

APPLICATION DES REGLES D'OCCUPATION DES SOLS

La commune de Saint-Jean, mène en utilisant les outils à sa disposition, une politique de l'habitat volontariste, permettant d'offrir, dans la meilleure mixité sociale possible des logements de dimension, de coût correspondants aux besoins de toutes les couches de la population.

Cette politique passe notamment par les règles de densité et de types d'occupation du sol édictées dans le Plan d'occupation des Sols

L'articulation des règles des articles 1, 14 et 15 concernant l'habitat et la mixité urbaine nécessitent des précisions. Ces précisions sont apportées par l'exemple suivant, sous réserves des autres dispositions du POS, prospects, stationnements, retraits par rapport aux voies, desserte par les réseaux, ...

EXEMPLE Cas d'un terrain situé en zone UB ou INAh1

Cos : 0,35 (art 14) et 0,42 (art 15)

Nombre de logements : 16 logements à l'hectare

1° EXEMPLE

Surface du terrain 2400 m²

La constructibilité de ce terrain est la suivante :

En zone UB : Art 1 0,24 ha X 16 = 3,84 logements soit **3 logements**
 Art 14 2400 m² X 0,35 = **840 m² de SHON**
 Art 15 **Application impossible**, le nombre de logements étant inférieur à 20.

En zone INAh1 **Opération impossible**, la superficie du terrain est inférieure à 1 ha

2° EXEMPLE

Surface du terrain 14000 m²

La constructibilité du terrain est la suivante :

En zone UB et en zone INAh1:

1° PROJET Opération " à caractère commercial "

Art 1 1,4 ha x 16 = 22,4 logements soit **22 logements maximum**
Art 14 14000 m² x 0,35 = **4900 m² de SHON maximum**
Art 15 Application impossible

2° PROJET Opération " à caractère d'habitat social "

Art 1 **Sans limitation de nombre de logements**
Art 14 et 15 14000 m² x 0,42 = **5880 m² de SHON maximum**

3° PROJET Opération " mixte " avec un nombre de logements " à caractère d'habitat social " supérieur à 20% du Projet

Art 1 1,4 ha x 16 = 22,4 logements soit **22 logements " à caractère commercial " maximum**
 Sans limitation de nombre de logements " à caractère social "
Art 14 et 15 14000 m² x 0,42 = **5880 m² de SHON totale maximum**