

Annexe 10

Synthèse des remarques des communes et des réponses de la CALI

| Commune | Principales réserves | Réponse CALI |
|--------------------------------|---|--|
| ABZAC 30/01/2025 | Supprimer les 30% et 50% de logements sociaux prévus dans les OAP « Les Arnauds » et les « Felloneaux » | Accord |
| | Centre équestre Breuillet à classer en Ace et non A & Nca | Etude |
| | Zones ZAEnR : adapter le zonage pour permettre les installations : parcelle A641 projet déjà en cours et ZM01 approuvé par le conseil municipal. | Accord : A 641 en Npv et ZM01 en Apv |
| | STEP : homogénéiser le zonage des 3 STEP : Bourg, Penot et future station de Sorillon (parcelle ZK319) | Bourg et Sorillon en Ne. Penot maintenu en UY |
| CAMPS SUR L'ISLE 27/03/2025 | Zonage PPRI : ne semble pas correspondre au tracé officiel | A vérifier. |
| | Clôtures : La possibilité de construire des murs de 2m risquent de ghettoïser les zones pavillonnaires. | Arbitrage possible après avis des PPA et enquête publique |
| | Clôtures : les clôtures des voies publiques sur zone UC et UD "doivent" être doublées d'une haie ou « peuvent » ? | Arbitrage possible après avis des PPA et enquête publique |
| | Zones UC et UD : préciser le sens de couleur soutenue. Le blanc est-il autorisé ? | Arbitrage possible après avis des PPA et enquête publique |
| | Préciser et élargir les couleurs du nuancier des volets | Arbitrage après avis des PPA et enquête |
| | Emprise au sol (30%) compromet divisions parcellaires. | C'est l'objet |
| | Zone 1AUH : «Volets couleur de la charpente» paraît erroné | Vérification |
| | Possibilité de masquage des climatisation et PAC depuis le domaine public | Proposition aléatoire |
| CHAMADELLE 10/03/2025 | Développer davantage les « pastillages » de zones N ou A dans zones Np et Ap doivent être davantage développés. | Vérification à réaliser pour améliorer certaines situations si nécessaire. |
| COUTRAS 24/04/2025 | Zone UB 2.1.2.1.2.2 « c. Spécifiquement COUTRAS » : ramener le pourcentage de logements sociaux du site « Quartier de la gare » de 100% à 60% | Accord |
| | Zone UC : mettre en cohérence les alinéas a et b du sous-article 2.3.1.2 sur une surface minimum de 25m². | Accord |
| GENISSAC 12/03/2025 | CM du 12 mars : rappel des doléances émises lors de la concertation. 100% portent sur des demandes de reclassement en zone constructible, certaines sont en zone inondable. | Absence de réponse identifiée |
| | CM du 12 mars - Réserve concernant le passage de la totalité des parcelles AC709, 710, 304, 884 et 975 (18 682m²) classées 1AUy au PLU actuel en A dans le PLUi HD. Une enquête « Loi sur l'eau » a permis de délimiter la zone humide avec précision. | Absence de réponse identifiée |
| | CM du 5 mai : Château Rambaud : modification du périmètre de la zone Nt et des EBC alentours. | Accord sur reprise des dispositions arrêtées dans la révision du PLU |
| | CM du 5 mai : Château Rambaud : Reporter les éléments de préservation du château en tant qu'élément architectural à protéger (art L 151.19 CU) absents du projet de PLUi. | Reporter également la servitude patrimoniale liée au château Rambaud |
| | CM du 5 mai : Château Rambaud : demande de modification des règles écrites établies dans le cadre de la révision à objet unique en cours d'approbation. | Créer un Secteur Ntr particulier à ce projet |
| GOURS - 26/03/2025 | Absence du zone PPR inondation de la commune (7.4 Risques) | Absence de réponse identifiée |
| IZON 20/03/2025 | OAP 9 « Galerie 1 » : revoir le pourcentage de logements sociaux à hauteur de 50%. | Accord si cela ne compromet pas la production de logements sociaux |
