

Bram, le jeudi 12 janvier 2023

MAIRIE  
Place Jeanne d'Arc  
11 420 MOLANDIER

**Service Eau et  
Assainissement**

Affaire suivie par : Mme  
Aude QUENTIN  
[aude.quentin@ccplm.fr](mailto:aude.quentin@ccplm.fr)

04.68.79.04.52  
Fax : 04 68 76 69 41

**Objet : Plan local  
d'Urbanisme**

Monsieur le Maire,

En date du 9 Décembre 2022, vous nous avez consulté sur la modification simplifiée n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme.

Vous trouverez ci-dessous nos observations au projet de modification du PLU.

Je reste à votre disposition pour des interrogations que vous auriez suite à mon avis.

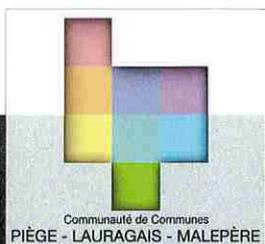
Je vous prie, Monsieur le Maire, d'agréer mes sincères salutations.

**Aude QUENTIN**  
Directrice des services techniques



Pièces jointes :

- Avis CCPLM



62 rue Bonrepos, 11150 Bram - 04.68.76.69.40  
[contact@ccplm.fr](mailto:contact@ccplm.fr) | [www.piege-lauragais-malepere.fr](http://www.piege-lauragais-malepere.fr)

# **AVIS DE LA CCPLM – MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOLANDIER**

La modification concerne l'OAP centre-bourg en zone Ub.

La CCPLM est en cours de réalisation des schémas directeurs d'alimentation en eau potable et d'assainissement de la commune de Molandier.

## **Assainissement :**

Il ressort des premières investigations du schéma directeur d'assainissement que la station d'épuration, d'une capacité de 190 EH, ne sera pas en mesure d'accepter la totalité des perspectives de développement de la commune comme indiqué dans le PLU actuel.

La suite du schéma directeur d'assainissement proposera la mise en place d'un nouveau zonage d'assainissement où sera privilégié le raccordement des zones proches du réseau d'assainissement existant et les dents creuses.

L'OAP Centre-bourg, étant une dent creuse située en zone Ub et étant desservie par le réseau d'assainissement existant, est donc prioritaire pour le raccordement à la station d'épuration.

La modification du PLU est donc en adéquation avec les premières données disponibles du schéma directeur d'assainissement de Molandier.

## **Eau potable :**

Le réseau d'eau potable est de capacité suffisante pour accepter la modification de l'OAP Centre-bourg.

**Monsieur Olivier JULLIN**  
**Maire de Molandier**  
Hôtel de Ville  
2 Place Jeanne d'Arc  
11420 MOLANDIER

*Affaire suivie par : Secrétaire Général*  
*E.Mail : [direction@cm-aude.fr](mailto:direction@cm-aude.fr)*  
Nos Réf. : PV/SH/SB

Carcassonne, le 19 décembre 2022

Objet : Révision simplifiée n° 1 PLU

Monsieur le Maire,

J'ai pris connaissance de votre courrier concernant la modification simplifiée du PLU de votre commune et je vous en remercie.

Il est important que les communes et les territoires portent une attention particulière aux artisans et à leur demande, souvent forte, de lieux et de locaux d'activité adaptés. Ce faisant, ils répondent ainsi à la demande de la population en matière de services.

Aussi, j'ai l'honneur de vous informer que je n'ai pas d'observation particulière à apporter à cette demande de modification simplifiée du PLU de la commune de MOLANDIER..

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Pour le Président de la CMAR Occitanie  
Pyrénées Méditerranée,  
**Le Président de la CMA de l'Aude,**

  
**Pierre VERA**



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

**CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION OCCITANIE / PYRÉNÉES-MÉDITERRANÉE**

59 ter chemin Verdale 31240 Saint-Jean - +33 5 62 22 94 22 - [crma@crma-occitanie.fr](mailto:crma@crma-occitanie.fr) - [www.artisanat-occitanie.fr](http://www.artisanat-occitanie.fr)  
SIREN 130 027 931

