



## DELIBERATION n° 2025-04-BU-03

Avis portant sur le projet de modification simplifiée n°8 du PLU de Neuvic-sur-l'Isle

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Du Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord

Consultation écrite des membres le 28 avril 2025

Le Bureau du Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord a été sollicité par mail le 28 avril 2025, pour une consultation écrite de ces membres, comme prévu par le règlement intérieur du Bureau.

Ont voté lors de la consultation :

	Nom du Délégué		Nom du Délégué
1	COUSTILLAS Samuel	7	LEGAY Emmanuel
2	COUZON Ghislaine	8	LOTTERIE Jean-Paul
3	DOYOTTE Paulette	9	PERPEROT Philippe
4	ESCAT Liliane	10	VADILLO Floran
5	FOUCHIER Nils	11	VEYSSIERE Marie-Rose
6	GAMBRO Jacques		

- 19 Membres en exercices
- 11 Membres votants
- 8 Membres n'ayant pas voté

**Objet :** Avis portant sur le projet de modification simplifiée n°8 du PLU de Neuvic-sur-l'Isle

**AR Prefecture**

024-200060697-20250428-2025\_04\_BU\_03-DE  
Reçu le 15/05/2025

La Communauté de Communes Isle Vern Salembre sollicite l'avis du Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord au titre du rapport de comptabilité de la modification simplifiée n°8 du PLU de la commune de Neuvic-sur-l'Isle et le SCoT du Pays de l'Isle en Périgord.

Il convient de noter que le SCoT du Pays de l'Isle en Périgord est opposable, lui conférant aujourd'hui un caractère exécutoire.

Le projet de la modification simplifiée n°8 du PLU de Neuvic-sur-l'Isle poursuit comme unique objectif de supprimer l'Orientation d'Aménagement n°4 de la zone 1AU de Théost dont le seul objet était la desserte des parcelles par une voirie à usage interne afin d'éviter leur enclavement. Cette desserte n'est plus nécessaire compte tenu du projet de résidence seniors en cours de construction dont la desserte est assurée depuis la rue Arnaud Yvan de Laporte.

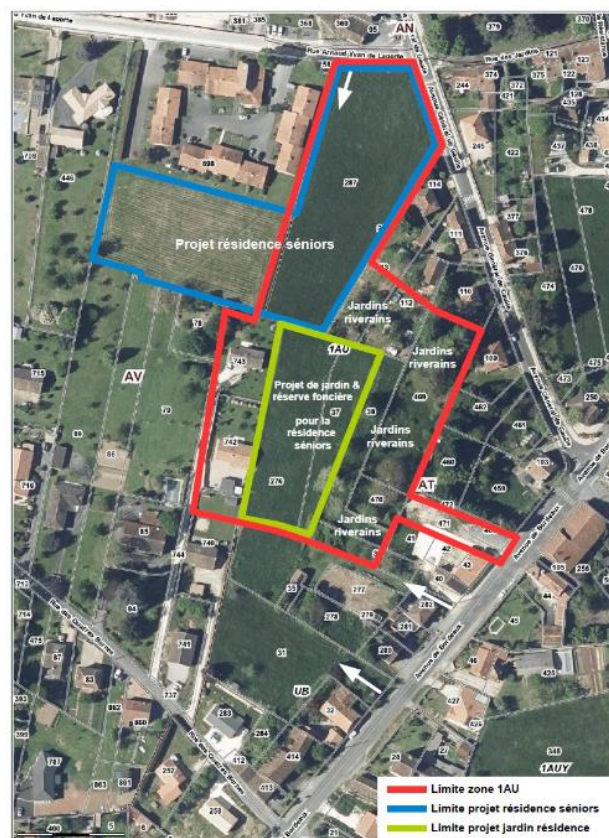
## L'OBJET DE MODIFICATION

Lors de son approbation le 25/02/2013, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Neuvic prévoyait une Orientation d'Aménagement pour une zone 1AU (à urbaniser) d'environ 1,66 ha sur le secteur dit de Théost avec une voie de desserte interne pour éviter que des parcelles restent enclavées. Le 22/11/2022, un permis de construire a été accordé sur une grande partie de la zone AU et sur une zone UB contiguë pour la construction d'une Résidence Séniors de 90 logements et 4486 m<sup>2</sup> de surface de construction.

Les travaux de la résidence seniors vont commencer très prochainement, courant 2025 et le porteur de projet envisage également d'acheter les parcelles voisines cadastrée AT 37 et 276 (aujourd'hui accessibles depuis l'avenue de Bordeaux), pour en faire un jardin et une réserve foncière pour une éventuelle extension de la résidence à plus long terme.

Compte tenu de cette opération d'ensemble et de l'évolution de ce quartier, le projet de voirie interne et l'orientation d'aménagement ne sont donc plus nécessaires, d'autant plus que les autres terrains de la zone 1AU sont accessibles depuis les rues existantes et correspondent souvent aux jardins des maisons riveraines. La suppression de l'orientation d'aménagement se justifie également par la contrainte fonctionnelle qu'elle représente, en imposant une ouverture de la résidence seniors à l'ensemble du public, ce qui va à l'encontre des exigences de sécurité de cet établissement.

Que ce soit avant ou après la modification simplifiée, la zone 1AU de Théost conserve sa vocation de zone à urbaniser. La seule modification apportée est la suppression de l'obligation de créer une voie de desserte interne prévue dans l'orientation d'aménagement. La suppression de cette obligation pourrait, au contraire, avoir pour effet de limiter l'imperméabilisation des sols en conservant des espaces verts.



## OBSERVATIONS

Après examen du projet, celui-ci n'apporte aucune observation du SCoT du Pays de l'Isle en Périgord. Ledit projet porte sur une intervention ponctuelle, qui :

**AR Prefecture**

024-200060697-20250428-2025\_04\_BU\_03-DE  
Reçu le 15/05/2025

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- Ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites.
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- La suppression de l'orientation d'aménagement permet au contraire d'éviter la construction d'une nouvelle voie de desserte et le maintien d'un terrain en jardin, au moins à court terme.

**Il est proposé aux membres du Bureau :**

- **D'approuver** la procédure de modification simplifiée engagée pour apporter des ajustements rédactionnels et règlementaires du document d'urbanisme.
- **D'exprimer un avis favorable** à propos de la modification simplifiée n°8 du PLU de Neuvic-sur-l'Isle.

**Voix pour :** 11

**Voix contre :** 0

**Abstentions :** 0

Fait à Périgueux,  
Le 13 mai 2025

**Pour extrait certifié conforme,**

Le Président du Syndicat Mixte  
Emmanuel LEGAY



**AR Prefecture**

024-200060697-20250428-2025\_04\_BU\_03-DE  
Reçu le 15/05/2025