| | Prise en compte des demandes formulées lors de la préparation sur le recul des constructions. - OAP 1 « Fosse du Moulin », 2 « Graveyron », 3 « Canterane », 5 « Allée des Pavillons », 6 « Moine blanc » - OAP 4 « Furt », 7 « Garenne », 10 « Ferreyre », 11 Moine Blanc », 12 « Lavigne » - OAP 8 « Maures » - OPA 9 « Galerie 1 » | Accord après vérification réglementaire à réaliser. |

| | | |
|----------------------------------|--|--|
| | Prise en compte dans les OAP 13 « Pierre Blanche », OAP 14 « Galerie 2 » des demandes formulées lors de la préparation sur l'implantation des annexes en limite séparative | Accord pour l'OAP 13 après vérification réglementaire à réaliser. Sans réponse pour l'OAP 14 |
| | Classer la parcelle AS 10 Uchamp (énergies renouvelable) en zone agricole suite aux réflexions de la commune. | Accord |
| | Parcelle AP 96, réintégrer le jardin protégé | Accord |
| | Parcelle AP 96, intégrer un linéaire de façade commerciale (art. 151-16 CU) en rez de chaussée | Accord. Servitude sera appliquée |
| LALANDE DE POMEROL 17/04/2025 | Demande de casser le secteur de Musset de 2AU en 1AUHC et les parcelles 2AUy en 2AU | Maintien du classement actuel. La réserve foncière de Musset pourra être ouverte à l'urbanisation après révision du PLUI. |
| LES PEINTURES 10/04/2025 | Modifier le nom de la commune concernée par l'OAP de « ROLLAND » (Les Peinures et non « Camps sur l'Isle ») | Accord |
| LIBOURNE 01/04/2025 | Incompatibilité entre les dispositions réglementaires sur le secteur de la Lamberte avec le projet de déploiement d'une partie des activités de l'UIISC 4. | Accord : prise en compte de la modification 2 du PLU de Libourne |
| | Zonage - Le changement de destination de 2 bâtiments a déjà été réalisé | Accord : ils seront retirés |
| | Zonage - retirer la protection ripisylve le long de l'Isle | Etude à venir sur l'impact potentiel environnemental du retrait |
| | Zonage - Représentation PPRI : Tracé PLUi ne correspond pas au tracé PLU communal | Vérification à réaliser |
| | Zonage - Recul végétalisé OAP Monsabert : demande de suppression | Sera retirée si maintien de la commune |
| | Zonage - Château de Cruzeau : l'entourer par zone A en cohérence avec autres châteaux | Accord |
| | Zonage - Château du Pintey : création STECAL pour développement projet oenotouristique | Accord avec besoin d'informations complémentaires |
| | Règlement écrit - Dispositions stationnement : 1. Supprimer dispositions réglementaires zone UA 2. 2 places pour logements locatifs avec prêt aidé contraire au L151-35 CU 3. Supprimer la contrainte de 2 places minimum pour le commerce de détail en zone UB | 1. A retravailler avec la CALI 2. Accord. Modification à effectuer 3. Accord. Modification à effectuer |
| | Règlement - Dispositions sur les cours d'eau – Toutes zones 1. Uniformiser définitions du recul (3 ou 10m, berges ou axe) 2. Revoir la rédaction relative aux constructions dans les marges de recul des zones UA, UB, UV | 1. Se reporter aux 1.19 du règlement (recul plus facile à appliquer depuis la berge que depuis son axe) 2. Rédaction éventuellement revue avec apport de compléments. |
| | Règlement - Dispositions sur les servitudes de mixité sociale 1. Absence de programmation quantitative pour certains secteurs soumis au respect de la programmation de logement locatif social. 2. Souhaite une traduction précise du taux de logements sociaux attendus sur les OAP, comme à Izon. 3. Supprimer la règle de la décimale pour logements <25m² | 1. Accord, à revoir avec la commune. 2. Accord si souhait de la commune bien que déjà décrit dans les OAP. 3. Accord. Pourra être rectifié. |
| | Règlement écrit- Dispositions relatives art R151-2 CU Retirer le paragraphe du chapitre 2.1.2 de chaque zone générant une fragilité pour les opérations d'habitat collectif et/ou les à vocation sociale. | Modification du règlement afin d'éviter toute ambiguïté. |