**CMA AUDE**

20 avenue du Maréchal Juin - CS 70051 - 11890 Carcassonne cedex - +33 4 68 11 20 00 - [direction@cm-aude.fr](mailto:direction@cm-aude.fr) - [www.cma-aude.fr](http://www.cma-aude.fr)  
SIRET 130 027 931 00059

Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020

## Mairie Molandier

---

**De:** VALAT Catherine - DDTM 11/SAMT/UT <catherine.valat@aude.gouv.fr>  
**Envoyé:** vendredi 6 janvier 2023 11:23  
**À:** mairie@molandier.fr  
**Objet:** modification simplifiée

Monsieur le maire,

Par courrier en date du 19 décembre 2022, vous me demandez mon avis sur le projet de modification simplifiée visant notamment à la suppression de deux emplacements réservés.

Je vous informe que le dossier présenté n'appelle aucune observation de ma part.

Cependant, la procédure de modification simplifiée nécessite un arrêté du maire prescrivant le projet de modification simplifiée. Je vous demande donc de bien vouloir me transmettre cet arrêté.

Dans l'attente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'assurance de ma considération la meilleure.

Catherine Valat  
0468103167

Carcassonne le 24 janvier 2023

DGA TRANSITION ECOLOGIQUE ET MOBILITES  
Direction du Développement, de l'Environnement  
et des Territoires

La Présidente du Conseil départemental

à

Service Aménagement et mobilités douces

Tél : 04.68.11.66.32  
[urbanisme@aude.fr](mailto:urbanisme@aude.fr)

MONSIEUR LE MAIRE  
HOTEL DE VILLE

2 PLACE JEANNE D'ARC  
11420 MOLANDIER

*Objet : AVIS PPA – 1<sup>ère</sup> Modification Simplifiée du PLU de la Commune de Molandier*  
*Vos réf. : Votre courrier du 9 décembre 2022*

Monsieur le Maire,

Vous m'avez adressé le 9 décembre dernier, pour avis, le dossier de Modification Simplifiée n° 1 du PLU de votre commune, et je vous en remercie.

Cette procédure, portant sur la modification du règlement graphique en vue de la suppression de deux emplacements réservés ainsi que la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la même emprise foncière, et l'ajustement du règlement écrit de la zone UB afin d'intégrer certaines orientations d'aménagement, a été prescrite en Conseil Municipal par délibération du 17 juin 2022.

Après examen par les services concernés du Département dont ceux des Routes (Division Territoriale du Lauragais) et de l'Eau, j'ai l'honneur de vous informer que les documents transmis n'appellent pas d'observations particulières. En effet, aucun des changements envisagés au titre de cette modification n'a d'incidence sur le domaine public routier départemental ni sur la partie Eau et Assainissement.

Je vous sollicite également par la présente afin que vous me fassiez parvenir, sur support numérique et papier, un exemplaire de votre PLU dès que votre document d'urbanisme sera opposable.

Restant à votre disposition pour de plus amples renseignements, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de mes sentiments les plus respectueux.

Pour la Présidente et par délégation,  
La Directrice Générale Adjointe  
Transition Ecologique et Mobilités



Catherine LUCIANI-MILESI

**En application d'une délégation du Comité Syndical**

---

Séance du : 12 janvier 2023

B04v2\_2023

**L'an deux mille vingt-trois, le douze janvier, à 17h00**

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 4 janvier 2023, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au foyer rural d'Avignonet Lauragais, siège du Pole Territorial et Rural, sous la présidence de M. HEBRARD Gilbert.

M SERRANO Serge est désigné comme secrétaire de séance.

**Étaient présents :**

HEBRARD Gilbert  
ADROIT Sophie  
PORTET Christian  
HOURQUET Laurent  
GREFFIER Philippe  
SERRANO Serge  
BODIN Pierre  
CASSAN Jean-Clément  
SIORAT Florence  
BATIGNE Robert  
BONDOUY Guy  
DEMANGEOT François  
VILESPY Estelle  
FABRE Christian  
PETIT Jean-Marie

**Excusés :**

MARECHAL Martine  
NACCACHE Nathalie

En exercice : 26

Présents : 15

Nombre de votants : 15

## **Objet : Avis général sur la modification simplifiée n° 1 du PLU de Molandier**

---

**Vu** les statuts du PETR et notamment ses compétences en matière de projet de territoire et en lien avec le Schéma de Cohérence Territoriale,

