulté préalablement à tout projet de création d'accès.

Les meilleures conditions de sécurité et de visibilité seront mises en place.

De manière générale les capacités en terme de réseaux d'eau potable ou d'électricité, devraient permettre de répondre aux besoins des nouvelles habitations.

Le système d'assainissement à mettre en place sera conforme à la réglementation en vigueur.

D'une manière générale, l'étude de la carte communale de MARZENS s'est tenue à respecter les dispositions réglementaires des articles L.110, et L.121.1 du code de l'urbanisme.