| | Règlement écrit- Disposition sur « la cuisine dédiée à la vente en ligne » Interdire cette destination en zone UB et zone UC | Accord si validée au niveau intercommunal |
| | Règlement écrit- Zone UA – Dispositions sur le commerce - Introduire une nouvelle règle au 2.1.1.2 limitant la création d'une vitrine < 2.5m par changement de destination. - Page 38, remplacer « à vocation commerciales et d'artisanat » par « à vocation d'artisanat et de commerce de détail ». | Ces rectifications pourront être apportés |

| | | |
|---|---|---|
| LIBOURNE 01/04/2025 | Règlement écrit-zone UC – dispositions sur le recul des constructions En zone UCb, remplacer « recul maximal de 5 m » par « recul minimal de 5 m » | Action volontaire. Maintien rédaction |
| | Règlement écrit-zone 1AUhc+ : Demande de modifier la rédaction de la zone 1AUhc pour prendre en compte une modification en cours du PLU sur les résidences Peyronneau et Peyregourde. | Refus car ces modifications affecteraient l'ensemble des secteurs. Nécessité de créer un zonage spécifique à cette zone |
| | OAP – voies à double sens <ul style="list-style-type: none"> Mettre en cohérence les OAP et le règlement quant à la largeur minimale N'ayant pas nécessairement vocation à être intégrées au domaine public de la commune, il pourrait être préjudiciable d'évoquer des emprises « publiques » A quoi correspond la taille minimum des OAP | Travail d'adaptation avec la commune : <ul style="list-style-type: none"> Règlement standardisé, OAP adaptent leurs spécificités « Emprise publique » = emprise ouverte au public Surface de terrain minimale de l'opération |
| | OAP Secteur « Monsabert » : Demande modification OAP qui doit s'appuyer sur la route de St Emilion pour la desservir. Préciser que le raccordement avec la rue Monsabert sera un cheminement doux | Accord |
| | OAP Secteur Montaudon » : Souhaite supprimer l'obligation de repérer les arbres remarquables sans valeur réglementaire et risquant de fragiliser un éventuel projet | Accord |
| | OAP Secteur Dourmayne » : erreur de nom de rue | Accord |
| | OAP Secteur "Chais" : nombreuses demandes de modifications. | Ne plus projeter de logements sur ce secteur devrait être supprimé. |
| | | |
| POMEROL. 03/04/2025 | Règlement page 78 : 2.3.2.2.4 (Règlement zone UC) : Article inapplicable à Pomerol. | Vérification à mener et corrections le cas échéant |
| | Règlement page 81 : La commune avait demandé une dérogation totale pour éviter les risques contentieux. | Rédaction sera vérifiée et le cas échéant corrigée. |
| ST CHRISTOPHE 06/03/2025 | Sécuriser l'arrêt de bus au centre Bourg et agrandir la zone du stade pour un aménagement ultérieur | Sécurisation à préciser ; zonage semble cohérent avec agrandissement voulu. |
| | Réserver une bande de circulation d'environ 4 m pour désenclaver les bâtiments du groupe scolaire "Rosa Bonheur". | Demande de servitude notée. Eléments à préciser |
| | Créer un emplacement réservé pour rétablir une voie condamnée et intégrer un rond-point | Création semble possible. Eléments à préciser |
| | Différencier les règles d'urbanisme rurales de celles des espaces agglomérés urbains, notamment sur la surface nécessaire pour bâtir | PLUi HD prévu pour adapter les formes urbaines et implantations au caractère urbain ou rural |
| | Changement de destination : la protection nécessaire des paysages ne doit pas conduire à l'atrophie des communes. | Rappel des conditions pour un changement de destination. |
| | La quasi-totalité du territoire est en zone N. Les capacités de rester vivre et de développer la commune forestière doivent être maintenues | Nécessité de regrouper les habitations autour des espaces déjà agglomérés valable pour toutes les communes. |
| | Regrette que les exploitations agricoles vendues deviennent souvent des résidences secondaires. | Pas de volonté du PLUi de réguler les résidences secondaires |