**Vu** la délibération n°25/2020 du 31 août 2020 donnant délégation au Bureau de la faculté d'émettre des avis sur les documents et opérations d'aménagement devant être compatibles avec le SCOT, mentionnés aux articles L.122-1 et R.122-5 du Code de l'Urbanisme,

**Vu** les articles L.132-7 et L.132-9, L.132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme précisant les conditions d'associations des Personnes Publiques Associées lors de l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme,

**Vu** la délibération de la commune prescrivant la modification simplifiée numéro 1 du Plan Local d'Urbanisme de Molandier en date du 17 juin 2022,

**Vu** l'annexe relative aux observations du PETR sur le projet de modification,

**Considérant** que le document est compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Lauragais,

**Après débats, le Bureau Syndical, Ouï l'exposé de Monsieur le Président, Après en avoir délibéré, DECIDE, à l'unanimité, de :**

1°) – **RENDRE** un avis favorable sous réserve de phaser l'urbanisation des zones AU existantes. Afin de respecter le plafond fixé par le SCOT en termes de taille du parc de logements total en 2030, il sera nécessaire de ne pas autoriser l'urbanisation d'une partie de ces zones avant 2030. Pour que le phasage soit correctement calibré, il devra prendre en compte le potentiel existant par ailleurs dans le tissu urbain existant ainsi que les changements de destination potentiels en zone A.

Il est également recommandé une mise en révision générale du PLU, en parallèle de la révision n°2 du SCOT du Pays Lauragais prescrite le 8 décembre 2022, afin que celui-ci soit compatible avec les dernières évolutions réglementaires.

2°) – **DONNER** mandat à Monsieur le Président, ou à son représentant, pour signer toutes pièces utiles à cette affaire.

3°) – **NOTIFIER** la présente délibération à Monsieur le Maire de Molandier<sup>1</sup>, à Monsieur le préfet de la Haute-Garonne et à Monsieur le Préfet de l'Aude.

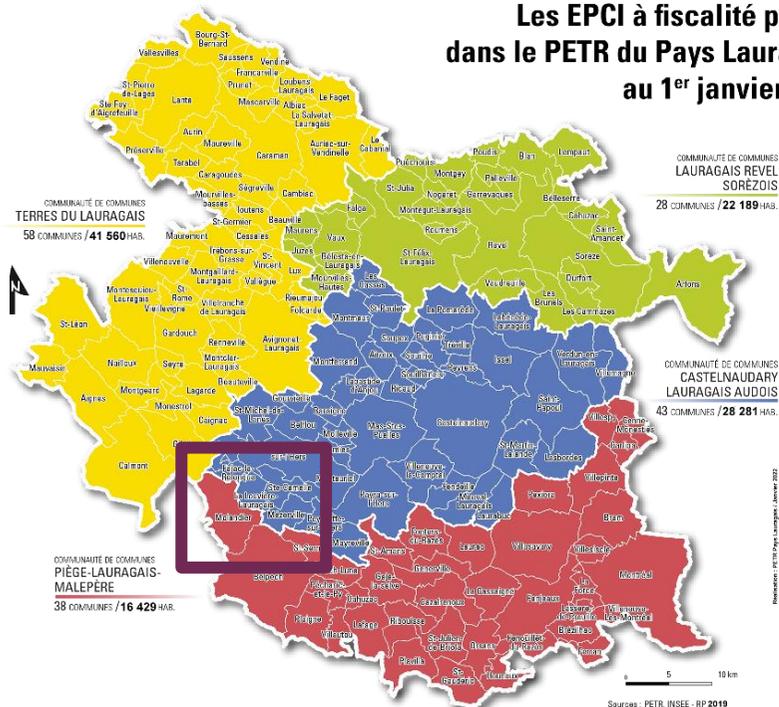
Fait à Avignonet-Lauragais, le 12 janvier 2023

