

# DOSSIER DE MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

## COMMUNE DE SAINT ELOY DE GY

PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES DU HAUT BERRY,  
COMPETENTE

### Pièces constitutives du dossier :

- 1 - Note explicative et justificative
- 2 - Dossier avant modifications (règlement)
- 3 - Dossier après modifications (règlement modifié)

### 1 - Note Explicative et justificative

Par délibération du 20/11/1986, la commune de St Eloy de Gy a adopté son POS.

La commune de St Eloy de Gy avait lancé une procédure d'élaboration d'un PLU en 2012 afin d'étendre son urbanisation et poursuivre ses objectifs d'évolution démographique. Cette procédure a été abandonnée en 2016 car certaines études obligatoires n'avaient pas été réalisées par le bureau d'étude et mettaient en péril l'approbation du PLU.

Dans le même temps, la communauté de communes Terres du Haut Berry avait lancé une procédure d'élaboration du PLUi dont l'approbation devait se faire fin 2019. Ce projet ayant pris un retard considérable, l'approbation du PLUi a été repoussée pour l'année 2022.

L'article L. 174-4 du code de l'urbanisme stipule que :

« les plans d'occupation des sols maintenus provisoirement en vigueur en application des dispositions du présent chapitre ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et hors les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L 153-31 »

Le POS en vigueur actuellement, et notamment la rédaction des articles NB1, NB2 et NB5 du règlement limite les possibilités d'urbanisation et le développement de la commune dans des secteurs constructibles.

Aujourd'hui, la commune de St Eloy de Gy ne peut plus étendre son urbanisation comme elle le voudrait et le maintien des classes au niveau de l'école communale n'est pas assuré.

La modification envisagée porte donc sur la modification de la rédaction des articles NB1, NB2 et NB5 du règlement.

Il est envisagé de :

- retirer de l'article NB1 du règlement du POS les phrases : « le nombre de parcelles constructibles résultant d'une division postérieure à la date de publication du P.O.S. est limité à six. Chaque lot résultant de cette division ne peut comporter qu'une seule construction à usage d'habitation. » ;

- retirer de l'article NB2 du règlement du POS la phrase : « les lotissements et opérations ayant pour effet la réalisation de plus de six constructions sur un îlot de propriété existant à la date de publication du P.O.S. » ;
- retirer de l'article NB5 du règlement du POS les phrases : « pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup> et une façade sur voie d'au moins 20 m. Toutefois, sur des terrains ne résultant pas d'une division réalisée postérieurement à la date de publication du P.O.S. (05.07.1986), la construction est autorisée si la superficie est au moins égale à 1200 m<sup>2</sup> et la façade sur voie au moins égale à 18 m. » ;

En conséquence le maire propose d'utiliser la procédure de modification conformément aux articles du code de l'urbanisme.

Les ajustements à apporter au niveau du règlement ne porteront pas atteinte à l'économie générale du POS.

Le maire rappelle que suite à la prise de compétence "PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale" par la Communauté de Communes des Terres Vives et suite à la fusion des Communautés de Communes des Terres Vives, des Terroirs d'Angillon et des Hautes Terres en Haut Berry le 1<sup>er</sup> janvier 2017 créant la Communauté de Communes Terres du Haut Berry (cf. arrêté 2016-1-1189 du 14 octobre 2016 complétant l'arrêté 2015-1-1120 du 28 octobre 2015), la procédure de modification du POS relève de la compétence de la Communauté de Communes Terres du Haut Berry.