| | Déplacement – Mobilité : Demande à maintenir l'aire de covoiturage « informelle » sur la place de la supérette API et de créer une aire CALIVELO au niveau du centre nautique. | Propositions à transmettre vers le service mobilité de la Calmi. |
| St DENIS DE PILE 10/03/2025 | Parc photovoltaïque « sur l'aire de service « des Vignes » : Demande de réexaminer le projet et de l'inscrire en Secteur Apv et non A | Propose de reprendre les dispositions du PLU communal |
| | Création de Parc photovoltaïque sur terrains dégradés (tonnellerie Sylvain) | Propose de reprendre les dispositions du PLU communal et d'étendre la zone UX pour la réalisation de projet |
| | Création d'une opération sociale dans la zone UCb du bourg : Omission des dispositifs dérogatoires | Vérification et, le cas échéant, apport de dispositions dérogatoires. |
| St MEDARD DE GUIZIERES 24/03/2025 | OAP – habitat - Corrections rédactionnelles - Demande de modifier le plan de la zone humide de Bofferon | Délimitation ZH basée sur le relevé du cabinet Soleride mandaté pour PLUi. Nécessité de conserver la même méthodologie pour tout le PLUi. |

| | | |
|---|---|--|
| | OAP équipement « Grand champ de Bergerie » : mettre en cohérence la hauteur des bâtiments avec modification simplifiée en cours | Indications de hauteur pourront être intégrées aux OAP |
| | Plan général commune 1. Modifier certaines zones de A vers N – plan joint 2. Modifier une partie de zone Udb en N (zone inondable) plan joint 3. Zone Ub (ABF) ne correspond pas au périmètre délimité accordé en 2022 – plan joint | 1, 2. Rectifications demandées semblent justifiées. 3. Périmètre : pas d'obligation de correspondance entre le secteur Ub et la servitude |
| | Règlement écrit 1. Page 183 Zone 1Aux 3.3.2.1.5 : hauteur maximale 15m différente de la modification en cours (25m) 2. Page 219 Zone N h) en secteur NL- construction à usage hébergement – NON 3. Page 222 Zone N i) en secteur NL- emprise au sol limitée à 10% trop grand !! 4. 6.3.2 Petit patrimoine 33447 – p9 anciens abattoirs à supprimer (détruits) | 1,2,3 Etude de l'impact sur le PLUi. Le cas échéant un secteur ou une disposition particulière pourrait être proposé. 4. Accord |
| St SAUVEUR DE PUYNORMAND 27/03/2025 | Changement de destination de la grange en ZC 29 pour création d'un équipement public (ateliers municipaux) | Semble d'autant plus recevable qu'il s'agit d'équipement public |
| | Modifier le classement en EBC de la zone Np sur les espaces boisés de la commune | L'ajout d'EBC semble possible sur les parties boisées des secteurs Np |
| | Demande de maintien en zone 1AU de la zone 2AU des zones ZH70 et ZH71 | ZH identifiée sur la zone 2AU. Maintien dans l'hypothèse d'un allègement des limitations du SAGE |
| St SEURIN/ISLE 11/03/2025 | Les remarques concernent des échanges sur le fond du projet et ne fond l'objet d'aucunes demandes précises | Absence de réponse |
| TIZAC DE CURTON 06/03/2025 | Demande d'adaptations mineures de la carte de zonage concernant les parcelles B695, B696, C275, B238, B687, et zone classée UHb ou la parcelle B238 n'est pas constructible | Des corrections pourront être apportées. Le plan cadastral doit être mis à jour. |
| | Classer, au titre des haies et arbres remarquables à protéger, la haie longeant l'allée du Moulin de la Brède (Np) | Accord |
| TIZAC DE LAPOUYADE 24/03/2025 | La canalisation ASL (anciennement ASA) traversant la commune n'est mentionnée dans aucun document administratif. Aucun permis de construire ne pourra être accordé dans les parcelles en zone habitable traversées par la canalisation | Problématique intégrée au PLUi : aucun accueil de construction dans ce secteur traversé par une canalisation dont les documents officiels sont perdus. |