**Le Président,**

**Gilbert HEBRARD**

Présentation du territoire		Objet de la modification simplifiée
Commune	Molandier	1) Supprimer deux emplacements réservés contigus destinés l'un à des équipements publics et du stationnement et l'autre à un programme de logements sociaux qui s'avère quasiment infaisable compte tenu des caractéristiques de la commune. Elaborer une OAP "classique" sur l'emprise initialement concernée par ces deux E.R. (de 7690 m <sup>2</sup> environ) 2) Modifier l'OAP d'une zone AU existante pour "préserver" deux parcelles et les identifier comme un futur square.
Superficie de la commune (en km <sup>2</sup> )	20	
Population (INSEE 2019, population légale)	244 hab	
Communauté de communes d'appartenance	Piège Lauragais Malepère	
Bassin de vie	Ouest-Audois	
Glossaire de hiérarchisation	Commune non-pôle	
Situation en matière de planification	PLU	
Date du document en vigueur	28/02/2014	
Procédure engagée	Modification simplifiée	

**Les EPCI à fiscalité propre dans le PETR du Pays Lauragais au 1<sup>er</sup> janvier 2022**

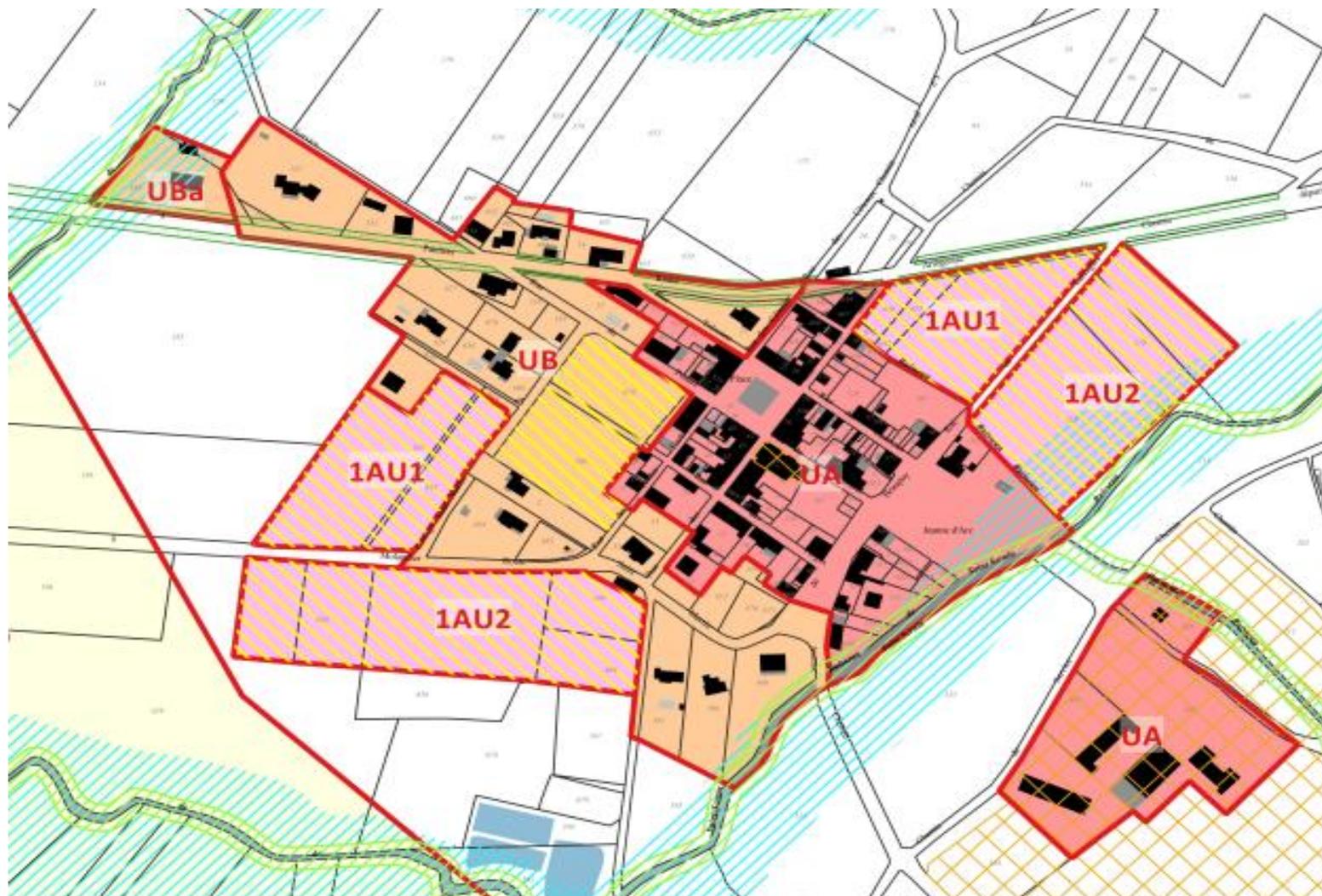


REÇU EN PREFECTURE  
1e 20/01/2023  
Application agréée E-legalite.com

**Vue aérienne de la commune**



Zonage actuel - zoom sur le bourg (les 2 ER à supprimer sont figurés en jaune hachuré)



OAP



**La conservation de la trame urbaine existante**

-  Prolongement de la rue des Forges et connexion avec le passage Saint-Martin
-  Création de cheminements doux / venelles vers le centre-bourg (*localisation indicative*)
-  Alignement des constructions sur la rue du Ponant
-  Implantation des faitages parallèles aux voies de desserte

**Une opération d'aménagement en confortement du centre-bourg**

-  Une offre variée en logements (habitat individuel / mitoyen) et une mixité des fonctions - densité minimale de 15 log/ha et 20% minimum de surfaces perméables et végétalisées
-  Aménagement d'un espace public et d'une aire de stationnements, en lien avec la salle des fêtes

## Analyse des prescriptions du SCoT

	Appréciation	Commentaires
<b>Partie 1 - Polariser l'accueil de la nouvelle population</b>		
<b>P2</b> - Respect du niveau de polarisation	Satisfaisant	
<b>P4</b> - Nombre de logements maximum à construire à 2030	Insuffisant	<p><b>Le plafond fixé par le SCoT concernant le parc de logements à horizon 2030 est de 166 logements.</b> En 2019 la commune comptait 137 logements (chiffre INSEE). Le PLU actuel, approuvé en 2014, comporte plusieurs zones AU dépourvues de phasage qui totalisent à elles seules un potentiel de 44 logements (cf tableau des OAP), le potentiel de 10 logements dans l'emplacement réservé pour les logements sociaux, ce à quoi il faut ajouter un potentiel de 8 logements en diffus dans le tissu urbain existant de la seule zone Ub (cf notice de présentation). Le potentiel des zones AU existantes et de la zone Ub, à eux seuls, conduisent donc à dépasser largement ce plafond (137+44+10+8=199). La suppression de l'emplacement réservé pour équipements publics, qui ajoute 2 logements à ce potentiel (10 logements sociaux initialement prévus sur l'emprise totale des deux emplacements réservés, remplacés par 12 logements avec la suppression de ces E.R.), ne peut donc être effectuée <b>sans phasage des zones AU afin que l'urbanisation d'une partie suffisante de ces zones ne soit pas réalisée avant 2030.</b> Ce phasage devra prendre en compte le potentiel existant par ailleurs dans le tissu urbain existant ainsi que les changements de destination potentiels en zone A. A noter que la commune n'envisage pas, de toute façon, d'ouvrir à l'urbanisation les zones AU2 avant 2030 (l'une des deux est d'ailleurs communale).</p>
<b>Partie 2 - Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles, et forestiers, mieux gérer les ressources et prévenir les risques</b>		
<b>P5</b> - Qualité du diagnostic agricole - conservation du potentiel de production	Non concerné	
<b>P6</b> - Vignette habitat-services à l'échelle du bassin de vie ouest audois	Non concerné	Pas de consommation d'ENAF supplémentaire par rapport au PLU actuel.
<b>P7</b> - Espaces tampons extensions urbaines/espaces agricole dans OAP	Non concerné	
<b>P9</b> - Changement de destinations qui ne mettent pas en péril l'activité agricole + qui rentrent dans le potentiel de logements	Non concerné	
<b>P10</b> - Identification des éléments paysagers et patrimoniaux remarquables	Non concerné	

<b>P11</b> - Préservation des paysages de bord de routes (alignements, entrées de villes, etc.)	Non concerné	
<b>P12</b> - Prise en compte du paysage dans les OAP	Non concerné	
<b>P14</b> - Préservation et conservation du canal du Midi	Non concerné	
<b>P15</b> - Identification de la TVB à la commune	Non concerné	
<b>P16 à 19</b> - Respect de la TVB (pas de construction en espaces remarquables, etc.)	Non concerné	
<b>P20</b> - Identification et préservation des continuités écologiques	Non concerné	
<b>P22</b> - Urbanisation en continuité de l'existant	Satisfaisant	
<b>P23 à 29</b> - Implantation des EnR dans les espaces adaptés	Non concerné	
<b>P 32</b> - Projet de PLU en accord avec les capacités du réseau eau potable	Satisfaisant	
<b>P 33</b> - Projet de PLU en accord avec les capacités du réseau d'assainissement	Satisfaisant	
<b>P 34</b> - Intégration des réflexions sur la gestion des eaux pluviales et dispositions dans le règlement écrit	Non concerné	
<b>P36 à 46</b> - Respect des PPR et prévenir les risques inondation, technologiques, érosion, nuisances sonores	Non concerné	

<b>Partie 3 - Conforter l'autonomie économique et la complémentarité des territoires</b>		
<b>P49</b> - Respect de la polarisation dans le développement économique	Non concerné	
<b>P50</b> - Mixité des fonctions dans les communes pôles	Non concerné	
<b>P51</b> - Phasage des zones de développement économique	Non concerné	
<b>P52</b> - Pour les communes non pôle : extension max d'1ha des zones existantes	Non concerné	
<b>P53</b> - Confortement des zones existantes avant extension/création de nouvelles zones	Non concerné	
<b>P54</b> - Développement économique en accord avec le vignette éco des EPCI	Non concerné	
<b>P56 à 58</b> - Préservation et mise en valeur des atouts touristiques	Non concerné	
<b>P59</b> - Développement de l'offre d'hébergement touristique en tenant compte de l'existant	Non concerné	
<b>P60</b> - Développement des filières : agro-alimentaire, artisanale, sociale et solidaire	Non concerné	
<b>P61</b> - Aménagement qualitatif des zones d'activités	Non concerné	
<b>P63 et 64</b> - Développement commercial en accord avec le DAAC	Non concerné	
<b>P65</b> - Préservation du commerce de proximité dans les centre-bourgs + revitalisation	Non concerné	
<b>P66</b> - Création ou maintien des espaces favorisant les circuits courts / marché de plein vent	Non concerné	
<b>P68</b> - Prise en compte de l'offre existante avant toute création ou extension de zone commerciale	Non concerné	
<b>P69</b> - Projet de + 1000m <sup>2</sup> surface commerciale : communes pôles uniquement	Non concerné	
<b>P72 à 74</b> - Qualité des aménagements des espaces commerciaux : conso d'espace, accessibilité, insertion paysagère	Non concerné	

Partie 4 - Assurer un équilibre entre l'urbanisation et les besoins en équipements et services à la population		
P75 - Respect du potentiel de logements au regard de la tendance passée	Non concerné	
P76 - Phasage de l'urbanisation	Insuffisant	cf supra (pour l'existant)
P77 - Production de logements sociaux	Non concerné	
P78 - Production de logements collectifs	Non concerné	
P79 - Production de logements locatifs	Non concerné	
P82 - Intensification 20%	Satisfaisant	
P83 - Priorisation réhabilitation, densification avant l'extension	Satisfaisant	
P84 - Maintien des coupures d'urbanisation	Non concerné	
P85 et 86 - Maîtrise de la densification hors bourg (écarts, hameaux, hameaux-villages)	Non concerné	
P87 - Respect de la densité	Satisfaisant	
P88 - Cohérence densité / transports en commun	Non concerné	
P90 - Facilitation de requalification des logements vacants/indignes	Non concerné	
P91 - Opérations d'ensemble et OAP qualitative sur les zones AU et AUx	Satisfaisant	
P95 à 98 - Niveau de services à la population cohérent avec les ambitions d'accueil de nouveaux habitants	Non concerné	Ce point n'est pas abordé mais aurait mérité de l'être, d'autant qu'un ER pour équipement public est supprimé.

Partie 5 - Améliorer les déplacements et les infrastructures de communication dans le SCoT et au-delà du SCoT		
<b>P101</b> - Prise en compte des capacités des réseaux routiers dans le développement	Non concerné	
<b>P102</b> - Limiter l'urbanisation linéaire	Satisfaisant	
<b>P107</b> - Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle	Non concerné	
<b>P108</b> - Développement de parkings multimodaux près des gares et échangeurs	Non concerné	
<b>P110 et 111</b> - Développement des modes doux : pistes cyclables, OAP thématiques, réflexion intercommunale, etc. + canal du Midi	Non concerné	
<b>P118</b> - Développement du télétravail à domicile ou en tiers-lieux	Non concerné	

### Avis technique :

Il est donc proposé de rendre un avis général favorable, sous **réserve de phaser l'urbanisation des zones AU existantes**. Afin de respecter le plafond fixé par le SCoT en termes de taille du parc de logements total en 2030, **il sera nécessaire de ne pas autoriser l'urbanisation d'une partie de ces zones avant 2030**. Pour que le phasage soit correctement calibré, il devra prendre en compte le potentiel existant par ailleurs dans le tissu urbain existant ainsi que les changements de destination potentiels en zone A.

Il est également recommandé une mise en révision générale du PLU, en parallèle de la révision n°2 du SCOT du Pays Lauragais prescrite le 8 décembre 2022, afin que celui-ci soit compatible avec les dernières évolutions réglementaires.

#### Synthèse des chiffres

	PLU existant	PLU projeté
nombre de logements existants (INSEE 2019)	137	137
potentiel en zone Ub-ER avant/après	10	12
potentiel en zone Ub-diffus	8	8
potentiel en zone AU	44	44
<b>total (rappel : plafond=166)</b>	<b>199</b>	<b>201</b>

## Mairie Molandier

---

**De:** MELLO Clémentine <clementine.mello@laregion.fr>  
**Envoyé:** mercredi 11 janvier 2023 16:12  
**À:** mairie@molandier.fr  
**Objet:** RE: mairie@molandier.fr vous a envoyé PLU MOLANDIER - Modification simplifiée - 2ème envoi par WeTransfer

Madame,

Comme convenu par téléphone ce jour, je vous informe que la Région n'émettra pas d'avis sur le document de PLU compte tenu du fait que votre commune est couverte par un SCoT.

Je vous en souhaite bonne réception, et, reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Cordialement.



**Clémentine MELLO** | Chargée de projet Aménagement du territoire  
*Service Planification et Aménagement du Territoire*  
*Direction de l'Aménagement et de l'Immobilier*  
*Pôle Construction et Aménagement Durable, Mer et Environnement*  
*Site de Toulouse*  
[clementine.mello@laregion.fr](mailto:clementine.mello@laregion.fr) | **Tél.:** +33 (0)5 61 39 66 56  
[www.laregion.fr](http://www.laregion.fr) |

---

**De :** WeTransfer <noreply@wetransfer.com>  
**Envoyé :** vendredi 23 décembre 2022 15:25  
**À :** MELLO Clémentine <clementine.mello@laregion.fr>  
**Objet :** mairie@molandier.fr vous a envoyé PLU MOLANDIER - Modification simplifiée - 2ème envoi par WeTransfer

1/1



[mairie@molandier.fr](mailto:mairie@molandier.fr)  
vous a envoyé PLU MOLANDIER -  
Modification simplifiée - 2ème envoi

11 éléments, 60 Mo au total • Expire le 30 décembre 2022

**PLU MOLANDIER - Modification simplifiée - 2ème envoi** Madame,

Je vous prie de trouver, ci-joint, le projet de modification simplifiée du PLU de MOLANDIER tel qu'il sera mis à la disposition du public à partir du mardi 7 février 2023.

la commune de Molandier fait partie du SCOT du Pays Lauragais.

Je vous saurais gré de m'indiquer quel sera votre délai de réponse.

Dans l'attente de votre retour,

bien respectueusement

Olivier JULLIN

Maire de Molandier

tel mairie : 06 68 60 61 66

horaires : mardi 9/12h - merc 9/17 h - vend 9/17h

Récupérez vos fichiers

## Lien de téléchargement

<https://wetransfer.com/downloads/1c36c2a0464141b88c4566eae0bea2c820221223133844/4735068df9c7aac7c43545f5d3254df020221223133914/975336>

## 11 éléments

1. PLU MOLANDIER MS1 NOTICE EXPLICATIVE.pdf

1,4 Mo

2.2. PLU MOLANDIER MS1 OAP.pdf

590 ko

2022 12 21 - mail wetransfer délai expire - REGION.pdf

470 ko

20220617004 - DELIB urbanisme modification simplifiée plu.pdf

250 ko

20221209 - MODIF SIMP PLU - CONSULT REGION.pdf

99 ko

20221216 - wetransfer - confirmation envoi à La Région.pdf

350 ko

+ 5 de plus

Pour être sûr(e) de recevoir nos e-mails, veuillez ajouter [noreply@wetransfer.com](mailto:noreply@wetransfer.com) à [vos contacts](#).

[À propos de WeTransfer](#) · [Aide](#) · [Informations légales](#) · [Signaler ce transfert comme étant un spam](#)

**Ce message provient de l'extérieur. Soyez vigilant avant de cliquer sur un lien, une image ou une pièce jointe.**



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale  
des affaires culturelles**

L'architecte des Bâtiments de France  
Chef de l'UDAP de l'Aude  
à  
Monsieur le Maire de Molandier

Affaire suivie par : Magali Cabarrou  
Unité départementale de l'architecture  
et du patrimoine de l'Aude  
Tél. : 07 62 00 37 35  
Courriel : magali.cabarrou@culture.gouv.fr

Carcassonne, le 6/02/2023

**Objet :** Modification simplifiée n°1 du PLU de Molandier

**Réf. :** Bureautique / Communes et EPCI / Molandier / Documents d'urbanisme / PLU

**Description de la modification :**

- 1- Le courrier reçu à l'UDAP, signé de M. le Maire et daté du 9/12/2022, indique que la réalisation de l'OAP serait sur la même emprise foncière que celle où se situent les deux emplacements réservés supprimés soit au niveau de l'OAP Centre-Bourg.
- 2- La délibération du conseil municipal du 17/06/2022 concernant la modification du PLU indique la suppression des emplacements réservés sur les parcelles 590 et 628 car es projets d'aménagement ne seraient plus d'actualité. Aussi, elle indique la décision de modifier l'OAP dite de l'Horte afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement.

Le courrier suivant répond de manière différenciée aux données du 1- et du 2-.

**Enjeux patrimoniaux et paysagers :**

Le village de Molandier est une bastide restée intacte depuis huit siècles. Afin de respecter sa structure et ses spécificités, il convient de protéger son identité et promouvoir son évolution en évitant l'installation d'extensions banalisées en rupture avec son caractère propre et ses modes de vie. Sa géométrie et son tracé, les relations fécondes qu'elle entretient avec les ruisseaux doivent guider son évolution urbaine pour trouver l'échelle juste et pertinente pour les interventions futures.

## Analyse/Avis de l'UDAP :

- 1- L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone UB « centre-bourg » découle d'une approche raisonnée à l'échelle et avec les caractéristiques propres du centre-ancien de Molandier. Elle a fait l'objet d'une réflexion conjointe de la collectivité et des services de l'Etat, notamment lors de l'Atelier de l'architecture et du paysage. A ce titre et compte-tenu du fait que l'UDAP a été associé à cette réflexion, il n'est pas nécessaire d'ajouter des commentaires.
  
- 2- Les premières urbanisations en lots libres en zone UB à l'ouest du village sont dépourvues de qualité architecturale et en rupture avec la structure de la bastide ; elles provoquent le mitage, en laissant des parcelles agricoles en dents creuses. Sur le document graphique « Orientations d'aménagement et de programmations – 2.2 », apparaissent les intentions d'aménagement des zones 1UA dite de L'horté, au nord-est, et « Saint-Martin » au sud-ouest. Celles-ci doivent faire l'objet d'une réflexion plus fine afin de correspondre à la structure urbaine de Molandier. Les propositions actuelles contribueraient à renforcer le mitage évoqué ci-dessus. Ces deux propositions devraient donc être étudiées plus en détail pour s'inscrire au mieux dans la trame urbaine originelle.

François BRETON

P. O. Magali CABARROU

